

Matr. nr. 2-a  
Ejby by, Rye sogn.

Anmelder:  
K. Asbjørn Smitt,  
advokat  
Ryvangs Alle 44,  
2900 Hellerup.

## D e k l a r a t i o n .

I anledning af udstykning af ejendommen matr. nr. 2-a af Ejby by, Rye sogn, betegnet "Bigården", pålægges der ejendommen og alle fremtidige parceller af denne, nedenstående servitutter som tinglyses på ejendommen.

### 1. Område:

Området, der består af ejendommen Bigårdens jordtilliggender, begrænses mod nord af den p.t. 7,53 m brede offentlige bivej, mod vest af den nord-syd gående offentlige bivej fra Ejby by. Mod syd af matr. nr. 2-l, 2-m, 2-n, 2-q, og 5-f, 5-g, 5-h, 5-i, 5-k, 5-l, og 5-dz, mod øst af matr. nr. 3-a. Alt som vist på vedlagte kortbilag i målestok 1:2000.

### 2. Vejforhold m.m.:

1. Der skal udlægges arealer til veje, vendepladser, stier og fællesarealer som vist på kortbilaget. Alle og enhver har færdselsret på de udlagte veje, stier, fællesarealer og vendepladser.
2. Overkørsler til de enkelte parceller må kun etableres fra de 8 m brede boligveje. Undtaget herfra er dog parcellerne 9, 10, 11, 22, 23, 33, 34, 45, 46, 56, 57 og 58 der kun får adgang fra den på området nyanlagte 10 m brede NV-SØ gående vej.
3. Skel mod nye veje ligger i bagkant af fortov eller rabat. Eventuelle skråningsanlæg med plads til hækplantning skal tåles på parcellen, ligesom barduner fra el-master og lignende skal tåles.
4. Tilslutning til el-forsyningsnet fra masterne til de enkelte parceller skal ske ved jordkabel, og de i forbindelse med vej-arbejdet nedlagte rør skal benyttes.

### 3. Kloakforhold m.m.:

1. Kloakprojektet, der udføres som separatsystem skal godkendes af landvassenskommissionen.

2. Opmærksomheden henledes på, at der muligvis vil blive ført hovedkloak over enkelte af parcellerne, og at der i så fald vil blive tinglyst servitut til sikring af denne uden at der ydes erstatning herfor. Ligeledes må grundejerne under samme betingelser tåle de for byggemodningen nødvendige fremføringer af vand, el- og telefonledninger.

#### 4. Byggelinier og oversigt:

Langs boligvejene og stamvejene skal bebyggelsen respektere en byggelinie beliggende 5 m bag skel mod 10 m vej og 4 m mod 8 m vej. Omkring vendepladser er byggelinien 3 m bag skel mod vej.

Hjørnecafskæringer er overalt 5 m, og der gøres opmærksom på, at der vil kunne forventes pålagt oversigtsdeklaration på hjørneparcellerne.

- 4a Der må i intet tilfælde opføres mere end 10 ens huse, jævnt fordelt over området.

#### 5. Arealernes anvendelse. Bebyggelsens omfang og placering på grunden og udstykning:

Parcellerne er bestemt for åben og lav boligbebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse. For bebyggelse i området gælder:

- a. På hver ejendom må kun opføres een bolig for een familie med tilhørende udhus og garage.
- b. Ejendommen må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed, og der må ikke indrettes bebyggelse til- eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives nogen form for erhvervsræssig udlejning.
- c. Der må endvidere ikke udøves nogen form for virksomhed som ved røg, støj, ilde-lugt eller rystelser, ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn kan være til ulempe for de omboende.
- d. Uanset foranstående bestemmelser kan der på ejendommen drives sådan virksomhed som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder, når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres (herunder ved skiltning) og kvarterets præg af boligkvarter ikke forandres eller virksomheden ikke fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er tilstede på den pågældende ejendom.
- e. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,30 m over terræn. Bygningshøjden må ikke overstige 3,30 m fra terræn til skæringslinie mellem ydervæg og tagflade. Der skal udføres een parkeringsplads pr. beboelse på hver parcel, foruden garagepladsen. Garager må ikke placeres nærmere vejskel end 5 m.
- f. Grundudstyknngen skal foretages overensstemmende med den på kortbilaget viste plan.

- g. Parcelejerne må i øvrigt tåle genor ved byggemodningsarbejdernes gennemførelse.
- h. Der må ikke holdes andre husdyr på ejendommene end gængse stuedyr. Kanin-, høns- og duehold er således ikke tilladt.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden:

- 1. Bygningens ydervægge og tage må kun udføres i farver, der falder ind under begrebet jordfarver samt blanding af farverne sort og hvid, medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen. Ydervæggene skal opføres af tegl, kalk-, sand- eller synopalsen.
- 2. Blanke eller reflekterende tagflader må ikke anvendes. Ved anvendelse af eternittag skal disse være enten blå, sorte, rødbrune eller grønne.
- 3. Udhuse og garager skal udføres af samme materiale som hovedbygningen, medmindre andet er særligt godkendt af kommunalbestyrelsen.
- 4. Grundens udnyttelsesgrad må højst andrage 0.20 (i bruttoetaagearealet medregnes for tiden ikke garagebygninger på indtil 35 m<sup>2</sup>).
- 5. Bebyggelsen skal være på mindst 110 m<sup>2</sup> excl. udhus og garage.

7. Transformerstationer:

Indenfor området kan opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn.

8. Hegn og have:

Parcelejeren overtager den fulde hegnspligt hvor parcellen grænser til sælgers ejendom, så længe denne er ejer af ejendommen.

I øvrigt er der hegnspligt efter lovgivningens almindelige regler, nemlig halvt hegn imod naboparcel og fuld hegnspligt mod vej og sti. Hække mod vej og sti skal plantes i en afstand af 40 cm bag skel.

Den ubebyggede del af parcellen samt endnu ikke bebyggede parceller i boligområdet skal anlægges som have og vedligeholdes fri for ukrudt og skæmmende beplantning.

9. Grundejerforening:

De på planen viste parceller indenfor området udgør grundejerforeningen "Bigården", og nuværende ejere af jorderne og alle fremtidige ejere af parcellerne skal tilsluttes grundejerforeningen "Bigården", som har til formål at varetage de fælles opgaver, hvis løsning er en betingelse for bebyggelsen af parcellerne, nemlig anlag og vedligeholdelse af kloakledning, vandforsyning, el-forsyning, vej anlæg, fortove, gader, parkering m.v., herunder det grønne område.

Medlemmerne er pligtige at tåle de byrder af økonomisk art, der i anledning af ovennævnte formål og i henhold til beslutninger truffet i henhold til vedtægterne, pålægges dem. De må tåle fornødne tinglysninger med eller uden pant på deres ejendom i denne anledning.

10. Påtaleret:

Påtaleret m.h.t. bestemmelserne i § 2 til 6 har alene Bramsnæs kommunes kommunalbestyrelse, for de øvrige paragraffer tillige grundejerforeningen, og så længe sælger ejer nogen del af arealet, tillige denne.

11. Lempelser og ændringer i servitutterne:

Lempelser og ændringer i foranstående servitutbestemmelser kan kun indrømmes af Bramsnæs kommunalbestyrelse.

Undertegnede ejer af matr. nr. 2-a af Ejby by, Rye sogn, begærer herved foranstående bestemmelser tinglyst servitutstiftende på min nævnte ejendom med respekt for i forvejen tinglyste servitutter og byrder, hvorom der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Som ejer af matr. nr. 2-a: den 1. marts 1971

Ingrid Bigaard  
sign.

Godkendes som botinget skødehaver til ejendommen:

den 1. marts 1971

Tage Nielsen  
sign.

Under henvisning til landsbyggelovens § 4, stk. 2, tiltræder undertegnede bygningsmyndighed herved, at foranstående byggeservitutter tinglyses:

Ejby, den 11. marts 1971

Bramsnæs Kommune

Hans Re ..... / A. Christensen

.....

sign.

sign.

Afd. A. Indført i dagbogen

den 26. maj 1971

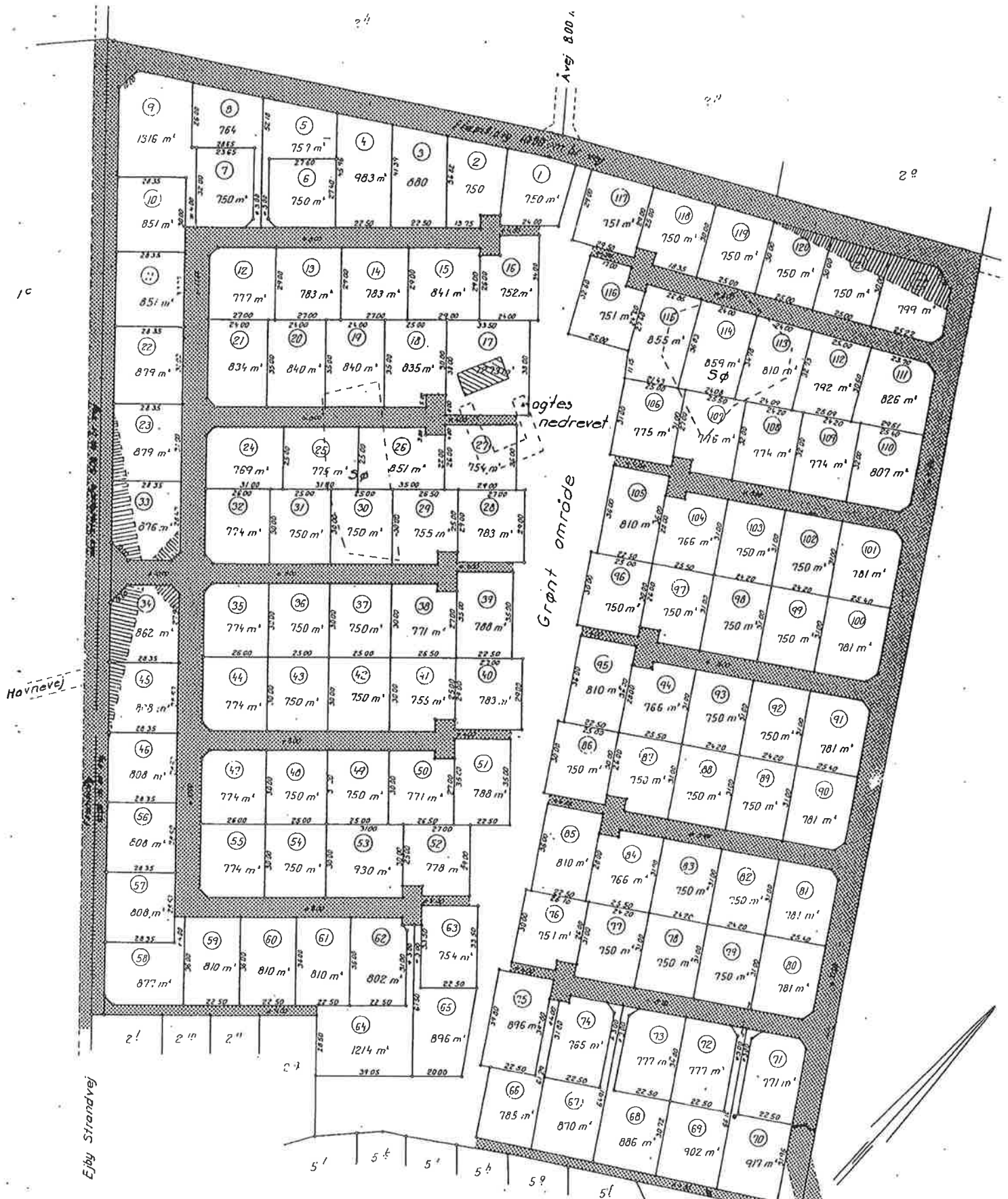
Lyst . Bd. I

Akt. nr. C-223.

Civildommeren i Roskilde Herredsret.

.....

Kirkegaard



Matr. nr. 2<sup>a</sup>,  
Ejby by, Rye sogn.

*Jørgen Schmidt*

landinspektører Jørgen E. Schmidt og  
Jørgen B. Schmidt,  
Brogårdsvej 48, 2820. Gentofte  
Tlf. GE. 49.500

Udstykningsplan og  
Salgsplan

vedr.

"Bigården"

1:2000