

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 1 b Grenaa Stempel: 25 kr.
(i København kvarter) markjorder.

Akt: Skab 9 nr. 377
(udfyldes af dommerkontoret)

eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn.

Købers }
Kreditors } bopæl:

Gade og hus nr.:

Anmelder:

ADVOKATFIRMAET
E. BUSCK-RASMUSSEN
KJELD NIKOLAISEN
PAUL STENINGE
GRENAA

24 SEP 1973* 9211

DEKLARATION

Undertegnede entreprenør HANS JØRGEN SCHNEIDER, Grenaa,
der er ejer af det på vedhæftede rids viste område, der udgør en del
af matr. nr. 1 b Grenaa Markjorder, pålægger herved med forpligtende
virkning for mig og fremtidige ejere af det nævnte område og parceller,
der udstykkes derfra følgende servitutter:

§ 1: Veje og stier:

De på vedhæftede rids viste veje og gangstier anlægges af
entreprenør Hans Jørgen Schneider.

Adgang til parcellerne for kørende færdsel er kun tilladt
fra vendepladserne ad en max. 4 m bred overkørsel pr. parcel. Hvis
parcellen grænser til gangsti er det tillige tilladt at etablere en

åbning-hertil med en bredde på højst 1 m.

Vejarealer m.v. skal, hvis de ikke overgår til det offentlige, tilskedes grundejerforeningen sammen med eventuelle fællesarealer, når udstykningen er godkendt og grundejerforeningen stiftet.

Vedligeholdelse af vej- og stiarealer samt fællesarealer påhviler parcellerne i forening efter lovgivningens almindelige regler indtil der er stiftet en grundejerforening, som derefter overtager nævnte forpligtelse.

Grundejerforeningen har den fulde kompetence til at fastsætte nærmere regler for fællesarealernes udnyttelse og vedligeholdelse.

Parcellerne er uden erstatning pligtige at tåle de gener af enhver art, der måtte opstå i forbindelse med anlæg af vej- og stiarealer m.v., derunder overkørsel af parcellerne, ligesom parcellerne er pligtige at tåle, at de for vejanlæggenes etablering i henhold til godkendte planer nødvendige skråninger anlægges på parcellerne uden erstatning, også selvom der findes hegn, beplantning eller andet på det pågældende areal.

§ 2: Bebyggelse og benyttelse.

Senest 2 år efter at entreprenør Hans Jørgen Schneider til en køber har udstedt endeligt skøde på en parcel, skal opførelse af beboelsesbygning på denne påbegyndes og byggeriet fremmes uden unødigt ophold, således at normal byggerytme overholdes.

Såfremt parcellen ikke bebygges som anført, er den pågældende parceller pligtig til efter påkrav at tilbagekøbe parcellen til Hans Jørgen Schneider til samme pris, som Hans Jørgen Schneider solgte den for - uden rentetilleg -, idet alle omkostninger ved sådan tilbagekøbning - derunder særlig statsafgift - skal være Hans Jørgen Schneider uvedkommende.

På hver parcel må kun opføres 1 fritliggende parcelhus med sædvanligt tilhørende udhus og garage. Parcelhuset må ikke indeholde mere end 1 lejlighed.

Bygninger på parcellen skal holdes i en afstand af mindst 5 m fra skel til vej og mindst 2,5 m fra skel til sti.

Garager, udhuse og car-porte kan dog tillades opført indtil 1 m fra skel til væg, gangsti eller fællesareal forudsat at landsbygge洛vens bestemmelser overholdes.

Bebyggelsen skal placeres med hovedretningen vinkelret på boligvejene.

Der må kun opføres bygninger -- derunder garager -- med facader af teglsten eller kalksandsten. Carporte og udhuse må dog opføres i træ.

Bygningshøjden må ikke overstige 3 m målt fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes. Terrænet tillades dog udnyttet således, at kælder i bygningens ene side fremstår som fuld etage, såfremt foranstående højdekrav opfyldes af bygningens modstående side.

Ejendommene må kun benyttes til helårsbeboelse og ikke under nogen form til erhvervsmæssigt formål, derunder klublejligheder eller lign., alene med nedenævnte undtagelse.

Efter ansøgning til grundejerforeningen vil det kunne tillades at indrette kontor, tegnestue eller lign. af sekundær art, der ikke er til gene for de omboende. En sådan virksomhed må på intet tidspunkt tage et sådant omfang, at den anfægter ejendommens primære beboelsesfunktion.

Eventuel erhvervsmæssig skiltning skal godkendes af grundejerforeningen.

Der må ikke holdes husdyr, som opholder sig udendørs, alene bortset fra hunde og katte, når dette ikke medfører gene for de omboende, og når det ikke har erhvervsmæssig karakter, (avl, kennel m.v.).

§ 3: Parkering.

På hver parcel skal der senest samtidig med beboerseshusets opførelse anlægges parkeringsplads på min. 5 m's længde for mindst 2 biler - incl. eventuel garage eller carport. Mulighed for placering af garage, carport og lignende skal angives ved ansøgning om byggetilladelse.

Kun person- og varemotorkøretøjer må være parkeret på parcellen. Campingvogne må kun henstilles i lukkede garager. Både og lignende må ikke anbringes på parcellerne.

Biler af anden art end person- og varemotorvogne må kun parkeres på og ved parcellen i det omfang, det er nødvendigt for af- og påkørsning.

Parkering på den 8 m brede del af boligvejene er ikke tilladt, ligesom langtidsparkering på vejene ellers ikke må finde sted.

§ 4: Hegn og beplantning m.v.

Det på vedhæftede rids langs deklarationsområdets sydskel og en del af østskellet med skravering viste areal beplantes af entreprenør Hans Jørgen Schneider med træer m.v., hvilken beplantning af de pågældende parcelejere og på deres bekostning stedse skal opretholdes, vedligeholdes og fornyes.

Parcelejerne har fuld hegnspligt, hvor parcellen grænser til vej, sti eller fællesareal, ligesom fuld hegnspligt påhviler dem i det omfang og så længe, parcellen grænser til usolgte parceller, medens lovgivningens almindelige regler om hegn gælder i forhold til bortsolgte parceller.

Levende hegn skal være anbragt mindst 40 cm fra skel mod vej og sti, således at hegnet ved indklipning kan holdes på egen grund. Som hegn mod sti må alene anvendes hæk.

Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, som for eksempel pil, poppel eller hvidel, der ved skygge eller kraftig vækst er til gene for naboerne.

Den ubebyggede del af parcellen skal anlægges som have og stædse være vel vedligeholdt.

Affaldspladser, renovationsspande, posestativer og lign. skal afskærmes.

§ 5: Terrænreguleringer.

Terrænreguleringer må kun foretages efter skriftlig tilladelse fra grundejerforeningen og indtil denne er oprettet fra entreprenør Hans Jørgen Schneider.

Terrænreguleringer på $\frac{1}{2}$ 0,5 m i forhold til eksisterende terræn kan dog finde sted uden tilladelse under forudsætning af, at reguleringen foregår bag byggelinie og ikke nærmere naboskel end 1,0 m.

§ 6: Ledningsanlæg.

Parcelejerne er pligtige at tåle, at nødvendige ledninger til kloak, vand, elektricitet, fjernvarme, antenneanlæg, telefon m.v. føres gennem parcellerne. Der vil ikke kunne kræves erstatning for nogen art af ledningsføring, der foretages i forbindelse med udstykningen og grundmodningen, og parcelejerne er iøvrigt pligtige uden økonomisk godtgørelse at affinde sig med samtlige ulemper m.v. i forbindelse med gennemførelsen af den totale byggemodning.

Fælles ledninger skal, i det omfang ledningerne ikke vedligeholdes af forsyningselskaberne eller offentlige myndigheder, vedligeholdes af grundejerforeningen, medens de enkelte parcelejere skal vedligeholde detaillledninger.

Der må ikke indenfor 2 m fra midten af fælles kloak- og vandledninger opføres bebyggelse, findes træer med dybtgående rødder eller iværksættes noget, der kan være til hinder for anlæggenes drift,

vedligeholdelse eller reparation.

Parcelejerne skal give adgang til opgravning af de fælles anlæg såvel som af de over parcellerne gående ledninger, der alene forsyner andre, i det omfang det er nødvendigt af hensyn til ren- og vedligeholdelse, dog således at reetablering finder sted efter opgravning.

Såfremt det af tekniske grunde nu eller senere bliver nødvendigt at ombygge de i første omgang etablerede fællesledninger, er parcelejerne pligtige til at tåle dette uden vederlag, når ombygningen kan ske uden at forringe byggemulighederne på parcellerne og iøvrigt mod erstatning mod eventuelt forvoldt skade på beplantning eller lignende. I tilfælde af manglende forlig vælger hver af parterne en opmand, og såfremt forlig herefter ikke opnås, afgøres sagen endeligt med bistand af dommeren for Grenaa købstad m.v.

Den enkelte parcelejer er pligtig at tåle eller underskrive de deklarationer med eller uden pant til tinglysning på de udstykkede parceller, som måtte blive udstedt eller forlangt af forsyningsselskabet, kommunen eller grundejerforeningen i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af ledninger af enhver art.

§ 7: Antenneanlæg.

Der etableres et fælles antenneanlæg for deklaraationsområdet. Parcelkøberne er pligtige at deltage i de med anlæggets etablering forbundne udgifter, der fordeles ligeligt på de 46 parceller med 1/46 til hver.

Den påtaleberettigede bestemmer tidspunktet for anlæggets etablering og forestår dets opførelse. Anlægget overdrages efter opførelse til grundejerforeningen, som derefter forestår den fremtidige drift og vedligeholdelse samt fordelingen mellem parcellerne af de dermed forbundne omkostninger. Sådan overdragelse skal ske vederlagsfrit, alene bortset fra eventuelle udstyknings- og over-

dragelsessomkostninger, der skal tilsvares af grundejerforeningen.

Når det fælles antenneanlæg er etableret, må der ikke findes udendørs antenner på de enkelte parceller.

Ejere af parceller, der udstykkes fra matr. nr. 1 b, 6 a, 34 og 41 a Grenaa markjorder har krav på at blive tilsluttet antenneanlægget mod betaling, dels af en forholdsmæssig andel af dettes anlægsudgifter, dog bortset fra de i deklaraationsområdet nedlagte kabler med fordelingsstandere, dels af samtlige med anlæggets udvidelse forbundne omkostninger. Det udvidede anlægs drifts- og vedligeholdelsesomkostninger fordeles ligeligt mellem samtlige deltagere.

§ 8: Opvarmning.

I de på parcellerne opførte bygninger må ikke installeres oliefyre. Parcelegjerne er forpligtet til at aftage varme fra Grenaa Varmeværk A.m.b.A.

§ 9: Grundejerforening.

Når 25% af parcellerne er solgt skal der på grundæalgerens foranledning stiftes en grundejerforening.

Den til enhver tid værende ejer af parceller i deklaraationsområdet er pligtig at være medlem af grundejerforeningen, hvad enten parcellerne er bebyggede eller ej.

Sælgeren er berettiget til at give møde og afgive stemme for de ham tilhørende parceller på de af grundejerforeningen afholdte generalforsamlinger og møder, og er pligtig til som medlem, for såvidt angår endnu ikke solgte parceller, at bidrage til foreningens udgifter. Som øvrige medlemmer af grundejerforeningen kan sælgeren afgive 1 stemme for hver ham tilhørende parcel.

Grundejerforeningen skal være berettiget til med 2/3 majoritet af de på en generalforsamling mødende medlemmer at træffe bestemmelse om, at også ejere af parceller udenfor deklaraationens område kan være

medlemmer af grundejerforeningen, eller at grundejerforeningen kan sluttes sammen med en anden grundejerforening.

Grundejerforeningens formål skal være at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningsområdet hørende ejendomme.

Grundejerforeningen er berettiget til at fastsætte et ordensreglement.

Grundejerforeningen er endvidere berettiget til at fastsætte nærmere regler for fremskaffelse og fordeling af de midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål.

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på vej-, sti- og fællesarealer. Sådant overdragelse skal ske vederlagsfrit, alene bortset fra eventuelle udstyknings- og overdragelsesomkostninger, der skal tilsvares af grundejerforeningen.

Grundejerforeningen er berettiget til at underskrive beslutninger om fællesarealer, disses udnyttelse samt om andre forhold af fælles interesse og eventuelt lade disse beslutninger lyse servitut- og pantstiftende på de enkelte ejendomme, uden at de enkelte adkomsthavere skal tiltræde dette.

§ 10: Påtaleret.

Påtaleberettiget ifølge nærværende deklaration er grundejerforeningen ved dennes bestyrelse, idet påtaleretten dog tilkommer entreprenør Hans Jørgen Schneider indtil grundejerforeningen er stiftet.

§ 11: Dispensation.

Dispensation og mindre lempelser fra deklarationens bestemmelser kan meddeles af den påtaleberettigede.

Ved udøvelse af dispensation- og lempelsesreglerne skal

den påtaleberettigede tilgodese såvel hensyn til opretholdelsen af helhedspræg som hensyn til den enkelte parcelejers direkte interesse i deklarationens overholdelse.

§ 12: Værneting.

Alle sager vedrørende nærværende deklaration skal anlægges ved retten for Grenaa Købstad m.v.

§ 13: Tinglysning.

Nærværende deklaration vil være at tinglyse servitutstiftende på matr. nr. 1 b Grenaa Markjorder, men angår alene det på vedhæftede rids viste område, jf. deklarationens indledning.

Med hensyn til nuværende hæftelser, servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Hvad angår fremtidig pantegæld respekterer deklarationen uden særskilt påtegning prioritering af hver enkelt bebygget parcel med almindelig og særlig realkredit i henhold til den til enhver tid værende lovgivning.

Grenaa, den 24. august 1973.

Hans Jørgen Schneider

im/sp-246-1973/74.

I henhold til § 4 stk. 2 i byggeloven godkendes omstående deklaration.

Bygningsinspektørens kontor
den 20. september 1973.

Ib Madsen

INDFØRT I TINGLYSNINGS-DAGBOGEN
FOR GRENÅ RETSKREDS den

LYST

TINGBOG: *Madsen* 24 SEP. 1973
AKT NR: 374

Rids vedhæft
Holten

Genpartens rigtighed bekræftes,
Tinglægningsdommeren i Grenå.]

Holten

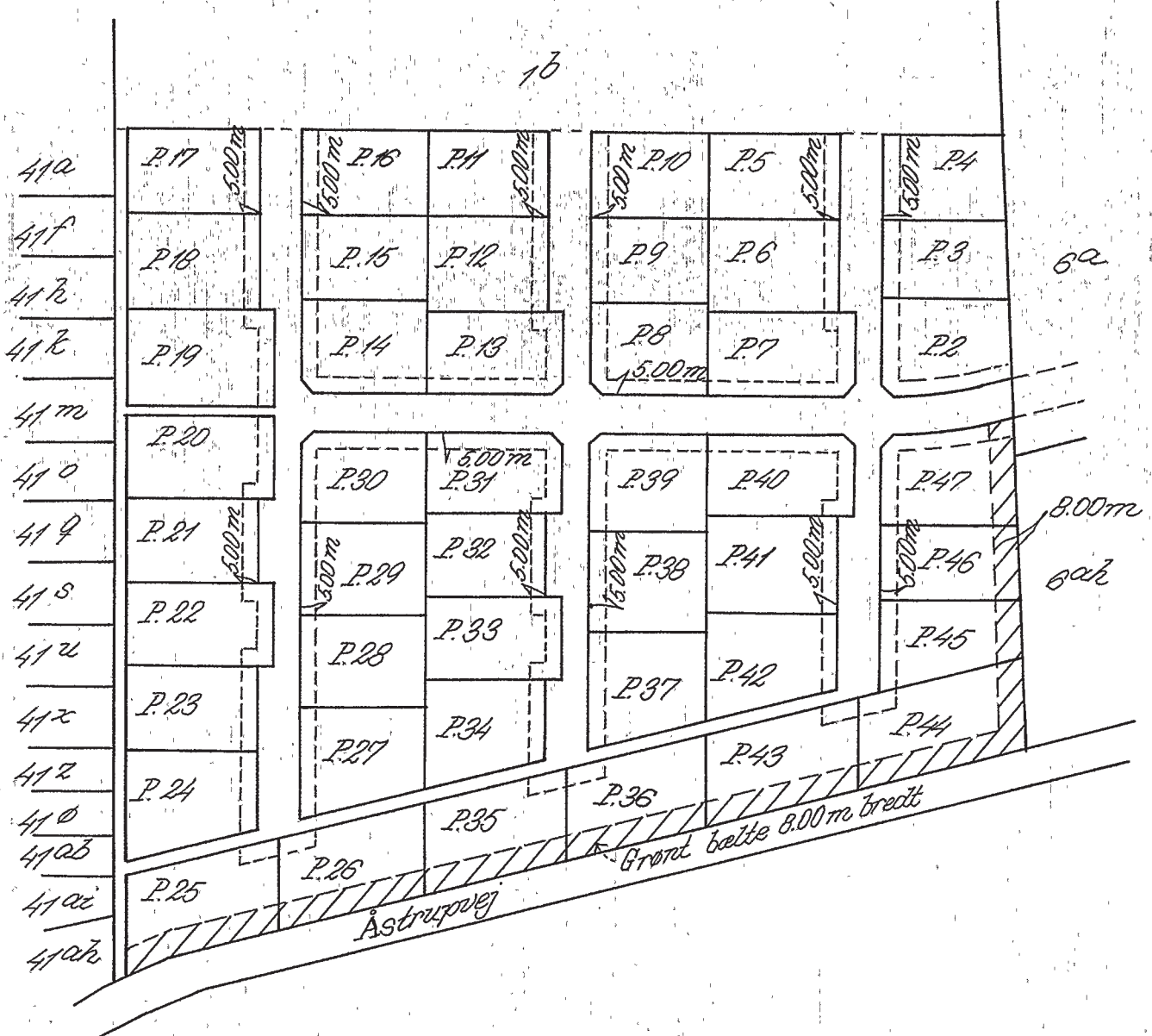
Holten

Justitsministeriets genpartkalkuleret. Til kort.

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr. 1b Grenaa Mark-jorde

attesteres herved. Grenaa d. 28. aug. 1973. Navn: J. Ståunskjær



Rids i 1:2000 af matr. nr. 1b Grenaa Markjorder.

Udfærdiget i anledning af tinglysning af deklaration om byggelinier og grønne områder m.m.

Grenaa, den 28. august 1973.

J. Ståunskjær
Landinspektør.
J. nr. 71 273.

Landinspektørerne
O. HYLLESTED OG J. STÅUNSKJÆR
STOREGADE 1, 8500 GRENAA
TELF. (06) 320266 . GIRO NR. 35951