

DEKLARATION

For

Handrupgaard Grundejerforening

Dok. om bebyggelse, beplantning, grundstørrelse, hegn, beplantning, skiltning, parkeringsplads, veje, vandforsyning, pligt til at være medlem af, grundejerforening m.m.

Tinglyst 05.09.1969 ved Retten i Ebeltoft.

Vedr. Matr. Nr. 1d af Egsmark by, Dråby sogn og alle parceller, der er udstykket fra denne ejendom efter 5. september 1969.

Matr. nr., ejerlav, sogn: 1 d af Egsmark by, Dråby sogn - Stempel: 8 kr. – øre
Akt: Skab A nr. 261
5444
05.09.1969

Anmelder:
ADVOKAT H. AASMUL-OLSEN
LANDSRETSSAGFØRER
KØGEVEJ 85-TAASTRUP
TLF. 99 04 03

DEKLARATION

Undertegnede ejer af ejendommen matr. nr. 1 d af Egsmark by, Dråby sogn underkaster herved mig og efterfølgende ejere af denne ejendom og parceller, der måtte blive udstykket herfra, følgende regler for ejendommens udnyttelse:

1. På ejendommen må ikke uden samtykke al bygningsmyndigheden opføres andet end sommerhuse, d. v. s. en bebyggelse, der alene anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum til kortvarige ferieophold, weekends og lignende.
2. På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres eller indrettes en enkelt sommerbeboelse med de til en sådan sædvanlig tilhørende udhuse og garager.
Amtsrådet kan dog tillade, at der opføres flere beboelser på en ejendom, såfremt en eventuel senere udstykning vil kunne gennemføres på en sådan måde, at hver enkelt beboelse vil kunne opfylde de øvrige bestemmelser i deklARATIONEN med hensyn til grundstørrelse og bygningernes placering.
3. Uden for områder, hvor der foreligger landvæsenskommissionskendelse om kloakering, eller som efter bygningsmyndighedens skøn på anden måde har eller kan ventes at få tilfredsstillende vandafledning, må bebyggelse til andet end landbrugsformål kun finde sted på grunde, der er mindst 2500 m² og som kan rumme en kvadrat med sidelinie 40 m. Dette vilkår og vilkårene under punkterne 4 og 5 skal dog respektere vilkårene i kommunens sundhedsvedtægt, såfremt disse stiller strengere krav.
4. I områder som er - eller ifølge en kendelse eller en deklARATION i løbet af kortere tid vil blive forsynet med ledninger for drikkevand eller spildevand eller begge arter af ledninger, kan bygningsmyndigheden tillade, at grundstørrelsen sættes lavere end nævnt under punkt 3, dog ikke under 1200 m² Grunden skal i dette tilfælde kunne rumme et kvadrat med sidelinie 20 m.
5. I områder på mindst i ha, hvor tillige udstykning, ledningsanlæg for drikkevand og spildevand og bebyggelsens placering finder sted efter en samlet plan, kan bygningsmyndigheden tillade, at grundstørrelsen yderligere nedsættes indtil 800 m² Indtil 300 m² af de 800 m² kan henlægges til et samlet fællesareal for områdets beboere.
6. Vandforsynings- og afløbsforholdene skal godkendes af sundhedskommissionen i henhold til sundhedsvedtægten.
7. Eventuelle nye veje skal udlægges i en hensigtsmæssig retning og i en bredde af 10 meter. Ved bedømmelse af den hensigtsmæssige retning skal der ikke blot tages hensyn til vejens beliggenhed på selve det pågældende grundstykke, men også til hele det system af veje, der efter forholdene på vedkommende sted vil være det hensigtsmæssigste i henseende til områdets bebyggelse og anvendelse.
8. For korte, blinde veje, ved hvilke der kun er mulighed for en meget begrænset bebyggelse, kan kommunalbestyrelsen tillade, at udlægsbredden nedsættes til 6 meter. Ved blinde veje skal der udlægges areal til passende vendeplads.

9. Hvor større afstand ikke er fastsat på anden vis, skal bebyggelsen overholde følgende mindsteafstande:

- a. fra midten af den eller de tilstødende veje 10 m
- b. fra skel til nabogrund 5 m

Forsåvidt angår huse, der tillades opført med stråtag eller lige så let antændeligt materiale, skal de for en sådan bebyggelse gældende afstandsbestemmelser overholdes.

Såfremt bygningsreglementet for købstæderne og landet ikke foreskriver andet kan bygningsmyndigheden tillade, at enkelte garager og udhuse opføres i indtil 2,5 m afstand fra skellet, når grundfladen ikke overstiger 50 m og byggeriet iøvrigt respekterer nedennævnte bestemmelser:

1. Der må på hver grund kun opføres een sådan bygning nærmere naboskel end 5 m.
2. Den mod naboskellet vendende side må indenfor denne afstand ikke have en større længde end 8 m (samt tagudhæng 2 x 0,5 m). Vender en sådan bygning mod 2 naboskel, medregnes den korteste side ikke, såfremt denne side ikke overstiger 3 m i længden (med tagudhæng 4 m).
3. Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må indenfor den omhandlede skelafstand være hævet mere end 2,4 m over terræn.
4. Der må ikke anbringes vinduer imod skel.
10. Ingen bebyggelse må lægges på en klit- eller bakketop eller så nær ved en sådan, at mere end bygningens tag og skorsten rager op over toppen, jfr. punkt 14,
11. Ejendommens udnyttelsesgrad må ikke overstige 0,10.
12. Ingen bygning må opføres i mere end 8 m bygningshøjde, hvorved forstås højden fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes. Bygningsmyndigheden kan dispensere herfra i ganske særlige tilfælde, herunder bl. a. når terrænforholdene taler derfor. Endvidere må ingen bygning opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 55°.
13. Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med deklARATIONEN forelægges bygningsmyndigheden tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses.
14. De på ejendommen eventuelt lyste særlige fredningsbestemmelser skal respekteres. Herudover skal der fra fredningsnævnet for Randers amt indhentes tilladelse til ethvert byggeri, forinden dette kan påbegyndes, hvorved 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, hvor vidt de i naturfredningslovens § 2 og § 25 indeholdte byggelinier vil blive iagttaget. Byggeriet må ikke påbegyndes, forinden nævnets tilladelse hertil foreligger.
15. Nærværende deklARATION skal ikke være til hinder for bevarelse af den eksisterende lovlige benyttelse og bebyggelse, men udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagning til anden anvendelse i strid med deklARATIONENS indhold må ikke finde sted.
16. Påtaleret ifølge nærværende deklARATION har bygningsmyndigheden, for tiden Randers amts råd, der kan indrømme lempelser af deklARATIONENS bestemmelser.
17. Overtrædelse af deklARATIONENS bestemmelser medfører ansvar efter § 64 og 65 i byggelov for købstæderne og landet nr.246 af 10. juni 1960, jfr. lovbekendtgørelse nr. 158 af 8. maj 1968.

18. Deklarationen tinglyses som hæftelse forud for al pantegæld. Med hensyn til andre hæftelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.
19. Hegn
Mellem de enkelte parceller er parcelejerne pligtige til at vedligeholde hegn. Den største højde af hegn mellem parcellerne og mod boligvejene skal være 1,80 meter. Pigtråd eller elektricitets førende ledninger må ingensinde anvendes til hegn.
20. Beplantning
Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der ved skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne f.eks. skygning, indskrænkning i udsigtsforhold. Beplantning på bakketoppe skal stedse holdes under 1,80 meter.
21. Skiltning
Der må på parcellerne ikke opsættes eller foretages skiltning der virker generende eller skæmmende på kvarterets udseende som sommerhuskvarter.
22. Parkering
Al parkering af last-, omnibus-, flytte- eller større fragtbiler er forbudt ud for parcellerne med undtagelse af almindelig af- og pålæsning o.l.
23. Veje
Sælgeren lader vejene afsætte og selvstændig udmatrikulere uden udgift for parcelejerne. Når vejene er afsat og udmatrikuleret, overdrages disse grundejerforeningen. Denne er pligtig til, når sælger ønsker det, at tage skøde på vejarealerne af en eller flere gange. Omkostningerne ved skødernes oprettelse skal afholdes af grundejerforeningen. Udgifterne til vejes anlæg og vedligeholdelse påhviler og beregnes efter de udstykkede parcelarealer. Grundejerforeningen opkræver de hertil fornødne beløb og afholder alle udgifter. Der kan ikke forventes meddelt byggetilladelse til opførelse af sommerhuse på de enkelte parceller, forinden vejadgangen til disse er anlagt på behørig måde.
24. Vandforsyning
Samtlige ejere af parceller udstykket fra ejendommen matr. nr. 1 d af Egsmark by, Dråby sogn er pligtige at være medlem af Handrupgårds Vandværk under Handrup-Lyngsbæk Fællespumpe station.
25.
Samtlige ejere af parceller, der udstykkes til sommerhusgrunde af ejendommen matr. nr. 1 d af Egsmark by, Dråby sogn, er pligtige at være medlem af den i henhold til deklaration tinglyst den 27/6 1961 på ejendommen matr. nr. 3 a m.fl. af Handrup by, Dråby sogn stiftende grundejerforening "Handrupgård".
Den nuværende ejer - og - tillige Handrupgård grundejerforening efter vedtagelse på en lovlig indkaldt generalforsamling - skal være berettiget til på de enkelte parceller at lade tinglyse til-lægsdeklaration vedrørende foreningens forpligtelser som pantstiftende for det af ejeren eller det af grundejerforeningen ved generalforsamlingen fastsatte beløb.
Sælgeren af de udstykkede parceller er berettiget til at give møde på de af grundejerforeningen afholdte generalforsamlinger og møder, men er ikke pligtig til at være medlem, for så vidt angår de endnu ikke solgte parceller.
En at sognerådet udpeget repræsentant skal dog 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 forhandling foreliggende emner.
26.
Påtaleret ifølge nærværende deklaration har ud over som anført foran i punkt 16 bygningsmyndigheden tillige grundsælgeren så længe denne ejer parceller af matr. nr. 1 a af Egsmark by, Dråby sogn og "Handrupgård grundejerforening".

Såfremt parcelejerne ikke vil underkaste sig de i henhold til nærværende deklaration trufne bestemmelser, og spørgsmålet indbringes for domstolene, har dette ikke suspensiv virkning, og parcelejerne er, indtil retsafgørelse foreligger, pligtige til at opfylde de dem i henhold til beslutningen pålagte pligter, det være sig af økonomisk art eller andet, ligesom grundejerforeningen uanset sagsanlæg skal være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtelsens opfyldelse.

Nærværende deklaration, der begæres tinglyst forud for al pantegæld respekterer alle på ejendommen tinglyste servitut ter og byrder, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Taastrup, den 14/8 1969.

Ernst Nielsen
sign.

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

H. Aasmul-Olsen
advokat
Køgevej 85, Taastrup.

Som bygningsmyndighed i Dråby kommune godkender amtsrådet herved foranstående deklaration til tinglysning, jfr. landsbyggelovens § 4 stk. 2.

Randers Amtsråd, den 2. september 1969.

Jean Ricard H.C. Green
sign. sign.

Anmærkning: På ejendommen hæfter pantegæld.

Holten.

Genpartens rigtighed bekræftes.
Dommeren i Ebeltoft, den 6/9-1969

Holten.