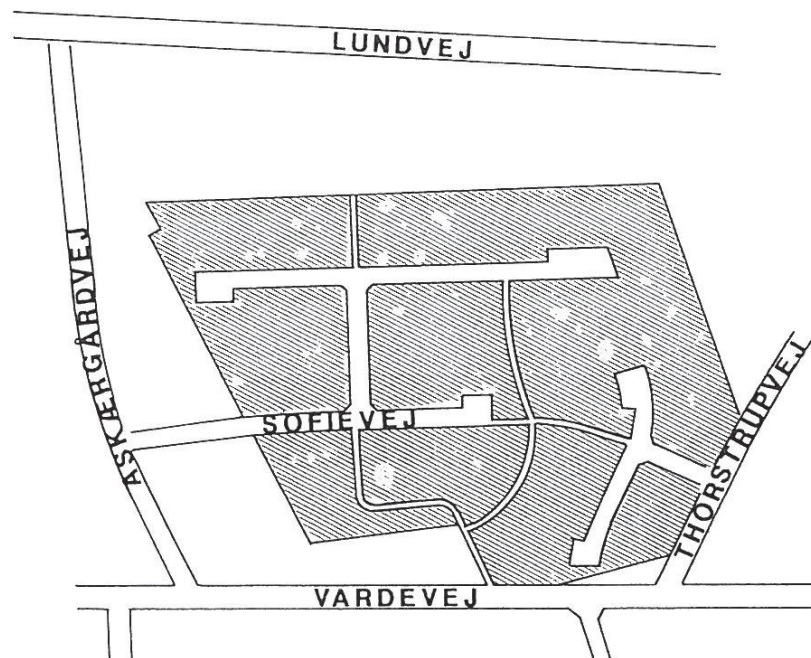


SOFIEVEJ

BYGGEMODNINGSREDEGØRELSE og DEKLARATIONSBESTEMMELSER

LOKALPLAN



6/77

SAG NR. 21.15.6

VARDE KOMMUNE
Teknisk Sektor
Bytoften 2
6800 Varde
Tlf. 75220788

I. UDSTYKNINGSOMRÅDETS OMGANG OG BELIGGENHED.

Udstykningsområdet omfatter 37 parcelhusgrunde med tilhørende vej- og gangstianlæg med forbindelse til eksisterende vejnet i området. Arealet består af matr. nre. 2^b, 4^{aa} og 5^a Sig by, Thorstrup og er beliggende mellem Askærgårdvej og Thorstrupvej.

Til yderligere orientering om områdets beliggenhed og udformning er som bilag bag i redegørelsen indhæftet et kortbilag i måleforhold 1:1000.

II. VEJANLÆG.

I området anlægges følgende nye veje:

1. Sofievejs forlængelse	130 m
2. Øst-vestgående forbindelsesvej	72 m
3. Nord-sydgående udstykningsvej	230 m
4. Stamvej fra Thorstrupvej mod syd	38 m
5. Øst-vestgående udstykningsvej	117 m

Sofievejs forlængelse har en udlægsbredde på 10 m. Vejene anlægges med 6 m bred asfalteret kørebane og med den nødvendige afvanding ført til områdets kloaksystem. I begge sider langs kørebanelen anlægges flisefortov. Belægningsbredden på disse er 1,35 m bestående af 2 rækker betonfliser med en mellemliggende chaussesten. Resterende fortovsareal udlægges som muldjordsrabatter. De øvrige veje i området har en udlægsbredde på 10 m. Vejene anlægges med 6 m bred asfalteret kørebane og med den nødvendige afvanding ført til områdets kloaksystem. Kørebanerne forskydes, og tværprofilet består af 0,5 m bred muldrabat, 6 m bred kørebane, 1,65 m bred græsrabat, 1,35 m fortovsanlæg og 0,5 m muldrabat. Kørebanen begrænses i begge sider af betonkantsten. Der vil blive etableret 1 stk. almindelig 3,2 m bred overkørsel fra boligvejen til hver parcel. Såfremt der ønskes etableret en dobbelt overkørsel, vil den ud over den almindelige blive udført for grundejerens regning.

Af hensyn til byggeaktiviteten i området vil vejanlæggene blive udført etapevis og vil først kunne forventes færdiggjort efter udløbet af byggepligtfristen. I første omgang udføres vejafvanding arbejder samt til brug under områdets bebyggelse macadamisering af kørebanerne.

Når det under hensyn til byggeaktiviteten skønnes forsvarligt, vil der blive udført asfaltbundlag på kørebanerne og fortovsanlæg m.v. Grundejerne hæfter hver for sig for skader på belægninger af enhver art forvoldt ud for egen eller anden mands ejendom af grundejeren selv eller dennes entreprenør. Eventuelle skader rettes ved kommunens foranstaltning for vedkommende grundejers regning. Vejanlæggene er gennem bestemmelse i tinglyst deklARATION på de berørte parceller sikret de nødvendige oversigtsarealer ved vejsammenskæringer, ligesom der på parcellerne tinglyses deklARATION indeholdende servitutbestemmelser om overkørsler, op- og nedkørselsramper ved indkørsler, udligning af højdeforskelle mellem vej og grund m.v.

Udstykningsvejene optages som offentlige biveje, hvilket indebærer, at kommunen påtager sig den fremtidige vedligeholdelse af disse.

III. STIANLÆG.

Stierne har en udlægsbredde på 3,0 m. Stierne anlægges med 1,5 m bred SF-stensbelægning og 0,75 m muldjordsrabatter i begge sider. I de grønne områder tilsås muldjordsrabatterne med græs. Den vestligste stistrækning på ca. 35 lb.m udføres uden belægning og tilsås i fuld bredde med græs.

IV. KLOAKANLÆG.

Kloakeringen udføres som et led i kloakeringen af Sig by. Der udføres Ø 15 cm stikledninger fra hovedledningerne i vejen afsluttet ca. 1 m indenfor grundens facadeskel med 1 m nedgangsbrønde med let støbejernsdæksel.

V. VANDEFORSYNINGSANLÆG.

Vandforsyningen sker fra Sig vandværk, der er et privatselskab. Der nedlægges hovedledninger i udstykningsvejen forsynet med fornødne kvarterhaner, og der udføres stikledninger fra hovedledning til umiddelbart indenfor hver parcels facadeskel af-

skal afsættes plads, så der umiddelbart kan opsættes vandmåler. For at få ledningsanlæggene udført i takt med byggemodningen i øvrigt, er der truffet aftale mellem vandværket og kommunen om, at kommunen i takt med ledningsanlæggets etablering indbetaler tilslutningsafgifterne til vandværket. Kommunen opkræver derfor tilslutningsafgifterne ved salg af parcellerne sammen med den kommunale byggemodningspris.

Såfremt en grundkøber skulle få brug for oplysninger direkte fra vandværket, kan henvendelse ske til værkets formand, Hans Ventzelsen, P. O. Pedersensvej 4, Sig, 6800 Varde eller smedemester A. Stald, Vesterbækvej 3, Sig, 6800 Varde, tlf. 05/264019.

VI. EL-FORSYNING.

Området el-forsynes fra Sydvestjyllands Andels El-Forsyning, Sig, kaldet S.A.E.F.

El-forsyningen udføres med kabelnet og kabelskabe, samt med kabelrør under vejene for målerledning til de parceller, der er beliggende ved modsat vejside som kabelskabene er placeret. Tilslutningsafgiften er ikke medregnet i den kommunale byggemodningspris, men skal betales direkte til selskabet.

I øvrigt henvises til at søge nærmere oplysninger direkte gennem selskabet, S.A.E.F., Vesterbækvej 31, Sig, 6800 Varde, tlf. 05/264211.

VII. VEJ- OG STIBELYSNING.

Ved Sofievejs forlængelse udføres vejbelysningen på koniske rørmaster med 5,25 m lyspunkthøjde monteret med 1 x 65 w lysrørsarmaturer svarende til eksisterende belysning ved vejens sydlige strækning. Ved de øvrige veje i området etableres vejbelysningen på ER-parkstolper med 3,5 m lyspunkthøjde monteret med Philips parklygter, type GDA 203 F med u-formet lysrør. På gangstier i udstykningsområdet etableres stibelysningen med ER-parkstolper med 3 m lyspunkthøjde monteret med Philips parklygte (flyvende tallerken).

VIII. FJERNVARME.

Området fjernvarmeforsynes fra Sig varmeværk, idet der fremføres hovedledninger gennem udstykningsvejene, og samtidig med udførelse af hovedledningerne udføres stikledninger til parcel-ler, der er beliggende i modsat side af vejen som hovedledning-en.

Idet fjernvarmebidraget dels består af en stikledningsafgift beregnet på grundlag af stikledningens længde og art, dels be-står af en tilslutningsafgift beregnet på grundlag af radiator-varmeblade m.v., kan det endelige bidrag først beregnes, når disse størrelser er bekendte. I salgssummen inkluderes derfor et a'contobidrag til fjernvarmetilslutningsafgift m.v. for hver parcel.

Bidraget reguleres, når tilslutning finder sted, og endelig be-regning kan foretages i overensstemmelse med fjernvarmeværkets vilkår.

For at få ledningsanlæggene udført i takt med byggemodningen i øvrigt, er der truffet aftale mellem varmeværket og kommunen om, at kommunen i takt med ledningsanlæggets etablering indbe-taler tilslutningsafgifterne til varmeværket. Kommunen opkræver derfor tilslutningsafgifterne ved salg af parcellerne sammen med den kommunale byggemodningspris.

I øvrigt henvises til at søge nærmere oplysninger direkte gennem selskabet v/formanden Villy Hansen, Karlsgårdevej 15, Sig, 6800 Varde.

IX. TV-ANTENNEANLÆG.

Området vil blive dækket med TV-signaler fra Varde Antenne-forening. Hovedledningsanlægget vil blive udført i takt med den øvrige byggemodning.

Ud over købesummen opkræves til etablering af ovennævnte ho-vedledningsanlæg et a'contobeløb.

A'contobeløbet refunderes ikke, såfremt køberen ikke ønsker tilslutning til fællesantenneanlægget, idet beløbet er parcel-lens andel i byggemodningsudgifterne.

Eventuel tilslutning til fællesantenneanlægget betales i hen-hold til regler for tilslutning til Varde Antenneforening.

Stikledningskablet fra det af antenneforeningen anviste til-slutningsskab skal bekostes af parcelejeren selv, men udføres efter foreningens nærmere anvisning og retningslinier.

X. BEPLANTNING.

Langs områdets vestlige og nordlige grænse etableres en løbeplantning. Ligeledes etableres der en randbeplantning mod syd langs matr. nre. 5^a og 5^c.

Plantningen udføres med 3 rækker træer og buske, hvor de blivende træer består af eg og fyr, og den yderste række består af hybenroser. Mellem- og underplantningen består af forskellige skyggetålende buske og hurtigvoksende træer.

Stiarealerne tilsås med græs.

Langs områdets veje, dog undtaget Sofievejs forlængelse, tilsås arealet mellem kantsten og fortovsanlæg med græs.

Langs alle stiskel og langs skel mod lege- og opholdsareal samt langs skel mod læ- og randbeplantning plantes bøgehække.

Med hensyn til bøgehækkens plantning, vedligeholdelse m.v. henvises til deklarationens afsnit II vedrørende hegn og beplantning.

Parcellerne skal i øvrigt overtages af køberne i den stand, hvori de henligger.

XI. UDSTYKNINGSUDGIFTER.

Udstykningsudgifterne afholdes af sælger alene.

XII. SKØDEUDGIFTER M.V.

Skødeudgifterne er ikke medregnet i den kommunale byggemodningspris, men skal betales af køber alene.

XIII. AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER.

Byggemodningsudgifter pr. parcel	57.522,00 kr.
Detailkloakeringsbidrag	24,13 kr./m ²
Rensningsbidrag (enfamiliehus) pr. parcel	12.668,52 kr.
Aconto vandforsyningsbidrag pr. parcel	7.076,00 kr.
Aconto fjernvarmebidrag pr. parcel	16.470,00 kr.
Aconto Tv-antennebidrag pr. parcel	3.000,00 kr.

Jordprisen pr. m²

15,00 kr.

Bidrag til el-forsyning er ikke inkluderet i den kommunale byg-
gemedningspris, men opkræves direkte af S.A.E.F.

På grundlag af disse priser skal salgssummen for de en-
kelte parceller beregnes. Parcellerne sælges kun mod kontant
betaling.

Ovenanførte priser er gældende indtil 31. december 1987, til
hvilket tidspunkt man forbeholder sig at tage priserne op til
revision for eventuelle usolgte parceller i området.

På parcellerne er tinglyst deklARATION indeholdende bestemmel-
ser om byggepligt m.v., samt om at ved videresalg af ubebygget
parcel skal kommunalbestyrelsen godkende såvel køber som købe-
sum.

Stadsingeniøren i januar 1987.

Holger Pedersen

Matr. nr. 2_b, 4_{aa}, 5_a
Sig by, Thorstrup
sogn.

Anmelder:



LANDINSPEKTØRERNE
GUNNAR JESSEN . FRODE MADSEN
NIELS KR. NIELSEN . HERMAN HANSEN

19 JUL 1978 19607 DEKLARATION.

De på vedhæftede rids angivne ejendomme dele af matr. nr. e 2^b, 4^{aa} og 5^a Sig by, Thorstrup sogn, begæres der herved - med virkning for de til enhver tid værende ejere og/eller brugere af parceller udstykket herfra - tinglyst følgende servitutter:

I. Udstykning.

Parcellerne må ikke deles eller omdeles uden kommunalbestyrelsens tilladelse, idet denne kun kan forventes givet, såfremt der herved opnås et rimeligt forhold mellem bebyggelse og udnyttelse af de berørte parceller.

II. HEGN OG BEPLANTNING.

1. Der plantes bøgehække i skel mod lege- og opholdsareal og i skel mod læ- og randbeplantning, og endelig 40 cm indenfor skel ved områdets gangstier.
Alle ovenanførte bøgehække plantes ved kommunens foranstaltning.
Grundejerne skal plante hække i skellene mellem parcellerne indbyrdes, dog ikke på byggeliniearealerne langs udstykningsvejene, jfr. bestemmelserne i pkt. 3. Ingen af foran nævnte hække må nogensinde fjernes uden kommunalbestyrelsens samtykke. Alle hække skal holdes nedklippet i en højde på 1,70 - 1,80 m.
2. De af kommunen plantede bøgehække renholdes og vedligeholdes samt klippes på begge sider af grundejeren ud for egen ejendom.
3. Arealet mellem byggelinie og vejskel langs udstykningsvejene skal tilsås med græs, dog tillades heri mindre grupper af prydbuske eller træer.

Øvrige former for beplantning kan ikke tillades på arealet. I indgangs- og indkørselspartierne må ikke anvendes grus-, ral- eller asfaltbelægninger.

4. Der henvises iøvrigt til de i bestemmelserne i deklarationens afsnit VII om oversigtsarealer flydende særlige begrænsninger i adgang til beplantning.

III. OVERKØRSEL.

Der må kun etableres overkørsel fra vejene til grundene med vejbestyrelsens (kommunens) godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Arbejdet udføres efter skriftlig ansøgning ved kommunens foranstaltning. Der kan ikke tillades overkørsler og/eller overgange fra grundene langs den øst-vestgående forbindelsesvej direkte til denne. Der kan ikke gives tilladelse til direkte overgange fra parcellerne til områdets stier.

IV. NIVEAU.

Højdeforskel mellem vej og grund, samt mellem sti og grund, skal udlignes på grundenes areal med mindst 2 gange anlæg. Der må iøvrigt ikke på arealet mellem vejskel og byggelinie eller langs vejskel opsættes stensætning, plantestensmur, hegn eller lignende

V. BEBYGGELSE.

En parcelkøber forpligter sig til indenfor en periode på 1 år fra overtagelsesdato til brug for ejeren at bebygge grunden med beboelseshus, der opfylder de heri fastsatte vilkår for bebyggelse af parcellen. Såfremt bestemmelsen ikke opfyldes, skal parcellen tilbagekøbes til kommunen til den erlagte købesum med tillæg af dokumenterede udgifter til varige forbedringer, men med fradrag af et administrationsgebyr til kommunen på 500,- kr. Ved tilbagekøbning til kommunen deltager kommunen ikke i skødeomkostningerne, der afholdes af køberen alene.

Alt byggeri på parcellen skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Inden opførelse af bygninger påbegyndes, skal der derfor til kommunen indsendes tegninger udvisende bygningernes indretning og anvendelse, samt en situationsplan, der gør rede for ejendommens benyttelse iøvrigt og bebyggelsens forhold til omgivelserne, og byggeriet må ikke påbegyndes, førend kommunalbestyrelsens godkendelse foreligger. For at godkendelse kan meddeles, skal bl.a. følgende vilkår opfyldes:

1. På parcellen må kun opføres fritliggende parcelhus indeholdende 1 lejlighed til brug for ejeren.
2. Bebyggelse skal være åben og lav villamæssig boligbebyggelse i 1-1½ etage som nedenfor specificeret. Der må opføres de her-til sædvanligt hørende udhuse og garager, hvis udseende skal godkendes af byrådet.
3. Der må ikke på en parcel opføres mere end 1 garagebygning bestemt for max. 2 automobiler.
4. Garagen må ikke udnyttes erhvervsmæssigt, og ej heller må et på grunden indrettet parkeringsareal anvendes til henstilling af erhvervskøretøjer.
På arealet mellem vejskel og byggelinie, samt på de offentlige veje og vendepladser må henstilling af campingvogne ikke finde sted.
5. Ved bebyggelsens placering på grunden skal der tages hensyn til eventuel fremtidig placering af garagebygning, som ikke tillades opført i skel. Ingen del af garager, carporte og udhuse må opføres nærmere naboskel end 1,0 m, og læmure, raftehegn og lignende må ikke opføres nærmere naboskel end 2,50 m og iøvrigt med respekt af de pålagte byggelinier.
6. Alle frie sider på bygninger, herunder udhuse og garager, skal udføres som blank mur af tegl- eller kalksandsten, dog vil der efter byrådets nærmere godkendelse kunne indgå elementer af træ eller lignende heri.
7. Tag på beboelsesbygning skal udføres med en taghældning, hvis vinkel med vandret plan er mellem 30° og 50° . I det skraverede område langs udstykningsområdets ydre begrænsning mod vest kan dog tillades opførelse af beboelsesbygninger med udnyttet tagetage (1½ etage). I det krydsskraverede område kan dog tillades opførelse af beboelsesbygninger med flad tagkonstruktion (built-up). Tage med taghældning tækkes med tegl, cementtagsten af en af kommunen godkendt type, eller gennemfarvede skifer- eller bølgeeternitplader svarende til Dansk Eternitfabriks type B 7. Bølgeeternitplader må ikke anvendes på vinkelbyggede huse og huse med afvalmede tagkonstruktioner.
Øvrige bygningers tage skal udføres med taghældning og tagmaterialer som beboelsesbygningen eller som fladt tag (built-up).
8. Op- eller nedkørselsramper til garager (indkørsler), holdepladser eller lignende på grundene skal indtil en afstand af 5 m fra skel holdes i niveau med fortovet med maksimalt 20 o/oo stigning eller fald og med de foran anførte begrænsninger i belægningernes udformning.

VI. BENYTTELSE.

Parcellerne må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed, og der må således ikke på parcellerne indrettes bebyggelse til eller udøves handel, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden form for erhvervsmæssig udlejning. Der må endvidere ikke udføres nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omboende.

Uanset foranstående bestemmelse kan der drives sådan virksomhed som almindeligt udføres i beboelseslejlighed eller beboelseshus, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), kvarterets præg af boligkvarter for de omboende ikke brydes, og der ikke fremkaldes øget trafik og parkeringsbehov.

Arealet mellem skel og byggelinie må kun anlægges og benyttes som prydhave under iagttagelse af ovenstående bestemmelser, og de øvrige ubebyggede arealer, der ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, må kun anlægges og benyttes som have.

VII. BYGGELINIER OG OVERSIGTSAREALER.

Bygninger af enhver art skal placeres indenfor de på vedhæftede rids angivne byggelinier og oversigtsarealer, dog skal garager og carporte altid placeres mindst 5,0 m indenfor vejskel.

Ejerne af de af oversigtsservitutten berørte ejendomme er pligtige at drage omsorg for, at der på oversigtsarealerne hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 1,0 m målt fra en flade gennem de tilstødende vejes midtlinier. Denne bestemmelse omfatter ikke sne.

VIII. ALMINDELIGE BESTEMMELSER.

1. Grundejerne har renholdelsespligt m.v. på fortov og rabatter, herunder græsslåning, i den udstrækning de har facader herimod. Herfra dog undtaget området stier.
2. Ubebyggede grunde skal vedligeholdes, således at de til enhver tid er i en efter kommunens skøn ordentlig og rengjort stand svarende til den gennemsnitlige vedligeholdelsesstand

- for de bebyggede grunde i området.
3. Der må ikke på parcellerne holdes fjerkræ, svin eller andre husdyr. Bestemmelserne omfatter ikke en enkelt kat eller hund.
 4. En parcel kan i ubebygget stand kun videresælges, når Varde kommune godkender såvel køber som købesum.
 5. Vedligeholdelse af det grønne område (lege- og opholdsareal) samt læ- og randbeplantning vil blive udført ved kommunens foranstaltning, og de derved forbundne udgifter vil en gang årligt blive fastsat af byrådet, der vil fordele udgifterne over samtlige parceller indenfor området og opkræve beløbet over ejendomsskatterne. Såfremt der senere måtte blive oprettet en grundejerforening vil dette vedligeholdelsesarbejde ved en forhandling med kommunen kunne overgå til foreningen, dog med påtaleret af byrådet.
 6. Såfremt de i denne deklaration indeholdte bestemmelser ikke overholdes, er Varde kommune efter forudgående varsel til vedkommende grundejer berettiget til på dennes regning at træffe de til gennemførelse af bestemmelserne fornødne foranstaltninger.

IX. TINGLYSNING OG PÅTALERET.

Bestemmelserne i afsnit I-VIII begæres tinglyst på matr. nr. e 2^b, 4^{aa} og 5^a Sig by, Thorstrup sogn beliggende mellem Askærgårdvej og Thorstrupvej i Sig by.

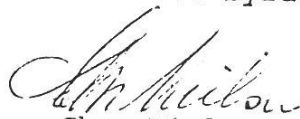

Ved tinglysning respekteres de parcellerne forud påhvilende byrder, hæftelser og servitutter, hvorom henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Påtaleretten tilkommer Varde byråd på Varde kommunes vegne. Påtaleret tilkommer tillige samtlige ejere af foran nævnte parceller med hensyn til bestemmelserne i afsnit VIII pkt. 2 og 3, dog således at kommunen alene er bemyndiget til at meddele de i bestemmelserne omhandlede godkendelser, tilladelser og dispensationer.

Som ejer af matr. nr. 2^b, 4^{aa} og
5^a Sig by, Thorstrup sogn.



Varde, den 6. december 1977

På byrådets vegne

 / 
Chr. Nielsen / A. Kragh
borgmester / kommunaldirektør

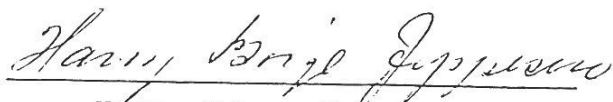
Varde byråd meddeler, jfr. bestemmelserne i § 36 i lov om
kommuneplanlægning, samtykke til nærværende servituts stiftelse,
idet det samtidig bekræftes, at tilvejebringelse af en lokalplan
ikke er påkrævet.

Varde byråd, den 6. december 1977.

 / 
Chr. Nielsen / A. Kragh
borgmester / kommunaldirektør

Undertegnede gårdejer Harry Børge Jeppesen tiltræder foran-
stående som endelig skødehaver.

Varde, den 28. juni 1978


Harry Børge Jeppesen

1
Doffg

Indførelsesbogen for retten

19 JULI 1978

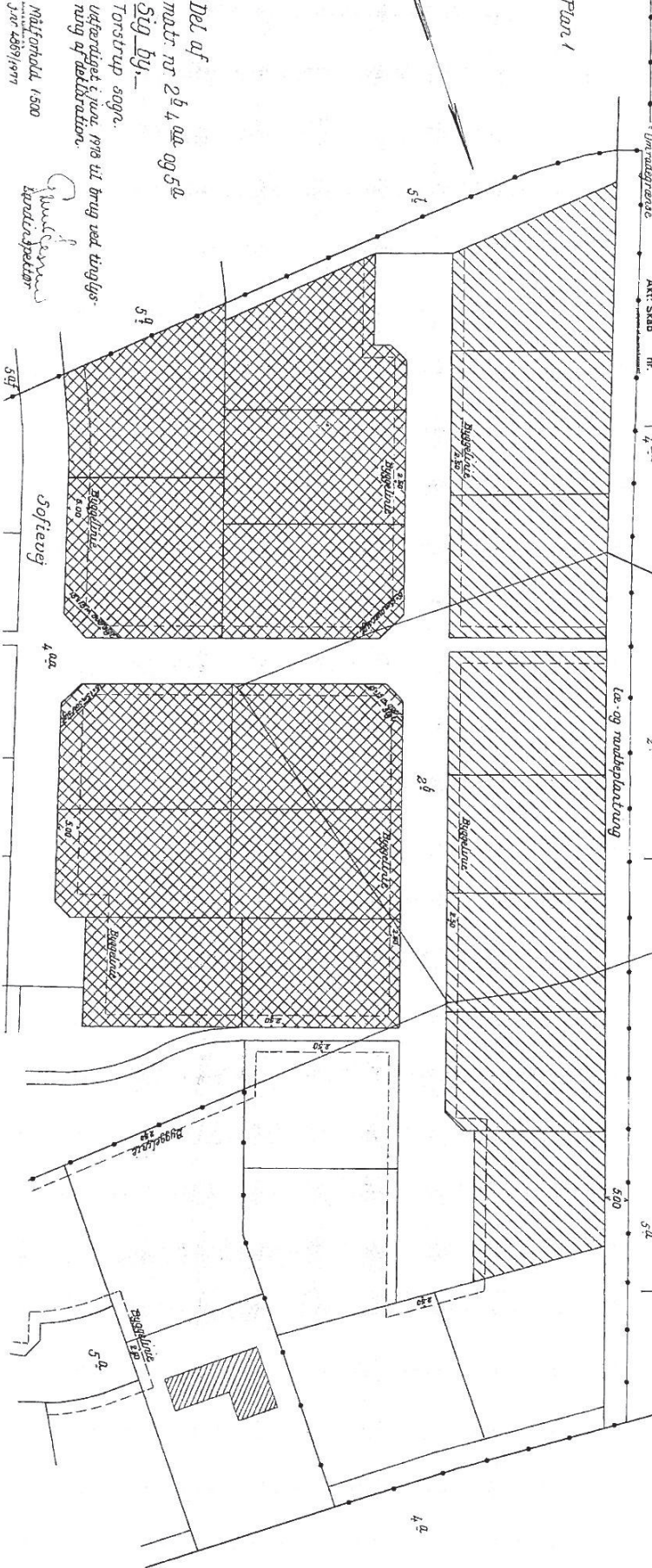
Chords I 4aa, 2 b.

AB 558

Genpart af vedtagne kort henlagt
i alt AB 558

J. S. Henriksen
fm.

3
11/11



Plan 1

Del af matr. nr. 2 b 4.02 og 5.02 Styk by, Torstrup sogn. Udfærdiget i juni 1978 til brug ved tinglysning af delstrøktion.

Madsen
 Kontorspejder

Jørn 458/1977