

ADVOKAT
H. AASMUL-OLSEN
LANDSRETSSAGFØRER
KØGEVEJ 85, TAASTRUP
TLF. (01) *99 04 03.

GAMMEL KIRKEBJERG
GRUNDEJERFORENING
OG ANDELSVANDVÆRK

T. 4155

Matr. nr. 2 e, 7 c og 8 a af
Stødov by, Helgenæs sogn.

2743

17. jun. 1967.

Anmelder:

Advokat
H. Aasmul-Olsen
Landsretssagfører
Køgevej 85, Tåstrup.
Tlf. *99 04 03

DEKLARATION
=====

Undertegnede ejer af ejendommene matr. nr. 2 e, 7 c og parcel 2 af matr. nr. 8 a af Stødov by, Helgenæs sogn, i landinspektør O. Hyllesteds udstyknings sag j.nr. 66619, underkaster herved mig og efterfølgende ejere af disse ejendomme og parceller, der måtte blive udstykket herfra, følgende regler for ejendommenes udnyttelse:

§ 1. Veje, stier og fællesarealer:

1. Alle parceller ved vejhjørner skal have frit oversigt i et omfang på 10 x 10 m, udmålt langs vejskellet. Der må på oversigtsarealerne ikke findes bebyggelse, bevoksning eller andre genstande, som rager mere end 1 meter op over en flade, der er bestemt ved de tilgrænsede vejers midtlinier.
2. Parkering på sommerhusområdets veje, stier og fællesarealer må ikke finde sted, medmindre de er særligt indrettet dertil. Undtaget herfra er dog parkering ved almindelig af- og pålæsning o. lign.
3. Sælgeren lader vejene afsætte og selvstændigt matrikulere uden udgift for parcelejerne. Når vejarealerne er afsat og matrikulerede, overdrages disse grundejerforeningen.
Denne er pligtig til, når sælgeren ønsker det, at tage skøde på vejarealerne. Omkostninger ved skødernes oprettelse skal afholdes af grundejerforeningen.

4. Udgifterne til vejenes anlæg og vedligeholdelse, herunder evt. endeligt anlæg og vedligeholdelse af adgangsvejen til den offentlige bivej, påhviler de enkelte parceller, og beregnes med een andel for hver selvstændig parcel. Vejenes vedligeholdelse administreres af grundejerforeningen.

§ 2. Benyttelse:

1. På parceller, udstykket fra matr. nr. 2 e, 7 c samt fra parcel nr. 2 af matr. nr. 8 a af Stødov by, Hølgas sogn, i landinspektør O. Hyllesteds udstykningssag j.nr. 66619 efter denne deklarations tinglysningsdato, må kun opføres bebyggelse, der alene anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum til kortvarige ferieophold, week-ends o.lign.
2. Placering af beboelsesvogne er - selvom de ombygges - forbudt.
3. På hver bebygget sommerhusgrund skal der indrettes parkeringsplads for 2 biler (herunder evt. garage).

§ 3. Byggetilladelse:

1. Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med deklarationen forelægges bygningsmyndigheden tegningerne, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne på grunden skal oplyses.
2. De på ejendommen eventuelt lyste særlige fredningsbestemmelser skal respekteres. Herudover skal der fra fredningsnævnet for Randers amt indhentes tilladelse til ethvert byggeri, forinden dette påbegyndes. Herved bemærkes, at nævnet i hvert enkelt tilfælde tager stilling til, hvorvidt bebyggelse af parcellen kan godkendes, og i bekræftende fald hvilke vilkår, der af naturfredningsmæssige hensyn skal iagttages bl.a. med hensyn til udformningen og placeringen på grunden. Ansøgningen til fredningsnævnet, der skal bilægges rids, der viser grunden og dens omgivelser, samt tegninger af byggeriet, skal i hvert

enkelt tilfælde indeholde nærmere beskrivelser af de anvendte materialer samt oplysning om, hvorvidt de i naturfredningslovenes § 2 og § 25 indeholdte byggelinier vil blive iagttaget. Byggeriet kan ikke påbegyndes, forinden nævnets tilladelse hertil foreligger.

§ 4. Grundenes bebyggelse og bebyggelsens placering:

1. På hver parcel må kun opføres een bolig for een familie, samt et udhus eller en garage, eller et udhus sammenbygget med garage.
2. Det bebyggede areal må højst udgøre 1/15 af grundens nettoareal.
3. Hvor større afstand ikke er fastsat på anden vis samt for så vidt angår huse, der tillades opført med stråtag eller lige så let antændeligt materiale, de for en sådan bebyggelse gældende afstandsbestemmelser, skal bebyggelsen overholde følgende mindsteafstande:
 - a. fra midten af den eller de tilstødende veje 10 m.
 - b. fra skel til nabogrund 5 mBygningsmyndigheden kan tillade, at enkelte garager og udhuse opføres i indtil 1,5 m afstand fra skellet, når grundfladen ikke overstiger 25 m², og højden regnes fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes, ikke overstiger 2,5 m, bortset fra gavltrekanten.
4. Beboelseshuset må ikke være mindre end 25 m².

§ 5. Bebyggelsens udformning:

1. Bygningerne må ikke opføres med mere end een etage og med tagskægget ikke mere end 2,5 meter over middelkoten for husets hjørner, bortset fra gavltrekanten.
2. Husets ydre bygningsdele, herunder taget, skal fremtræde i farver, der er dannet af hvidt, sort eller jordfarvede okker, terra de siena, umbra, engelskrødt og dodenkop, eller disse sidste farvers blanding med hvidt eller sort.
3. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

§ 6. Vandforsyning.

1. Der vil for bebyggelsen på sælgers foranledning blive indrettet vandværk, og fremført hovedledninger med stik indført på de enkelte parceller afsluttet med stophane. Vandværket placeres på det efter sælgerens skøn mest hensigtsmæssige sted. Vandværket vil blive selvstændigt matrikuleret, og efter færdiggørelse overdraget til et vandværkslaug tillige med de fælles vandledninger.
2. Omkostninger ved etableringen, driften og amortiseringen af vandværket fordeles på samtlige parceller med een andel pr. parcel. Derudover betales haneafgift efter vandværkslaugets fastsættelse.
3. Evt. udgifter til vandmålere betales af parcelejeren, ligesom denne betaler alle omkostninger ved vandledning fra stophane.
4. Enhver parcelejer er pligtig til at tilslutte sig vandværket, og anden form for vandforsyning end den ovenangivne må ikke finde sted.
5. Der må ikke forventes dispensation fra bygningsmyndighederne, før der er sikkerhed for, at huset ved færdiggørelsen kan tilsluttes vandværket.

§ 7. Hegning og beplantning:

1. Hegn mellem parcellerne må højst være 1,80 meter højt overalt for så vidt angår levende hegn. Andre hegn end levende hegn må ikke være mere end 1 meter høje og må kun bestå af glat hegnstråd på naturtræstolper, evt. med overligger, såfremt denne udføres af samme materiale som stolpen. Hegn mellem naboer skal være fælleshegn, medens hegn mod veje og fællesarealer skal rejses på egen grund. Levende hegn skal plantes mindst 30 cm fra vejskel.
2. Evt. beplantning skal fortrinsvis bestå af buske og lavtvoksende træer.
3. Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, som f. eks. pil, poppel eller hvid-el, der ved uhammet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne ved skygning, indskrænkning i udsigtsforhold o.l.

4. Ved evt. beplantning af arealerne er den enkelte grundejer forpligtet til at iagttage de forskrifter, den til enhver tid værende bestyrelse for grundejerforeningen måtte give til bevarelsen af udstykningsområdet som et pænt grønt område. Grundejerforeningen kan påbyde træfældning eller beskæring, hvor det er nødvendigt af hensyn til sikring af en eller flere grundejeres udsigtsforhold.

§ 8. Grundejerforeningen:

Sæmtlige ejere af parceller, der er udstykket af ejendommene matr. nr. 2 a, 7 c samt parcel nr. 2 af matr. nr. 8 a af Stødov by, Helgenæs sogn, er pligtige til at være medlemmer af en grundejerforening, som skal stiftes senest, når 20 parceller er solgt. Sælgeren er pligtig til at indkalde til stiftende generalforsamling, hvor der skal vælges en bestyrelse, hvorefter love skal være vedtaget inden 2 måneder. Kun parcelejere kan være medlemmer. Det påhviler foreningen at vedtage de nødvendige love, der skal tilstilles sognerådet til orientering. Dens opgave er først og fremmest at varetage administrationen af fællesanlæg samt evt. anlæg og vedligeholdelse af veje og friarealer m.v., således som fastsat ovenfor, eller som det senere måtte blive tillagt foreningen, alt i overensstemmelse med denne servitut. Den nuværende ejer, og når grundejerforeningen måtte være oprettet denne, skal efter vedtagelse på en lovlige generalforsamling være berettiget til på de enkelte parceller at lade tinglyse tillægsdeklaration vedrørende foreningens forpligtelse som pantstiftende for et af ejeren, eller et på grundejerforeningens generalforsamling fastsat beløb. Ved afstemning kan kun afgives een stemme pr. parcel. Sælgeren er berettiget til at give møde og afgive stemme for de ham tilhørende parceller, på de af grundejerforeningen afholdte generalforsamlinger og møder, men er ikke pligtig som medlem, forsåvidt angår endnu ikke solgte parceller, at bidrage til foreningens udgifter. En af sognerådet udpeget repræsentant skal uden stemmeret være berettiget til at give møde på foreningens generalforsamlinger, og have ret til der at få ordet og ytre sig om de til forhandlingerne foreliggende emner.

§ 9. Ordensbestemmelser:

1. Ingen ejer må ved støj forulempe de omboende. Der må ikke forefindes oplag af nogen art på parcellerne, og disse skal i det hele holdes i ordentlig, ren og ryddelig stand. Radio, grammofon, fjernsyn og båndoptager eller lign. med højttaler forsynede apparater samt musikinstrumenter må kun anvendes indendørs og for lukkede døre og vinduer.
2. Udover hunde og katte må der ikke holdes dyr, som opholder sig uden-dørs.
3. Færdsel på vejene med motordrevne køretøjer er alene tilladt, når det sker med egentlig færdselsmæssigt formål.

§ 10. Ledningsføring m.v.:

1. Enhver parcelejer er pligtig til at tåle enhver ledningsføring over eller i parcellen i forbindelse med områdets kloakering og forsyning med vand, elektricitet og telefon, samt evt. fjernvarme og TV-fælles-antenne. Alle el-stikledninger skal føres i jordkabel, såfremt det ønskes af det el-selskab, som fører strøm ind på arealet.
2. Salgeren er berettiget til at pålægge samtlige udstykkede parceller pantstiftende deklaration til sikring af anlægs- og driftsudgifter, herunder udgifter til vedligeholdelse vedr. vandforsyning, kloakering, el-forsyning m.v., hvilken pantstiftende deklaration med prioritet forud for al anden pantegæld skal tinglyses på samtlige parceller, der udstykkes fra matr. nr. 2 e, 7 c og parcel nr. 2 af matr. nr. 8 a af Stødov by, Helgenæs sogn, og forsåvidt angår vandledninger ligeledes på andre ejendomme, der måtte blive tilsluttet vandværket. Der må ikke indenfor 2 meter fra midten af fælles kloak- og vandledninger opføres babyggelse eller findes træer med dybtgående rødder.

§ 11. Renovation:

Ved hvert hus skal anbringes en af de påtaleberettigede godkendt form for skarnspand (eller stativ med pose), og grundejerforeningen skal drage omsorg for mindst en ugentlig tømning af spandene i det tidsrum husene er beboet. Bortkørsel af natrenovation er forbudt. Affaldet køres til en af kommunen godkendt losseplads.

§ 12. Den del af parcellen, der ligger uden for sommerhusområdet, må ikke bebygges.

§ 13. Dispensation:

Dispensation fra deklarationens bestemmelser kan meddeles af bygningsmyndighederne (for tiden Randers Amtsråd), om formødent med fredningsnævnets tilslutning og efter indhentet erklæring fra sognerådet og grundejerforeningen.

§ 14. Tinglysning og påtaleret:

1. Nærværende deklaration tinglyses som servitutstiftende på ejendommene matr. nr. 2 e, 7 c samt på parcel nr. 2 af matr. nr. 8 a af Stødov by, Helgenæs sogn, forud for al gæld.

Påtaleret har salgeren, kommunalbestyrelsen, amtsrådet samt fredningsnævnet i amtsråds kredsen. Salgeren forbeholder sig ret til at overdrage sin påtaleret til grundejerforeningens bestyrelse.

3. Såfremt parcelejerne ikke vil underkaste sig de i nærværende deklaration trufne bestemmelser, og spørgsmål bringes for domstolene, har dette ikke suspensiv virkning, og parcelejerne er, indtil retsafgørelse foreligger, pligtige til at opfylde de dem i henhold til deklarationen pålagte forpligtelser, det være sig af økonomisk art eller andet, ligesom de påtaleberettigede uanset sagsanlæg skal være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtelsens opfyldelse, samt evt. lade arbejdet udføre for den/de pågældende parcelejeres regning.

Tåstrup, den 28-4-1967.

Ernst Nielsen

Som endelig skødehaver samtykkes:

Helgenæs, den 12-6-1967.

Aage Nykjær Aksel Nykjær.

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Advokat
H. Aasmul-Olsen
Landsretssagfører
Køgevej 85, Taastrup
Tlf. 99 04 03.

I medfør af landsbyggeovens § 4 stk. 2, meddeler amtsrådet her-
ved som bygningsmyndighed i Helgenæs kommune samtykke til, at nærværende dekla-
ration tinglyses på såvel parcel nr. 2 af ejendommen matr. nr. 8 a samt matr.
nr. 2 e og 7 c, Stødov by, Helgenæs sogn.

Randers amtsråd, den 26. april 1967.

Jean Ricard

A. Nielsen

Indført i dagbogen for Grenå retskreds
(afdelingskontoret i Ebeltoft) den 17. jun. 1967.

		Lyst 2 <u>e</u> og 7 <u>c</u> , Stødov
		Tingbog Helgenæs blad
		Akt. Skab D nr. 685.
§ 12	kr. 10,-	
§	- 4,-	
§	- 3,-	
	<u> </u>	
ialt	kr. 17,-	

Lyst på parcel 2 af 8 a m. frist til 30/6 1968.
Forud hæfter, servitutter og pantegald.

Holm