

## Deklaration omfattende Birkedalens parceller

*Da eksisterende print af deklARATIONEN er utydelig og uegnet til kopiering er nedenstående en afskrift foretaget den 28.8.2013 af grundejerforeningens sekretær Poul Christoffersen.*

Deklaration dateret 11. feb.1971 – akt 002216  
Anmelder C. Verner Petersen & Sv. E. Agersted  
Landsretssagførere  
Søborg Hovedgade 54

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

### DEKLARATION

Undertegnede ejere af ejendommen matr. nr. 2-nø, og de derfra 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-pi, 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 tinglyst 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 inddrages 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 weekends eller andre helligdage/fridage i den øvrige del af året.

Ved opførelse af sommerhuse m.v. skal endvidere bestemmelserne i den i Kommunen til en hver tid gældende bygningsvedtægt overholdes.

Bebyggelsen skal have en afstand fra vejskel på mindst 5 meter.

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, o udgifterne hertil alene bæres af bygherren.

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

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

Parcelejerne 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 bæltter). Hække imod vej og fælles indkørselsarealer skal beplantes mindst 30 cm indenfor skellinien.

Der må kun etableres EEN indkørsel fra vejen til hvert enkelt parcel.

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

Parcellerne matr.nr. 2-pa, 2-pb og 2-pr omfatter et areal, der skal være fælles adgangsareal og tilkørselsareal. Disse arealer må ikke deles ved hegn 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 vedligeholdelsesudgifterne 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 forpligtige 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 foreningen i egenskab 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 kloakledninger 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 vandforsyningsledninger.
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 grammofon eller lignende i det fri, og i de opførte sommerhuse for åbenstående døre og/eller vinduer m.v., ligesom enhver form for motor- og anden mekanisk larm samt vedvarende højrøstethed 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 meter i højden og ikke er plantet tættere end 4 meter 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. 2oæ pligtig til uden vederlag at afstå en 5 m hjørneafskæring i parcellens sydvestlige hjørne.

De udlagte veje må ikke spærres for almindelig færdsel.

Vejskilte opsættes af grundsælgerne efter kommunens nærmere anvisning.

For hække m.v. gælder hegnslovens bestemmelser.

Parcelejerne er pligtige til at deltage i den til enhver tid værende renovationsregulativ.

Kompostbunker og lignende skal anbringes mindst 2,5 meter 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 de nødvendige eftersyn og vedligeholdelsesarbejder på sådanne anlæg. De skader, der i den forbindelse måtte opstå, skal fuldt erstattes af skadesvolderen (eller vedkommede, som har beordret sådanne arbejder udført), og i mangel af mindelig overenskomst herom fastsættes erstatningen for den opståede skade af to af 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 af og aflysning af nærværen 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.

Nuværende 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 4/1 1971

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 9.2.1971

Underskrevet af Oluf Petersen og Henning g. Johansen

Indført i dagbogen for retten i Helsingør, den 11.2.1971 . D.bg 2216

Lyst tingb. V!

Akt. AF nr. 510