

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

Stempel: 25 kr. - øre

Akt: Skab AF nr. 510  
(udfyldes af dommerkontoret)

11.FEB.1971\*002216

Købers }  
Kreditors } bopæl:

Gade og hus nr.:

Anmelder:

ANMELDER:

C. Verner Pedersen & Sv. E. Agersted

Landsretsaagførere  
Søborg Hovedgade 54  
Telf. Søborg 121-1947

Matr.nr.2-nø m.fl.  
Strand Esbønderup by,  
Græsted sogn.

## DEKLARATION

Undertegnede ejere af ejendommen matr.nr.2-nø, og de herfra udstykkede parceller matr.nr.2-0a, 2-0b, 2-0c, 2-0d, 2-0e, 2-0f, 2-0g, 2-0h, 2-0i, 2-0k, 2-0l, 2-0m, 2-0n, 2-0o, 2-0p, 2-0q, 2-0r, 2-0s, 2-0t, 2-0u, 2-0v, 2-0x, 2-0y, 2-0z, 2-0æ, 2-0ø, 2-pa, 2-pb, 2-pc, 2-pd, 2-pe, 2-pf, 2-pg, 2-ph, 2-pl, 2-pk, 2-pl, 2-pm, 2-pn, 2-po, 2-pp, 2-pq, 2-pr, 2-ps, 2-pt og 2-pu, alle af Strand Esbønderup by, Græsted sogn, pålægger herved for os og efterfølgende ejere følgende bestemmelser, der vil være at tinglyse som servitutstiftende:

Arealet er udstykket i nævnte 46 parceller på hver ca.1000 m<sup>2</sup>.

Det tillades dog nu eller senere at frastykke mindre arealer fra en eller flere parceller, når disse arealer ved sammenlægning indtages under naboparceller.

Parcellerne må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, og der må kun opføres eet sommerhus på hver parcel, og dette må ikke indrettes til beboelse for mere end een familie. Der må ikke opføres ens sommerhuse på tilgrænsende parceller. Sommerhuse skal opføres på støbt fundament og bygget areal på mindst 40 m<sup>2</sup> (heri må ikke medregnes udhus- og/eller garageplads), og må kun benyttes til beboelse i tidsrummet 1.maj til 30.september, - dog skal det være tilladt at overnatte i sommerhusene enkelte nætter i forbindelse med week-ends eller andre helligdage/fridage i den øvrige del af året.

Ved opførelse af Sommerhuse m.v. skal endvidere bestemmelserne i den i Kommunen til enhver tid gældende bygningsvedtægt overholdes. Bebyggelsen skal have en afstand fra vejskel på mindst 5 m.

Større redskabsskure end 6 m<sup>2</sup> godkendes ikke før egentlig sommerhus opføres.

Ved en parcels bebyggelse påhviler der bygherren pligt til at tilslutte bebyggelsen såvel forsyningsledninger fra vandværket som

fælleskloakledninger, således som disse ledninger blive fremført til brug for parcellerne, og selv afholde udgifterne til disse tilslutningsledninger samt de tilslutningsafgifter, der måtte være fastsatte. To eller flere ejendomme kan etableres fælles ledningsanlæg for sådan forsyning, når der tinglyses aftale om fordelingen af udgifterne ved ledningernes fremtidige vedligeholdelse på de respektive ejendomme.

Undertegnede ejere kan påbyde, at tilslutning til ledningerne skal ske på forud bestemte steder.

Eventuel beskadigelse af de fælles adgangsveje ved parcellernes bebyggelse og tilslutningen til ledningsnet må straks repareres, og udgifterne hertil alene bæres af bygherren.

Det er forbudt at drive nogensomhelst form for erhverv på parcellerne eller fra de på disse opførte bygninger.

Det påhviler enhver parcelejer senest i forbindelse med en parcells bebyggelse at lade indrette parkeringsareal på parcellen for eget motorkøretøj, såfremt et sådant anvendes ved transporten til og fra ejendommen. Parkeringsbaner, der anlægges langs private vejes kørebane er beregnet til motorkøretøjer for gæster, handlende og lignende.

Parcelejere er forpligtet til senest et halvt år efter skødets tinglysning at hegne parcellen og har fuld hegnspligt imod veje og fællesindkørsler samt mod naboejendomme/naboparceller, indtil salget af sidstnævnte finder sted. (Efter salg af naboparcel deles hegnsudgifterne).

Eventuelle facadehegn skal udføres som levende hegn (hække eller beplantede bælter). Hække imod vej og fælles indkørselsarealer skal plantes mindst 30 cm indenfor skellinien.

Der må kun etableres een indkørsel fra vejen til hver enkelt parcel.

Parceller beliggende ud til den offentlige bivej må ikke under nogen form etablere overkørsel til denne.

Parcellerne matr.nr.2-pa, 2-pb, 2-pq og 2-pr omfatter et areal, der skal være fælles adgangsareal og tilkørselsareal. Disse arealer må ikke deles ved hegning eller på anden måde udnyttes, så adgangen til parcellerne hindres.

Arealets anlæg og vedligeholdelse aftales i eet og alt de pågældende parcelejere imellem, der ligeledes deler vedligeholdelses-

udgifterne efter forudgående aftale om omfanget af sådanne arbejder.

Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, påhviler det de nuværende ejere og senere grundejerforeningen at træffe de nødvendige afgørelser, og sådanne afgørelser er de pågældende ejere pligtige at underkaste sig.

Såfremt medlemskab af den for naboområdet dannede parcellforening "Storhøjs Grundejerforening" ikke kan opnås for samtlige ejere af nævnte 46 parceller under eet, påhviler det de til enhver tid værende ejere af nævnte parceller at være medlem af en separat grundejerforening, der af sælgerne foranlediges dannet, når mindst halvdelen af parcellerne er solgt. Pligt for de nuværende ejere til at være medlem af foreningens ejerskab af parcelejere indtræder først 2 år efter, at foreningen er dannet. Under denne grundejerforenings virkeområde henhører:

1. Vedligeholdelse af de gennem udstykningsarealet førende private fællesveje, som anlægges af de nuværende ejere.
2. Ren- og vedligeholdelse af de over udstykningsarealet nedlagte fælleskloakledninger med tilhørende tekniske anlæg (herunder rensningsanlæg, pumpestationer m.v.), evt. i forening med andre brugere af samme anlæg.
3. Vedligeholdelse af de over udstykningsarealet nedlagte hovedvandforsyningsledninger.
4. Etablering af fælles fremførelse af elektriske hovedledningsnet (og evt. vejbelysning).
5. Varetagelse af øvrige fællesanliggender, der enten findes eller måtte komme, og som det må være naturligt, at samtlige lodsejere i fællesskab løser.
6. At opkræve og forvalte de beløb, som opfyldelse af ovennævnte forpligtelse måtte kræve i henhold til de for foreningen til enhver tid gældende vedtægter.

Foreningen har pligt til at tage skøde på vejarealerne på udstykningsarealet, når disse tilbydes foreningen vederlagsfrit.

For at skabe så rolige og rekreative forhold som muligt, er det forbudt at anvende radio og gramfon eller lignende i det fri, og i de opførte sommerhuse for åbentstående døre og/eller vinduer m.v., ligesom enhver form for motor- og anden mekanisk lyd samt vedvarende højrrøstethed ikke må finde sted. Græsslåning må kun foretages hverdage inden kl.18 og helligdage inden kl.12.

Der må ikke på parcellerne plantes træer på en sådan måde, at de ved urimelig højde får skovagtigt præg. Det skal i videst muligt omfang tilstræbes at bevare mest muligt af udsigten over de tilgrænsende områder. Dog kan ingen beplantning kræves nedskåret eller fjernet, når den ikke overstiger 3 m i højden og ikke er plantet tættere end 4 m mellem de enkelte træer.

Fremtidige parceller udstykket fra matr.nr.2-f Strand Esbønderup skal have vejret over de udlagte veje til den offentlige bivej, hvilket skal tåles af grundsælger og/eller grundejerforening. I mangel af mindelig overenskomst om størrelsen af vejbidraget herfor, fastsættes dette af kommunen som bindende for parterne. I forbindelse hermed er matr.nr.2-oæ pligtig uden vederlag at afstå en 5m hjørneafskæring i parcellens sydvestlige hjørne.

De udlagte veje må ikke spærres for almindelig færdsel.

Vejnavneskilte opsættes af grundsælgerne efter kommunens nærmere anvisning.

For hække m.v. gælder hegnslovens bestemmelser.

Parcelejerne er pligtige at deltage i den til enhver tid værende renovationsordning, i henhold til det til enhver tid gældende renovationsregulativ.

Kompostbunker og lignende skal anbringes mindst 2,5m fra naboskel.

De over arealerne (herunder parcellerne) nedlagte fælles kloak- og vandforsyningsledninger, samt eventuelle drænledninger og andre nødvendige nuværende eller fremtidige tekniske anlæg må ingensinde forulempes på nogen måde, ligesom der skal gives rette vedkommende adgang til at foretage nødvendige eftersyn og vedligeholdelsesarbejder på sådanne anlæg. De skader, der i denne forbindelse måtte opstå, skal fuldt ud erstattes af skadevolderen (eller vedkommende, som har beordret sådanne arbejder udført), og i mangel af mindelig overenskomst herom fastsættes erstatningen for den opståede skade af to/retten udmeldte, uvildige mænd.

Påtaleret overfor ovenstående bestemmelser tilkommer de nuværende ejere (sælgerne), så længe disse er ejere af een eller flere af parcellerne og grundejerforeningen hver for sig.

Medpåtaleberettiget til enhver tid er endvidere Græsted-Gilleleje kommune, hvis samtykke også kræves ved en eventuel ophævelse og afløsning af nærværende bestemmelser. Ophæves Grundejerforeningen af en eller anden grund, bliver påtaleretten alene at udøve af Græsted-Gilleleje kommune.

De til enhver tid værende påtaleberettigede er berettiget til at tilstede sådanne mindre væsentlige afvigelser fra disse servitutbestemmelser, som i det enkelte tilfælde efter de påtaleberettigedes skøn findes rimelige, uden at tilsidesætte den enkelte parcelejers interesse i den pågældende bestemmelses overholdelse.

Det påhviler derfor de påtaleberettigede om nødvendigt at indhente en udtalelse fra de parcelejere, der er nærmest boende eller på anden måde mest interesserede i det foreliggende spørgsmål.

Nærværende deklaration vil være at tinglyse som servitutstiftende på ovennævnte areal, matr.nr.2-nø Strand Esbønderup by, Græsted sogn, og de herfra udstykkede parceller - omtalt i nærværende deklarations stk.1 - idet der med hensyn til de på ejendommen allerede hvilende pantehæftelser, servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Søborg, den 4.januar 1971

Sv.E.Agersted  
C.Verner Pedersen

Holger Sandgaard

Foranstående deklaration godkendes herved til tinglysning i medfør af byggelov for købstæderne og landet, lov nr.246 af 10.juni 1966 § 4, stk.2.

Græsted-Gilleleje kommunalbestyrelse, den 9.februar 1971.

Oluf Petersen

Henning G.Johansen

Indført i dagbogen for retten

i Helsingør, den 11-2-1971. Dlg 2216

Lyst tingb. VI

Akt. AF nr. 510

Genpartens rigtighed bekræftes.

*My*