

## DEKLARATION

for det i partiel byplanvedtægt nr. 5 nævnte boligområde ved

### DYRKOBBEL

Undertegnede GRÅSTEN KOMMUNE, som ejer af grundstykkerne matr. nre. 1194-1261 af Rinke­næs ejerlav og sogn, pålægger herved de nævnte grundstykker følgende servitutbestemmelser:

#### § 1. VEDLIGEHOJDELSE AF VEJE OG STIER,

1. Vedligeholdelse og renholdelse af fordelings- og stamveje påhviler ejeren af vejarealet.
2. Vedligeholdelse og renholdelse af boligveje, pladser, stianlæg og grønne områder påhviler grundejerforeningen, jfr. § 12.

#### § 2. ADGANGSFORHOLD,

1. Der haves kun adgang til grundene ad de af byrådet godkendte overkørsler.

#### § 3. BYGGELINIER, OVERSIGTSAREALER OG PARKERING,

1. Langs fordelings- og stamveje pålægges der byggelinier i en afstand af 6 m fra vejskel. Langs boligveje pålægges byggelinie i en afstand af 2,5 m fra vejskel, dog mindst 5 m udfør garagers eller carports indkørsel.
2. Langs skel mod offentlige arealer, stier m.v. pålægges en byggelinie på 2,5 m.
3. Oversigtsarealer ved stamveje og boligveje er tilvejebragt ved 5 m hjørneafskæringer.
4. Parkering af motorkøretøjer på over 3.500 kg egenvægt er ikke tilladt i området.

#### § 4. DYREHOLD,

1. Der må ikke på parcellerne oprettes dyrehold, som kan være til gene for omboende.

§ 5. BEPLANTNING.

1. Der må ikke på parcellerne findes beplantning, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.
2. Den ubebyggede del af parcellen skal stedse være vel vedligeholdt.  
Plantning mod offentligt areal skal ske mindst 30 cm fra skel.

§ 6. TERRÆNREGULERING OG FASTSÆTTELSE AF SOKKELKOTE.

1. Der må ikke uden byrådets tilladelse foretages terrænregulering udover en eventuel muldpåfyldning. Færdigreguleret terræn må da højst ligge 30 cm over eksisterende terræn.
2. Overkant af bygningens sokkel (sokkelkoten) må højst være hævet 30 cm over det færdigregulerede terræns højeste punkt omkring soklen. Såfremt bygningens sokkel over færdigreguleret terræn bliver højere end 1 m, skal murværket fortandes, således at synlig sokkel højst udgør 1 m.

§ 7. FÆLLESBESTEMMELSER FOR LEDNINGSANLÆG.

1. De i forbindelse med udstykningen fremførte fællesledninger skal, i det omfang ledningerne ikke vedligeholdes af forsyningsselskabet eller offentlige myndigheder, vedligeholdes af grundejerforeningen, jfr. § 12, medens de enkelte parcel ejere skal vedligeholde ejendommens stikledninger i h.t. de for forsyningen gældende regulativer.
2. Den enkelte parcelejer er pligtig at tåle eller underskrive de deklarationer med eller uden pant til tinglysning på de udstykkede parceller, som måtte blive udstedt eller forlangt af forsyningsselskabet, kommunen eller grundejerforeningen i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af ledninger af enhver art. Hvis det skønnes nødvendigt, at ledninger af nogen art føres over parcellerne, er de parcelejere, der berøres heraf, pligtig at tåle dette og give adgang til ledningernes fremtidige vedligeholdelse. Der vil ikke kunne kræves erstatning for ledningsføring af nogen art, der måtte blive foretaget i forbindelse med udstykningen og dennes grundmodning, med mindre der er tale om væsentlig gene. Parcelejerne er i øvrigt pligtige til, uden økonomisk godtgørelse, at affinde sig med samtlige ulemper m.v. i forbindelse med gennemførelse af den totale byggemodning.

§ 8. VEJ- OG STIBELYSNING.

1. Vej- og stibelysningen skal udføres af forsynings-selskabet E.S.S. som luftledningsfri belysning. Vedligeholdelse af vej- og stibelysning påhviler ejeren af vejanlægget.

§ 9. AFFALDSPLADSER.

1. Affaldspladser og lignende skal anbringes eller afskærmes, således at de ikke er synlige fra offentligt område. Anbringelse samt ren- og vedligeholdelse skal i øvrigt ske, således at det ikke er til ulempe for de omboende.
2. Grunden må ikke anvendes som oplagsplads for materialer eller affald udover alm. haveaffald i normal mængde.
3. Ejeren er pligtig til at holde grunden ryddelig og fri for ukrudt og deslige. I tilfælde af, at denne pligt efter byrådets skøn tilsidesættes, kan byrådet foranledige grunden renholdt på ejerens bekostning.

§ 10. VARMEFORSYNING.

1. Der vil blive etableret fjernvarmeforsyning af hele området, idet der indføres forsyningsstik på hver parcel.  
Enhver parcelejer er pligtig at betale den andel af etableringsomkostninger ved anlæg af fjernvarmeforsyningsnettet, som pålignes den enkelte parcel.  
Den enkelte parcelejer er pligtig til at aftage fjernvarme fra Gråsten kommunale varmeforsyning.
2. Med Gråsten byråds specielle godkendelse er det tilladt at etablere anden energiforsyning som supplement til den i stk. 1 nævnte.

§ 11. ANTENNEANLÆG.

1. Det er ikke tilladt at opsætte selvstændig privat udvendig antenne.
2. Der vil blive etableret et fællesantenneanlæg for hele området med tilslutningsstik til hver enkelt parcel.  
Enhver parcelejer er pligtig at betale den andel af etableringsomkostningerne ved anlæg af antenne-nette, som pålignes den enkelte parcel.  
Det skal være tilladt, i det omfang det er teknisk muligt, at tilslutte andre områder til antenneanlægget mod en rimelig betaling. Denne betaling skal godkendes af Gråsten byråd.

3. Den enkelte parcelejer er pligtig til at være medlem af en for området oprettet grundejerforening, der forestår drift- og vedligeholdelse af anlægget.

## § 12. GRUNDEJERFORENING.

1. Den til enhver tid værende ejer af parceller omfattet af nærværende deklaration, er pligtig at indtræde som medlem af en ved grundsælgernes foranstaltning stiftet grundejerforening.
2. Grundejerforeningen skal være berettiget til med 2/3 majoritet af de på en generalforsamling mødte medlemmer at træffe bestemmelse om, at også ejere af parceller uden for deklarationens område kan være medlemmer af grundejerforeningen, eller at grundejerforeningen kan sluttes sammen med en anden grundejerforening.
3. Grundejerforeningens formål skal være at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.
4. Grundejerforeningen er berettiget til at fastsætte et ordensreglement.
5. Grundejerforeningen er berettiget til at fastsætte nærmere regler for fremskaffelse af de midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål.
6. Grundejerforeningen fastsætter selv, med hvilken majoritet en beslutning skal vedtages, men beslutninger om ændringer af vedtægter, eller beslutninger, der kræver økonomisk indbetaling udover administrationskontingent, skal dog træffes med mindst 2/3 majoritet af de på en generalforsamling mødte medlemmer.
7. Alle sager mellem grundejerforeningen og dennes medlemmer skal være undergivet de værnetingsregler, der findes i nærværende deklaration.
8. Kommunen kan ikke overtage formandsposten.



§ 13. PÅTALERET.

1. Påtaleberettiget iflg. nærværende deklaration er Gråsten byråd.
2. Byrådet er berettiget til helt eller delvist at delegere påtaleretten til grundejerforeningen. Når hel eller delvis delegation af påtaleretten er sket, kan byrådet alligevel til enhver tid tilbagekalde delegationen.
3. Ved væsentlige overtrædelser af deklarationen, eller hvis 2/3 majoritet på en generalforsamling i grundejerforeningen træffer beslutning herom, skal grundejerforeningen være berettiget til at udøve påtaleretten, hvis byrådet ikke i de enkelte tilfælde vil udøve denne, efter mindst 3 mdr. forinden at være blevet opfordret hertil.

§ 14. DISPENSATION.

1. Den påtaleberettigede har ret til at meddele mindre dispensationer fra nærværende deklaration. Dispensationen kan imidlertid ikke meddeles uden forud indhentet høring af grundejerforeningen og/eller de direkte implicerede parter.
2. Ved udøvelse af dispensationsretten skal den påtaleberettigede tilgodese såvel hensyn til opretholdelsen af helhedspræg som hensyn til den enkelte parcelejers direkte interesse i deklarationens overholdelse.

§ 15. TINGLYSNING OG VÆRNETINGSBESTEMMELSE.

1. Alle sager vedrørende nærværende deklaration skal anlægges ved den ret, under hvilken ejendommen er beliggende.
2. Nærværende deklaration vil være at tinglyse servitutstiftende på samtlige de i deklarationens indledning nævnte ejendomme.
3. Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.
4. Nærværende deklaration respekterer al nuværende pantegæld. Med hensyn til fremtidig pantegæld respekterer deklarationen uden særskilt påtegning i hvert enkelt tilfælde almindelig og særlig realkredit i henhold til den til enhver tid værende lovgivning, samt sparekassemidler, alt incl. finansieringstillæg.

GRÅSTEIN BYRÅD, den 15. marts 1978

A. A. Matthiesen,

N. Bahlke  
kæmner.