

Information om servitutsbestämmelser för tomter i Ljungskogen



Majoriteten av fastigheterna inom Ljungskogen området har tidigare ägts av AB Ljungskogens Strandbad. När detta bolag började sälja tomter till enskilda ägare ingick i köpekontraktet vissa villaservitutsbestämmelser. Bestämmelserna var formulerade till förmån för bolagets grönområden, dvs de tomter som fortfarande i dag ingår i bolagets ägo. Bolaget lät i samband med överlåtelsen inteckna dessa servitut i de sålda tomterna.

Servitutsbestämmelserna huvudsakliga uppgift var att, genom ett antal föreskrifter för de boende, skapa förutsättningar för att långsiktigt bevara områdets unika karaktär. Om man inte har fått ta del av dessa bestämmelser när fastigheten köptes kan man be om ett utdrag från Tingsrätten varav framgår innehållet i dessa.

En av bestämmelserna avser att i största möjliga mån försöka undvika störande byggnadsarbete under sommarperioden, då många söker lugn och ro under semestertider. Det finns ett antal olika formuleringar på servitutsbestämmelserna lite beroende på när köpet skedde, men grundtanken är dock gemensam. Sammanfattningsvis kan bestämmelsen formuleras enligt följande (utgör ej exakt avskrift);

"För att trevnaden och lugnet inom villaområdet ej skall störas, får byggnadsarbeten på tomten inte företagas under den del av året som faller inom tiden 15 juni till den 15 augusti, såvida ej strejk eller force majeure förhindrat arbetets fullbordande på annan tid."

Vid brott mot någon av de i punkterna 4-6 här ovan givna föreskrifter skall köparen vara pliktig att erlagga vite eller skadestånd för varje gång till Aktiebolaget Ljungskogens Strandbad."

Servituten är idag lika giltiga som när de tillskapades även om viss dispens nuförtiden kan ges även för tillfälliga överskridanden av byggnadsförbudstiden om omständigheterna kräver det. Villaägareföreningens bedömning är att bestämmelserna sammantaget har haft stor betydelse för att vi idag har ett absolut unikt område både vad gäller den vackra skogsmiljön och det lugn som råder inom området. Vår strävan är att genom information om servituten skapa en gemensam respekt för vikten av att inom området upprätthålla en lugn och trivsamt miljö.

Ljungskogens Villaägareförening
www.ljungskogen.info

SERVITUT

De viktigaste reglerna, som är intecknade i Ljungskogens tomter och som ägarna måste rätta sig efter, är följande:

1. Före en tomts bebyggande, skall ritningar på byggnadens exteriör och placering på tomten, uppvisas för AB Ljungskogens Strandbad för godkännande.

Bolaget har f n delegerat granskningsfunktionen till Ljungskogens Strandbads Villaägareförening. En särskilt utsedd styrelseledamot handlägger dessa ärenden.

2. Av tomtens skogsvegetation får endast undanröjas så mycket som behövs för att uppföra byggnader, motverka brandfara och anpassa tomten till områdets bevarande.

Villaägarföreningen och bolaget har utgivit en skrift Ljungskogen i vilken denna regel förklaras med gläntanprincipen.

3. Under tiden 1 juni – 15 september är byggnadsarbeten på tomterna förbjudna.

Bolaget (Villaägareföreningen) kan bevilja undantag vid strejk, force majeure eller liknande nödsituation.

4. På tomten får inte uppföras industrianläggning, bedrivs restaurang- och pensionatsverksamhet eller anordnas nöjesanordningar.

(Alla tomter)

På tomten får inte bedrivs någon som helst yrkesverksamhet, utställning, demonstration eller annan verksamhet utan AB Ljungskogens Strandbads skriftliga tillstånd.

(Tomter som sålts efter 1954)

Föreskrifterna intecknades från början i samband med Ljungskogenbolagets försäljning av en tomt. 1954 intecknades samtliga återstående osålda tomter. Innehållet och ordalydelsen skiljer därför något mellan de äldre och de 1954 intecknade reglerna. Vilka som gäller i respektive tomt framgår av inskrivningsmyndighetens fastighetsregister. Av de ovan refererade huvudreglerna är det bara pkt. 4. som 1954 är något ändrad till själva innehållet.