

Grundejerforeningen Tinghøjgård

DEKLARATION

Undertegnede ejer af ejendommen matr. nre. 6a og 7a Handrup By, Dråby Sogn, underkaster herved mig og efterfølgende ejere af denne ejendom og parceller, der måtte blive udstykket herfra, inden for det område, der er vist på vedhæftede rids, følgende regler for ejendommens udnyttelse:

§ 1. Veje, stier og fællesarealer:

1. Sælgeren udlægger vejene og fællesarealerne og lader disse selvstændigt matrikulere uden udgift for parcelejerne. Når vej-og fællesarealerne er afsat og matrikulerede, overdrages disse grundejerforeningen. Denne er pligtig til, når sælgeren ønsker det, at tage skøde på vejarealerne. Omkostninger ved skødernes oprettelse skal afholdes af grundejerforeningen.
2. Hvor veje - som følge af terrænets form - skal føres i afgravning eller påfyldning, skal parcellejere, hvis parceller berøres af sådanne veje, tåle, at vejskråningerne ligger på parcellerne. Skråningerne må beplantes og hegnes som omhandlet i § 8.
3. Parkering på sommerhusområdets veje, stier og fællesarealer må ikke finde sted, medmindre der er særligt indrettet dertil. Undtaget herfra er dog parkering ved almindelig af-og pålæsning o. lign.
4. Udgifterne ved vejenes og stiernes anlæg og vedligeholdelse, herunder evt. endeligt anlæg og vedligeholdelse af adgangsvejen til den offentlige bivej, påhviler de enkelte parceller, og beregnes med én andel for hver selvstændig parcel. Vejenes og stiernes vedligeholdelse administreres af grundejerforeningen.
5. De arealer, der på ridset er udlagt som grønne områder og fællesarealer, må ingenlunde udstykkes eller bebygges, herunder skure, boder, kiosker, master, transformatorårne eller andre skæmmende indretninger, ligesom opstilling af campingvogne, telte eller lignende ikke må finde sted på disse arealer. Arealernes nuværende karakter må ikke ændres.

§ 2. Grundstørrelser:

Ingen parcells nettoareal må ved udstykning, omdeling, skelforandring el. lign. nedbringes under 1200m².

§ 3. Benyttelse:

1. På parcellerne, der er vist på ridset, udstykket fra matr. nre. 6a og 7a Handrup By, Dråby Sogn efter denne deklarations tinglysningsdato, må kun opføres bebyggelse, der alene anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum til kortvarige ferieophold, week-ends o.lign.
2. Parcellerne må ikke benyttes som losseplads, parkeringsplads, bilkirkegård eller på anden skærm-

mende måde, herunder til erhvervsmæssig camping eller henstilling af campingvogne.

3. På hver bebygget sommerhusgrund skal der indrettes parkeringsplads for 2 biler (herunder evt garage).

§ 4. Byggetilladelse:

1. 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 på grunden skal oplyses.
2. De på ejendommen eventuelt lyste særlige fredningsbestemmelser skal respekteres. Herudover skal der fra fredningsnævnet for Randers amt indhentes tilladelse til ethvert byggeri, forinden dette påbegyndes. Herved 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, hvorvidt de i naturfredningslovens § 2 og § 24 indeholdte byggelinier vil blive iagttaget. Byggeriet kan ikke påbegyndes, forinden nævnets tilladelse hertil foreligger.

§ 5. Grundenes bebyggelse og bebyggelsens placering:

1. På hver parcel må kun opføres én bolig for én familie, samt et udhus eller garage, eller et udhus sammenbygget med garage.
2. Bebyggelsen på de enkelte parceller skal placeres indenfor de på ridset angivne felter for bebyggelsens placering.
3. Hvor større afstand ikke er fastsat på anden vis samt for så vidt angår huse, der tillades opført med stråtag eller lige så let antændeligt materiale, de for en sådan bebyggelse gældende afstandsbestemmelser, skal bebyggelsen overholde følgende mindsteafstande:

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

Såfremt bygningsreglementet for købstederne 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 m², og byggeriet i øvrigt respekterer nedennævnte bestemmelser:

1. Der må på hver grund kun opføres én sådan bygning nærmere naboskel end 5 m.
2. Den mod naboskel vendende side må indenfor denne afstand ikke have 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 været hævet mere end 2,4 m over terræn.
4. Der må ikke anbringes vinduer mod skel.
- 4 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 toppe
5. Terrænen ændring, bortset fra fornøden planering af byggepladsen, må ikke finde sted, herunder hverken afgravning eller opfyldning.

6. Ejendommens udnyttelsesgrad må ikke overstige 0,10.

§ 6. Bebyggelsens udformning:

1. Ingen bygning må opføres i mere end 3 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 én etage udnyttet tagetage. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 55 grader.
2. Husets ydre bygningsdele, herunder taget, skal fremtræde i farver, der er dannet af hvidt, sort eller jordfarvede okker, terra de siena, umbra, engelskrødt og dodenkop, eller disses sidste farvers blanding med hvidt eller sort.
3. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

§ 7. Vandforsyning og spildvandsafledning:

1. Der vil for bebyggelsen på sælgerens foranledning blive fremført hovedledning med stik indført på de enkelte parceller afsluttet med stophane.
2. Evt. udgifter til vandmåler betales af parcelejeren, ligesom denne betaler alle omkostninger ved vandledning fra stophane.
3. Enhver parcelejer er pligtig til at tilslutte sig det forsynende vandværk, og anden form for vandforsyning end det ovenangivne må ikke finde sted.
4. Der må ikke forventes dispensation fra bygningsmyndigheden, før der er sikkerhed for, at huset ved færdiggørelsen kan tilsluttes vandværket.
5. Spildvandsafledningen skal godkendes af sundhedskommissionen i henhold til sundhedsvedtægten.

§ 8. Hegning og beplantning

1. De arealer, der på ridset er angivet som beplantede områder, skal opretholdes og vedligeholdes som sådanne, ligesom fornøden genplantning skal finde sted. Den på ridset angivne nyplantning skal snarest gennemføres.
2. De allerede beplantede parceller må kun ryddes i det omfang, der er nødvendigt for byggeriets gennemførelse og for færdsel til og fra bebyggelsen.
3. Hegn mellem parcellerne må højest være 1,80 m højt overalt for så vidt angår levende hegn. Andre hegn end levende hegn må ikke være mere end 1 m høje og må kun bestå af glat hegnstråd på naturtræsstolper, evt. med overligger, såfremt denne udføres af samme materiale som stolpen. Hegn mellem naboer skal være fælleshegn, medens hegn mod veje og fællesarealer skal rejses på egen grund. Levende hegn skal plantes mindst 30 cm fra vejskel.
4. Evt. beplantning skal fortrinsvis bestå af buske og lavtvoksende træer.
5. Uden for skovbevoksningerne må ikke på parcellerne findes beplantninger som f.eks. pil, poppel eller hvid-el, der ved uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne ved skygning, indskrænkning i udsigtsforhold o.lign.

§ 9. Grundejerforeningen:

Samtlige ejere af parceller, der er udstykket af ejendommen matr. nre. 6a og 7a Handrup By, Dråby Sogn, er pligtige til at være medlemmer af en grundejerforening, som skal stiftes senest, når 20 parceller er solgt. Sælgeren er pligtig til at indkalde til stiftende generalforsamling, hvor der skal vælges en bestyrelse, hvorefter love skal være vedtaget inden 2 måneder. Kun parcelejere kan være medlemmer. Det påhviler foreningen at vedtage de nødvendige love, der skal tilstilles sognerådet til orientering. Dens opgave er først og fremmest at varetage administrationen af fællesanlæg og vedligeholdelse af veje og friarealer m.v., således som fastsat ovenfor, eller som det senere måtte blive tillagt foreningen, alt i overensstemmelse med denne servitut. De nuværende ejere, og når grundejerforeningen måtte være oprettet denne, skal efter vedtagelse på en lovlig generalforsamling være berettiget til på de enkelte parceller at lade tinglyse tillægsdeklaration vedrørende foreningens forpligtelse som pantstiftende for et af ejeren eller et på grundejerforeningens generalforsamling fastsat beløb. Ved afstemning kan kun afgives én stemme pr. parcel. Sælgeren er berettiget til at give møde og afgive stemme for de dem tilhørende parceller på de af grundejerforeningen afholdte generalforsamlinger og møder, men er ikke pligtig som medlem, for så vidt angår endnu ikke solgte parceller, at bidrage til foreningens udgifter. En af kommunalbestyrelsen udpeget repræsentant skal uden stemmeret være berettiget til at give møde på foreningens generalforsamlinger og have ret til at få ordet og ytre sig om de til forhandlingerne foreliggende emner.

§ 10. Ordensbestemmelser:

1. Ingen ejer må ved støj forulempe de omboende. Der må ikke forefindes opslag af nogen art på parcellerne, og disse skal i det hele taget holdes i ordentlig, ren og ryddelig stand. Radio, grammofoon, fjernsyn og båndoptager eller lign. med højttaler forsynede apparater samt musikinstrumenter må kun anvendes indendørs og for lukkede døre og vinduer.
2. Udover hunde og katte må der ikke holdes dyr, som opholder sig udendørs.
3. Færdsel på vejene med motordrevne køretøjer er alene tilladt, når det sker med egentlig færdselsmæssigt formål.

§ 11. Ledningsføring m.v.:

1. Enhver parcelejer er pligtig til at tåle enhver ledningsføring over eller i parcellen i forbindelse med områdets kloakering og forsyning med vand, elektricitet og telefon, samt evt. fjernvarme og TV-fællesantenne. Alle el-stikledninger skal føres i jordkabel, såfremt det ønskes af det el-selskab, som fører strøm ind på arealet.
2. Der må ikke indenfor 2 m fra midten af fælles kloak-og vandledninger opføres bebyggelse eller findes træer med dybtgående rødder.

§ 12. Renovation:

Ved hvert hus skal anbringes en af de påtaleberettigede godkendt form for skarnspand (eller stativ med pose), og grundejerforeningen skal drage omsorg for mindst en ugentlig tømning af spandene i det tidsrum, husene er beboet. Affaldet køres til en af kommunen godkendt losseplads. Bortkørsel af natrenovation er forbudt.

§ 13. Dispensation:

Dispensation fra deklarationens bestemmelser kan meddeles af bygningsmyndigheden (for tiden Randers amtsråd), om fornødent med fredningsnævnets tilslutning og efter indhentet erklæring fra kommunalbestyrelsen og grundejerforeningen.

§ 14. Tinglysning og påtaleret:

1. Nærværende deklaration tinglyses som servitutstiftende på ejendommen matr. nre. 6a og 7a Handrup By, Dråby Sogn.
2. Påtaleret har sælgeren, kommunalbestyrelsen, amtsrådet, fredningsplanudvalget og fredningsnævnet. Sælgeren forbeholder sig ret til at overdrage sin påtaleret til grundejerforeningens bestyrelse.
3. Såfremt parcelejerne ikke vil underkaste sig de i nærværende deklaration trufne bestemmelser, og spørgsmål bringes for domstolene, har dette ikke suspensiv virkning, og parcelejerne er, indtil retsafgørelse foreligger, pligtige til at opfylde de dem i henhold til deklarationen pålagte forpligtelser, det være sig af økonomisk art eller andet, ligesom de påtaleberettigede uanset sagsanlæg skal være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtigelsens opfyldelse, samt evt. lade arbejdet udføre for den/de pågældende parcelejeres regning.

Tinghøjgård, Handrup, den 29. november 1969

Jens Aage Rasmussen

I medfør af landsbyggelovens prgf. 4 stk. 2 meddeler amtsrådet herved som bygningsmyndighed i Dråby kommune samtykke til, at nærværende deklaration tinglyses på ejendommen matr. nre. 6a og 7a Handrup By, Dråby Sogn.

Randers amtsråd, den 24. november 1969

Jean Ricard

M.C. Green
fm.

TILLÆG TIL DEKLARATION

Tinglyst den 12. december 1969 - matr. nr. 7 a Handrup by, Dråby

Undertegnede, Karen Marie Rasmussen, der i h.t. tinglyst skifteretsattest er indtrådt i den oprindelige ejers påtaleret i henhold til tinglyst deklaration af 12. december 1969, overdrager herved den mig tilkommende påtaleret til Grundejerforeningen Tinghøjgård jfr. deklarationens § 14 til grundejerforeningens bestyrelse ved p.t. bestyrelsens formand Leo Dupont.

Ebeltoft, den 23. marts 1999

Karen Marie Rasmussen
(sign.)