



Tinglyst den 22.05.1970.

DEKLARATION

Undertegnede ejer af matr.nr. 6b, 3s, 4r og 8x Skaade by og sogn pålægger herved følgende bestemmelser gældende for os og efterfølgende ejere af ovennævnte ejendom og parceller heraf:

1. Arealet.

Arealet udstykses af ejeren som vist på vedhæftede deklarationsrids i parceller, hvorpå kun må opføres åben og lav boligbebyggelse af eenfamiliehuse i form af fritliggende parcelhuse, idet der henvises til den på området samtidig pålagte byplanvedtægt.

2. Veje.

Der udlægges veje med retning og beliggenhed som vist på deklarationsridset. De på deklarationsridset viste veje anlægges som private fællesveje ligesom, de viste stier anlægges som private fællesstier. Der tillægges samtidig hermed alle parceller fra nævnte ejendom almindelig færdselsret på de nævnte veje og stier, ligesom de færdselsberettigede i henhold til tinglyst deklARATION af 5/9.1885.

Vejene, der anlægges af den nuværende ejer efter planer godkendt af sognerådet, må ingensinde spærres for almindelig færdsel. Vejudlægget fremgår af deklarationsridset, hvor bygelinie, oversigtslinier m.v. også er indtegnet og målsat. Parcellernes skel mod vej er bagkant af fortov eller rabat. Skråningsarealer ved afgravning og påfyldning hører under parcellerne.

Parcelejeren skal respektere at vejanlægget gennemføres med den fastsatte, effektive vejbredde, uden at der betales erstatning for skråningsarealer, hegnsforstyrrelser eller lign.

Den fremtidige ren- og vedligeholdelse påhviler de færdselsberettigede lodsejere efter reglerne i kommunens vejvedtægt.

3. Oversigten.

Ejeren af de ejendomme der i henhold til deklarationsridset er angivet som parcel 12, 13, 20 og lod 1003, 1028, 1044 og 1057 er pligtige at drage omsorg for, at der på de på deklarationsridset ligeledes med priksignatur angivne og målsatte oversigtsarealer, hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning af større højde end 0,80 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midtlinie.

4. Stier.

De i henhold til deklarationsridset udlagte stier må kun befar-
des af cyklende eller gående og altså ikke af knallerter eller
anden form for motoriseret trafik.

Stierne må ikke spærres for den tilladte form for trafik uden
kommunalbestyrelsens samtykke.

De anlagte stiers fremtidige ren- og vedligeholdelse foretages
af lodsejerne efter de til enhver tid gældende bestemmelser i
kommunens renholdelsesregulativ.

5. Adgangsforhold.

De på deklarationskortet viste enkelte koteletgrunde udstykkes
således, at en 4,00 m bred arealstribe fra adgangsvejen hen til
parcellen hører til dennes tilliggende og danner adgangsvej til
parcellen. Anlæg af adgangsvejen samt dennes fremtidige ren-og
vedligeholdelse påhviler parcelejeren. Dette gælder også lod
nr. 1026.

Fra de enkelte boligveje eller disses vendepladser må der kun
pr. parcel anlægges én overkørsel i en bredde af maksimum 5,00
m pr. parcel. Etablering samt ændringer og flytninger af over-
kørsler må kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse.

6. Byggelinier.

Ud over landsbyggeloovens bestemmelser om afstandsforhold og
bygningshøjde i forhold til naboskel skal bebyggelsen placeres
inden for de på deklarationsridset angivne og målsatte place-
ringsfelter.

7. Grundstørrelser.

Ingen grund i omhandlede udstykningsareal må ændres, således at
loddernes antal forøges. Ingen grund må udstykkes med mindre
størrelse end 900 m².

Desuden skal grundene rumme et kvadrat på 23 x 23 m.

Kommunalbestyrelsen kan for så vidt angår transformersta-
tioner og lignende, træffe beslutning om anden grundstør-
relse og bredde.

Når udstykningen af parcellerne har fundet sted efter den af

sognerådet vedtagne plan, må ingen parcel siden uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse - bortset fra mindre skelændringer - udstykkes eller fraskilles areal til tilstødende parceller.

8. Grundenes benyttelse.

Indenfor det i nærværende deklaration omhandlede udstykningsområde må kun opføres åben lav boligbebyggelse af énfamiliehuse i form af fritliggende parcelhuse.

Der må på hver parcel kun opføres én beboelsesbygning for én familie, med sædvanligt tilhørende udhus og garager/carporte, med de begrænsninger, der følger af bestemmelserne i denne og efterfølgende paragraffer.

Der må på de enkelte parceller ikke drives nogen art af virksomhed, der ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omboende.

Ejendommene må med nedennævnte undtagelser i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Der må således ikke på ejendommene indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning (jvf. nedennævnte nærmere definition).

Det skal dog efter forud hos kommunalbestyrelsen indhentet tilladelse være tilladt på ejendomme at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomhed efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, kvarteret præget af boligkvarter ikke brydes eller virksomhed ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er tilstede på den pågældende ejendom.

Erhvervsmæssig udnyttelse ved udlejning må ikke ske på en sådan måde, at hver af de på de enkelte parceller opførte beboelsesbygninger bliver beboet af mere end én familie + 2 enkeltpersoner.

Såfremt der sker erhvervsmæssig udnyttelse udover det i givne tilladelse godkendte, kan tilladelsen tilbagekaldes af sognerådet.

På hver parcel skal der udlægges parkeringsareal til mindst 2 biler. Er der garage/carport til én eller to biler, ned-sættes kravet til én parkeringsplads pr. parcel.

Kun motorkøretøjer på indtil 3.500 kg totalvægt må være hjemmehørende og henstilles på parcellen. Motorkøretøjer af anden art må kun henstilles på og ved parcellen i det omfang, det er nødvendigt for af- og pålæsning. Campingvogne må ikke henstilles på parcellen i fri luft.

På hver parcel skal ubebyggede arealer, der ikke benyttes som gårdsplads, terrasse eller lignende anlægges og vedligeholdes som have.

9. Bygningernes udstrækning og udformning.

På parcellerne må kun opføres bygninger i én etage eller én etage med udnyttet tagetage foruden kælder. Tagene skal udføres med en taghældning på mellem 30-45°. Der må således ikke udføres flade tage.

Ingen bygnings ydervæg eller tag må være hævet mere end 7,5 m over det omgivende terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementets kap. 3.1.1., stk. 2.

Såfremt der under beboelsesbygninger på vandrette grunde udføres kælder, må kældervinduer ikke placeres over færdigreguleret terræn - men skal udføres med lyskasser. Det beror i hvert enkelt tilfælde på kommunalbestyrelsens skøn, på hvilke grunde forannævnte bestemmelse skal være gældende.

Det vil kunne tillades at indrette underetage til beboelse i den del af énfamiliehuset, der vender mod faldende terræn.

Beboelsesbygningerne skal placeres med langsider og gavle enten vinkelret på eller parallelt med placeringslinier. Herfra undtaget pcl. nr. 2, 3 og 4.

Der må på hver parcel - udover beboelsesbygningen med eventuelle tilbygninger - kun opføres én fritliggende bygning for garage/carport/udhus og lignende.

Fritliggende garage/carport/udhusbygninger skal anlægges således, at tilkørsel kun kan foregå via overkørsler fra boligvejene, samt mindst 5,00 m fra grundens skel mod adgangsvejen/ (parkerings- og) vendepladsen, idet der foran garager/carportbygninger skal være plads til en bil.

Dersom garage er enten placeret i selve beboelsesbygningen - eller garage/carport sammenbygget med denne gælder fremdeles foranstående bestemmelse om garage/carports afstand fra adgangsvej/ (parkerings- og) vendeplads. Denne afstandsbestemmelse kan dog fraviges, dersom der i selve beboelsesbygningen er anlagt garage for 2 biler, og såfremt, der desuden efter kommunalbestyrelsens skøn i øvrigt kan tilvejebringes tilfredsstillende tilkørselsforhold for såvel nævnte garage i huset som for en tilfredsstillende parkeringsmulighed andet steds på grunden for en ekstra bil, idet det skal tilføjes, at der fremdeles, jfr. § 5 om adgangsforhold, kun anlægges en overkørsel i en bedde af 5,00 m, som i den beskrevne situation skal fungere som fælles overkørsel for såvel garagen i huset som for det udenforliggende ekstra parkeringsareal.

Fritliggende garager/carporte/udhusbygninger skal udføres i arkitektonisk samhörighed med den øvrige bebyggelse på de enkelte grunde.

Beboelsesbygningernes ydervægge skal fremtræde i blank teglstensmur, kalksandsten eller lign. af kommunalbestyrelsen godkendte materialer. Dersom murede ydervægge ønskes malet, skal de fremtræde lyse i farverne hvid eller grå. Det skal være tilladt at udføre dele af beboelsesbygningerne som snedkerpartier.

Såfremt sokler ønskes farvede, skal de fremtræde grå eller sorte.

Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele er også andre farver tilladt, dog skal vindskeder, sternbrædder, udhængslistes, synligt tagværk og anden udvendig træbeklædning stå i naturfarve eller gives mørkebrun/sort farve eller fremtræde i grønlig saltimprægnering. Glasalbeklædning i snedkerpartier, herunder også i gavltrekanter, er dog tilladt i farverne hvid og lysegrå.

Beboelsesbygningernes tagdækningsmaterialer skal være enten røde eller mokkafarvede tagltagsten. Blanke, glasserede eller anden form for reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

10. Hegn.

Parcelejerne har sædvanlig hegnspligt overfor naboparcellerne. Parcelejerne har desuden sædvanlig hegnspligt overfor nabo-parceller, der efter parcellernes detailudstyknig endnu ikke er afhændet af konsortiet.

Anden form for hegn mellem naboparceller end levende hegn må ikke findes. Alle træer, i henhold til byplanvedtægten, § 4, stk. 3.

Anden beplantning på parcellerne må ikke overstige et plan med 45° hældning fra en højde i skel på 1,80 m.

11. Terrænregulering.

Samtidig med fremsendelse af byggeandragende skal der til kommunens godkendelse fremsendes plan over parcellen og dennes regulering, hvoraf fremgår, hvorledes eventuelle ændringer af terrænet agtes foretaget. Ved terrænregulering skal skråninger og støttemure holdes i en afstand af mindst 0,5 m fra naboskel og vejskel.

12. Ledningsanlæg.

Enhver ejer eller lejer er pligtig til at tåle, at de separate afløbsledninger til regn- og spildevand nedlægges over ejendommene. Denne bestemmelse gælder såvel de i forbindelse med byggeriet etablerede ledninger samt ledninger, der senere måtte vise sig nødvendige, herunder forsyningsledninger for vand, fjernvarme, el, telefon, tv eller andre ledninger for fællesforsyningen af bebyggelsen.

Ledningerne skal henligge uforstyrrede, og de dertil berettigede skal til enhver tid have adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder.

Uden forud indhentet tilladelse hos kommunalbestyrelsen er det ikke tilladt i et bælte i en bredde af 2,0 m til hver side i en lodret plan gennem ledningers midtlinie at bygge, foretage større træplantninger eller iværksætte noget, der kan være til hinder for anlæggets drift, vedligeholdelse eller reparation.

Overbygning af ledningssystemerne kan i visse tilfælde tillades af kommunalbestyrelsen, når ledningerne sikres på en efter dens skøn betryggende måde.

Ren- og vedligeholdelse af de separate stikledninger til den enkelte ejendom påhviler den enkelte grundejer.

Ren- og vedligeholdelse af de etablerede fællesledninger påhviler parcelejerne, idet grundejerforeningen foretager fordeling af udgifterne, såfremt fordelingen ikke foretages af

det off. eller koncessionerede selskaber.

På analog måde forholdes med ren- og vedligeholdelsesudgifter til forsyningsledninger for vand, fjernvarme, elektricitet, telefon, tv eller andre ledninger for fælles forsyning af bebyggelsen.

13. Affaldspladser.

Affaldspladser, skarnkasser og lign. skal anbringes eller afskærmes således, at de ikke er synlige fra vej, fælles- eller offentligt område. Anbringelse samt ren- og vedligeholdelse skal i øvrigt ske således at den ikke er til ulempe for de omboende.

14. Skiltning.

Facadebelysning, reklamebelysning samt flagning og skiltning i erhvervsmæssigt øjemed må ikke finde sted. Undtaget herfra er dog navneskilte med en størrelse på ikke over 0,1 m², der må opsættes i ét eksemplar pr. parcel. Et sådant skilt må i øvrigt ikke udføres i neonrør eller fluorescerende materiale.

15. Antenner.

Der må ikke anbringes antenner på bygningernes tagflader. På parcellerne må der ikke anbringes fritstående antenner uden kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.

16. Oprettelse af ejerlaug (grundejerforening).

Det pålægges nuværende ejere af arealer indenfor deklara-tionsområdet at danne en grundejerforening, ligesom der pålægges kommende ejere pligt til medlemskab af ovennævnte grundejerforening.

Når udstykningen er tilendebragt og grundejerforeningen oprettet, skal veje, stier og fællesarealer overdrages uden vederlag til grundejerforeningen.

Grundejerforeningen har pligt til at varetage fællesanlig-gender, både hvad angår etablering af veje, stier og fælles-arealer og vedligeholdelse og fordeling af de hermed forbundne udgifter.

bebyggelsen og dennes omgivelser skal stedse holdes i en sådan stand, at den er en pryd for omgivelserne.

Såfremt grundejerforeningen efter kommunalbestyrelsens skøn ikke varetager de i denne deklaration omtalte eller pålagte forpligtelser, er kommunalbestyrelsen berettiget til at lade udføre det forsømte arbejde på de pågældendes regning.

17. Almindelige bestemmelser.

Efter indstilling fra grundejerforeningens bestyrelse kan kommunalbestyrelsen tillade afvigelse fra bestemmelserne i dennes deklaration, når særlige forhold taler herfor, og når sådanne afvigelser efter kommunalbestyrelsens skøn ikke berører området dets karakter efter nærværende deklarations bestemmelser.

Alle spørgsmål vedrørende nærværende deklaration og fortolkning af dens bestemmelser afgøres af kommunalbestyrelsen, hvis afgørelse medlemmerne er pligtige at underkaste sig, men med rekurs til domstolene.

18. Påtaleret.

Påtaleberettigede med hensyn til overholdelse af de i nærværende deklaration anførte bestemmelser er kommunalbestyrelsen og grundejerforeningen ved dennes bestyrelse.

Under henvisning til landbrugsministeriets skrivelse af 11.02.70, U.J. 14225/1969, begæres ovennævnte deklaration tinglyst på matr. nr. 6b, 6ap, 6aq, 6ar, 6as, 6at, 6au, 6av, 6ax, 6ay, 6az, 6aæ, 6aø, 6ba, 6bb, 6bc, 6bd, 6be, 6bf, 6bg alle Skåde by og sogn.

Dato:

Som ejer af matr. nr. 6b, 6ap, 6aq, 6ar, 6as, 6at, 6au, 6av, 6ax, 6ay, 6az, 6aæ, 6aø, 6ba, 6bb, 6bc, 6bd, 6be, 6bf, 6bg Skåde by og sogn:

.....

I medfør af bestemmelserne i bekendtgørelse nr. 158 af 8. maj 1968, § 4, stk. 2, meddeler kommunalbestyrelsen herved tilladelse til tinglysning af nærværende deklaration.

Dato: 30. april 1970.

P.s.v.

sign. Gormsen
.....
kommuneingeniør