

Deklaration for Grundejerforeningen Åstrupskrænten

Undertegnede entreprenør HANS JØRGEN SCHNEIDER, Grenaa der er ejer af 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, det udstykkes deraf følgende servitutter.

Veje og Stier:

§ 1:

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 meter bred overkørsel pr. parcel. Hvis parcellen grænser til gangsti er det tillige tilladt at etablere én åbning hertil med en bredde på højst 1 meter.

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

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

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

Parcelejerne 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 parcelejerne er pligtige at tåle, at de for vejanlæggenes etablering i henhold til godkendte planer nødvendige skråninger anlægges på parcellerne uden erstatning, også selv om der findes hegn, beplantning eller andet på det pågældende areal.

Bebyggelse og benyttelse

§ 2:

Senest 2 år efter at entreprenør Hans Jørgen Schneider til en køber har udstedt endelig 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 benyttes om anført, er den pågældende parcelejer pligtig til efter påkrav at tilbageskøde parcellen til Hans Jørgen Schneider til samme pris, som Hans Jørgen Schneider solgte den for uden rentetilskrivning, idet alle omkostninger ved sådan tilbageskødning, 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 carporte kan dog tillades opført indtil 1 m fra skel til gangsti eller fællesareal forudsat at landsbybyggelovens 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 nedennævnte 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.).

Parkering

§ 3:

På hver parcel skal der senest samtidig med beboelseshusets opførelse anlægges parkeringsplads på min. 5 meters længde for mindst 2 biler, inklusiv 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 parcellen.

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

Parkering på den 8 meter brede del af boligvejene er ikke tilladt, ligesom langtidsparkering på vejene i øvrigt ikke må finde sted.

Hegn og beplantning m.v.

§ 4:

Deklarationsområdets sydskel og en del af østskellet 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 skal mod vej og sti, således at hegnet ved indklipning kan holdes på egen grund. Som hegn mod sti må alene anvendes hæk.

På hver parcel må kun opføres i 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 meter fra skal til vej og mindst 2,5 meter fra skel og sti.

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 meter 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.

Ejendommen må kun benyttes til helårsbeboelse og ikke under nogen form til erhvervsmæssigt formål, derunder klublejligheder eller lignende, alene med nedennævnte undtagelse.

Efter ansøgning fra grundejerforeningen vil det kunne tillades at indrette kontor, tegnestue eller lignende 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, som fx avl, kennel m.v.

Der må ikke på parcellerne findes beplantninger som fx 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 stedse være vedligeholdt.

Affaldspladser, renovationsspande, posestativer og lignende skal afskærmes.

Terrænregulering

§ 5:

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

Terrænreguleringer på + / - ½ meter i forhold til eksisterende terræn kan dog finde sted uden tilladelse under forudsætning af, at reguleringen foregår bag byggelinien og ikke nærmere naboskel end 1 meter.

Ledningsanlæg

§ 6:

Parcelejerne er pligtige at tåle, at nødvendige ledninger til kloak, vand, elektricitet, fjernvarme, antenneanlæg mv. 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 i øvrigt pligtige uden økonomisk godtgørelse, at affinde sig med samtlige ulemper mv. i forbindelse med gennemførelsen af den totale byggemodning.

Fælles ledninger skal, i det omfang ledningerne ikke vedligeholdes af forsyningsselskaberne eller offentlige myndigheder, vedligeholdes af grundejerforeningen, medens de enkelte parcelejerne skal vedligeholde detailedninger.

Der må ikke indenfor 2 meter 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 de over parcellerne gående ledninger, der alene forsyner andre, i det omfang det er nødvendigt af hensyn til ren- og vedligeholdelse, dog således, at reablering 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 i øvrigt 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 mv.

Den enkelte parcelejer er pligtig at tåle eller underskrive de deklarationer med eller uden pant til tinglysningen 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.

Antenneanlæg

§7:

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

Den påtaleberettigede bestemmer tidspunkt 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. Sådant overdragelse skal ske vederlagsfrit, alene bortset fra eventuelle udstyknings- og overdragelsesomkostninger, der skal tilsvares af grundejerforeningen.

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

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

Opvarmning

§8:

I de på parcellernes opførte bygninger må ikke installeres oliefyr. Parcellerne er forpligtet til at aftage varme fra Grenaa Varmeværk A.m.b.a.

Grundejerforening

§9: .

Når 25% af parcellerne er solgt skal der på grudsælgerens foranledning stiftes en grundejerforening. Den til enhver tid værende ejer af parceller i deklarationsområdet 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 så vidt 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 generalforsamlingen mødende medlemmer, at træffe bestemmelse om, at også ejere af parceller udenfor deklarationens 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 samt 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 pantstiftelse på de enkelte ejendomme, uden at de enkelte adkomsthavere skal tiltræde dette.

Påtaleret

§10:

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

Dispensation

§11: .

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

Ved udøvelse af dispensation- og lempelsesregler skal den påtaleberettigede tilgodese såvel hensyn til opretholdelsen af helhedspræg som hensyn til den enkelte parcejers direkte interesse i deklamationens overholdelse.

Værneting

§12:

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

Tinglysning

§13:

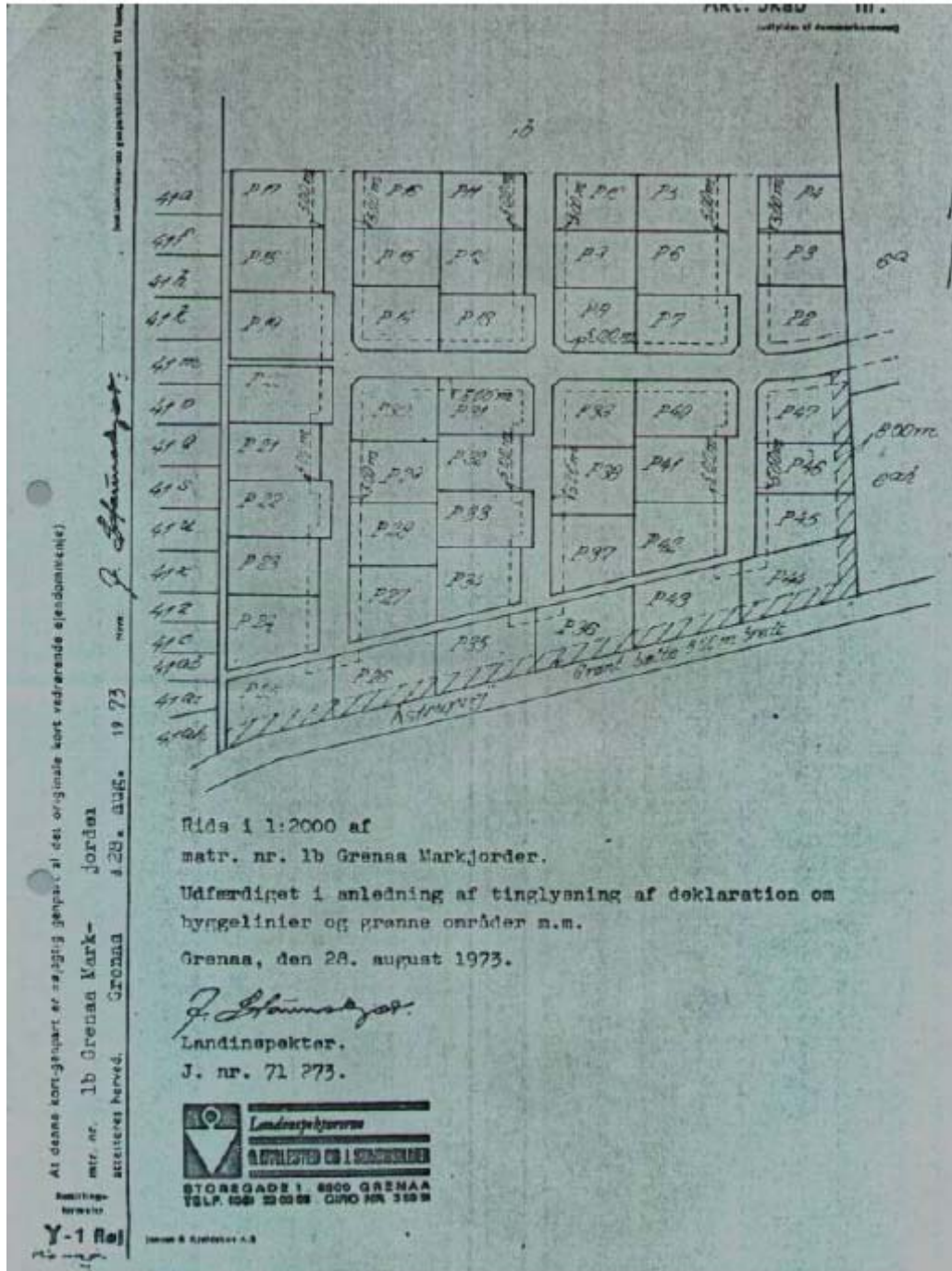
Nærværende deklamation vil være at tinglyse servitutstiftende på matr. Nr. 1b Grenaa Markjorder, men angår alene det på vedhæftede rids viste område, jf. deklamationens indledning.

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 benyttet 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. november 1973
Ib Madsen