

Deklaration for et parcelhusområde ved

## **Tybjergvej, Matr. Nr. 1 a, Hinnerup By, Grundfør sogn**

(afskrift af original dateret: Juli 1976 og underskrevet 31/08 1976)

(Udgivet 22/01 2012)

Undertegnede ejer af det på vedhæftede kortbilag med priklet linie viste område omfattende del af matr. Nr. 1 a, Hinnerup by, Grundfør sogn, pålægger herved det nævnte område følgende servitutter, som også har gyldighed for alle parceller, der efter den 1.8.1976 udstykkes inden for området fra den nævnte ejendom.

### **§ 1. Grundejerforening**

#### **Stk. 1.**

Den til enhver tid værende ejer af arealer inden for deklarationsområdet har pligt til at være medlem af en grundejerforening.

Med 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødende medlemmer af foreningen kan det besluttes, at ejere af grunde uden for deklarationsområdet kan optages som medlemmer af grundejerforeningen, eller at grundejerforeningen kan sluttes sammen med en anden grundejerforening.

#### **Stk. 2.**

Grundejerforeningen vil blive stiftet, når Hinnerup byråd kræver det.

Bidragspligt til grundejerforeningen indtræder dog i ethvert tilfælde ved underskrift af købekontrakt. Bidragets (kontingentets) størrelse fastsættes, indtil første generalforsamling har været afholdt, af kommunen, hvem bidraget også tilfalder i tidsrummet indtil foreningens stiftelse, som kompensation for at kommunen i omtalte tidsrum overtager grundejerforeningens almindelige forpligtelser. Såfremt grundejerforeningen af den ene eller anden årsag ikke bliver etableret, vil de almindelige forpligtelser, som påhviler foreningen, blive udført af kommunen for grundejernes regning.

#### **Stk. 3.**

Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

#### **Stk. 4.**

Udover de i nærværende deklARATION nævnte beslutninger, som kræver kvalificeret flertal på en generalforsamling, kan beslutninger om ændring af vedtægter eller beslutninger, der kræver økonomisk indbetaling ud over administrationskontingentet, kun vedtages med mindst 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødende medlemmer.

I øvrigt fastsætter grundejerforeningen selv i vedtægterne, med hvilket flertal en beslutning skal vedtages.

Alle sager mellem grundejerforeningen og dennes medlemmer skal være undergivet de rettigheder og pligter, der findes i nærværende deklARATION.

#### **Stk. 5.**

Grundejerforeningen kan udfærdige et ordensreglement.

#### **Stk. 6.**

Grundejerforeningen kan fastsætte nærmere regler for fremskaffelse og fordeling af midler, der skal anvendes til gennemførelse af foreningens formål.

#### **Stk. 7.**

Grundejerforeningen har pligt til efter påkrav fra byrådet at tage skøde på fællesarealer inden for området.

#### **Stk. 8.**

Med 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødende medlemmer kan grundejerforeningen træffe beslutninger om anvendelse af fællesarealer.

## **Stk. 9.**

Grundejerforeningen er pligtig til at drage omsorg for ren- og vedligeholdelse af fællesareal, ligesom den i det hele taget påtager sig at administrere de fælles opgaver, der ifølge nærværende deklaration er henlagt under grundejerforeningen.

## **§ 2. Veje og stier**

### **Stk. 1.**

I forbindelse med udstykningen udlægges og noteres i matriklen de på vedhæftede deklarationsrids viste veje og stier.

Veje og stier udføres i overensstemmelse med projekt.

### **Stk. 2.**

Ved vendeplads udføres vejbeholdning i henhold til projekt.

### **Stk. 3.**

Såfremt udstykningen foretages forinden vejenes eller stiernes endelige færdiggørelse, skal parcellerne respektere, at vej- og stianlægget gennemføres med den fastsatte effektive bredde, uden at der betales erstatning for gener ved skråningsarealer, hegnsforstyrrelser, afgravning, påfyldning, plantning eller lignende.

### **Stk. 4.**

Grundejernes forpligtelser om renholdelse af vej- og stianlæg sker i henhold til ”lov om vintervedligeholdelse og renholdelse af veje”.

Forpligtelsen indtræffer ved køb af parcellen.

### **Stk. 5.**

De i stk. 1 nævnte veje og stier anlægges af Hinnerup kommune.

Anlægsarbejdets udførelse vil ske i flere etaper og på tidspunkter, der bliver fastsat af bygherren.

### **Stk. 6.**

Vedligeholdelsespligten sker i henhold til ”lov om private fællesveje” og indtræder efterhånden som vej- og stianlægget tages i brug, hvilket vil ske når anlægget åbnes for trafik til og fra parcellerne.

### **Stk. 7.**

Når anlægsarbejdet er tilendebragt, afholdes en afleveringsforretning med deltagelse af kommunen, entreprenør, og grundejerforening. Alle tvivlsspørgsmål om projektmæssig udførelse af anlægsarbejdet afgøres endeligt af kommunen.

Uanset eventuelle tvivlsspørgsmål er afleveringsforretningen at betragte som endelig afleveringsdato for anlægget.

### **Stk. 8.**

Veje må ikke spærres for almindelig færdsel.

### **Stk. 9.**

De i stk. 1 nævnte veje og stier udlægges som private fællesveje og –stier og tilskødes grundejerforeningen, når udstykningen er approberet og grundejerforeningen er stiftet.

### **Stk. 10.**

Langs de anlagte veje skal der ved opførelse af bygninger respekteres følgende byggelinier i henhold til vedhæftede deklarationsrids:

Hvor ikke andet er anført: 5 meter fra vejskel. Der vil ikke blive givet dispensation fra byggeliniebestemmelserne.

### **Stk. 11.**

Ved stamvejen, Tybjergvejs udmunding i Herredsvej pålægges servitut om oversigt. Oversigtsarealet begrænses af en ret linie mellem oversigtspunkterne, hvis beliggenhed udmåles fra skæring mellem de tilgrænsende kørebanekanter og ned langs disse.

Den udmålte oversigtslinie er 15 x 15 m.

På oversigtsarealet må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande, der er højere end 0,8 m over en flade bestemt af de tilgrænsende kørebanekanter.  
Hvor oversigtsarealet ligger højere end de tilgrænsende veje afgraves arealet til en højde med en flade bestemt af de tilgrænsende fortove i skel.  
Servitut om oversigt på pcl. 2 lyst den 24.7.1971.

## **Stk. 12.**

Skråningsareal udføres med anlæg 1 : 3.

## **Stk. 13.**

Belysningen af veje og andre færdselsarealer udformes som luftledningsfri belysning.

# **§ 3. Parkering.**

## **Stk. 1.**

Kun køretøjer på indtil 2.500 kg totalvægt må være hjemmehørende på eller til stadighed være henstillet på eller ved parcellerne.

Køretøjer med større vægt må kun henstilles på eller ved parcellerne i det omfang, det er nødvendigt for af- eller pålæsning.

## **Stk. 2.**

På blinde boligveje og vendepladserne må langtidsparkering af campingvogne og andre lignende effekter ikke finde sted. Campingvogne, både og lignende, som anbringes på grundene, må ikke være til væsentlig gene for naboerne.

# **§ 4. Adgangsforhold**

## **Stk. 1.**

Al adgang til boligparcellerne skal foregå fra de blinde boligveje. Dog vil pcl. 20, 21, 22, 35, 36, og 37 få adgang fra stamvejen. Til hver parcel må anlægges en (og kun en) overkørsel i en bredde af maksimalt 4 m. Denne vil blive anlagt for lodsejernes regning. Hvor overkørsler udføres ved flisefortov, skal dette være gennemgående og overkørselsbelægning udføres i fuld bredde mellem kantsten og vejskel, ligeledes for lodsejers regning.

## **Stk. 2.**

Dog tillades det at etablere en åbning af højst 1 m bredde for hver parcel ud mod stierne og fælles opholdsareal.

# **§ 5. Teknisk forsyning**

## **Stk. 1.**

Grundejerforeningen vedligeholder fælles ledninger, i det omfang de ikke vedligeholdes af vedkommende forsyningsselskab eller af en offentlig myndighed.

Vedligeholdelse af stikledninger påhviler vedkommende grundejer.

## **Stk. 2.**

Hver enkelt grundejer er pligtig at tåle eller underskrive deklARATIONER med eller uden pant til tinglysning på de udstykkede grunde, såfremt dette forlanges af forsyningsselskabet, kommunen eller grundejerforeningen i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af ledninger af enhver art.

## **Stk. 3.**

Fremføring og vedligehold af ledninger af enhver art kan foretages uden samtykke fra de berørte grundejere. Disse skal dog så vidt muligt gives et passende varsel inden arbejdets iværksættelse. Ulemper som følge af ledningsføringer og andre foranstaltninger, der foretages i forbindelse med udstykningen og områdets grundmodning, kan ikke kræves erstattet.

#### **Stk. 4.**

Kloakstikledninger er ført ind på grunden, vand- og elstik er ført frem til grunden.

#### **Stk. 5.**

Afløb fra ejendommene udføres som separat system med særskilt ledninger for regn- og spildevand.

#### **Stk. 6.**

Samtlige hovedledninger for regn- og spildevand overtages af kommunen som offentligt ledningsanlæg efterhånden som det færdige vejanlæg er godkendt.

En hovedledning defineres som en ledning, der fører afløb fra mere end 1 parcel.

Ledninger, der kun tjener som afløb for vejanlæg, er også at betragte som hovedledninger.

#### **Stk. 7.**

Der føres særskilt regn- og spildevandsstik frem til hver enkelt parcel afsluttet med 1,00 m skelbrønd.

#### **Stk. 8.**

Til spildevandsledningen føres afløb fra toiletter, badeværelser, køkkener og vaskerum. Omfangsdræn kan eventuelt tilsluttes spildevandsledningen efter særlig tilladelse, hvor det ikke er muligt at tilslutte det til regnvandssystemet.

#### **Stk. 9.**

Til regnvandsledningerne føres afløb fra tage, gårdspladser, terrasser, vejarealer og drænledninger.

#### **Stk. 10.**

På parcel 2, 6, 7, 10, 11, 14 og 15 er der kloakbyggelinie jvf. Deklarationsrids.

## **§ 6. Bebyggelse og udnyttelse**

#### **Stk. 1.**

De udstykkede parceller må kun bebygges med enfamiliehuse til helårsbeboelse i én etage med udnyttet tagetage.

#### **Stk. 2.**

Der må endvidere opføres bygninger til garage, udhuse eller lignende, men kun i én etage. For samtlige parceller gælder det, at bruttoetagearealet, hvortil medregnes eventuelle med beboelsen sammenbyggede udenomsrum (f.eks. hobby-, viktualie- og vaskerum, men ikke garage og udhuse), skal udgøre mindst 110 m<sup>2</sup>.

#### **Stk. 3.**

Udnyttelsesgraden må højst være 0,2, beregnet i henhold til byggelovgivningens bestemmelser. Som tagbeklædning tillades tegl, naturskifer, eternitskifer, build-up og eternitbølgeplader af type B 7 rødbrun, mocca eller sort.

#### **Stk. 4.**

Taghældning må ikke overstige 45 o.

#### **Stk. 5.**

Ingen bygning må indrettes til butikshandel, lager, udsalg, kiosk, fabrik, værksted, lager, stald eller lignende, ej heller kreaturhold, hønsehold, hundekennel, pelsfarm eller lignende, eller til restaurations, forenings- eller forlystelseslokaler eller til nogen art af virksomhed, som ved larm, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til gene for de omboende.

Endvidere må der ikke oprettes eller drives børnehjem, sanatorium, nerveklinik, pensionat herunder familiepleje, der kan være til gene for omboende. Der må ej heller drives vognmandsforretning.

#### **Stk. 6.**

Kreaturer, høns eller husdyr bortset fra hunde eller katte i sædvanligt omfang må ikke holdes på arealerne. Der må ej heller på parcellerne indrettes stald eller andre rum til husdyr, ligesom grundene heller ikke må anvendes til oplagsplads eller lignende.

## **Stk. 7.**

Det skal være beboerne tilladt i de enkelte enfamiliehuse at indrette private kontorer, atelier, konsultationsværelser, tegnestuer eller lignende, når dette kan ske uden at kvarterets præg af villakvarter brydes og uden at det medfører ulemper for de omboende.

## **Stk. 8.**

Det er ikke tilladt på gavl, mur eller andet fra vejen synligt sted at opsætte reklameskilte.

## **Stk. 9.**

Terrænregulering må kun foretages efter skriftlig tilladelse fra byrådet. Ansøgning om sådanne tilladelser skal vedlægges erklæring fra de berørte grundejere.

Terrænregulering på + / - 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel eller byggelinie end 1,0 m kan dog finde sted uden byrådets tilladelse.

# **§ 7. Hegn og beplantning.**

## **Stk. 1.**

Grundejerforeningen modtager ved dens stiftelse 10.000 kr. af Hinnerup kommune. Ovennævnte beløb skal benyttes til den beplantning, som grundejerforeningen skal forestå. Et eventuelt overskud kan benyttes til udstyr i forbindelse med fællesarealerne.

Med modtagelsen af ovennævnte beløb har grundejerforeningen påtaget sig det fulde ansvar for beplantning og fællesarealer, og et krav desangående vil ingensinde kunne rejses over for Hinnerup kommune.

## **Stk. 2.**

Plantninger inden for området skal foretages efter de på vedhæftede kortbilag viste retningslinier. Plantningsarbejdet udføres ved grundejerforeningens foranstaltning.

## **Stk. 3.**

De af deklaraionsridset med punkteret linie viste hække skal plantes af grundejerne med levende hegn.

## **Stk. 4.**

Plantning af hække skal finde sted inde på parcellerne og 30 cm fra vej- og sti skel.

## **Stk. 5.**

Grundejerne skal vedligeholde de plantninger af hegn eller hække, der udføres på grunden eller i skel.

## **Stk. 6.**

Klipning af hække og vedligeholdelse af beplantning skal finde sted på en sådan måde og så ofte som det er nødvendigt for at sikre et ordentligt udseende.

## **Stk. 7.**

Sker plantning, vedligeholdelse og klipning ikke i overensstemmelse med det foran anførte, kan den påtaleberettigede og / eller grundejerforeningen lade arbejdet udføre af andre for grundejerens regning.

## **Stk. 8.**

Beplantning uden for enkelte grunde må vedligeholdes af grundejerforeningen.

## **Stk. 9.**

Ved veje og stier vil Hinnerup kommune plante de på deklaraionsridset viste træer i skel mod parcellerne, eller i arealet mellem kørebane og fortov.

## **Stk. 10.**

Grundejerne er pligtige til at tåle dette samt tåle ulemper af ovennævnte træer, samt den øvrige beskrevne beplantning i henseende til løvfald, skygge, rodsrud m.v. uden erstatning, ligesom fjernelse af nedfaldet løv ind på parcellerne er kommunen og grundejerforeningen uvedkommende.

### **Stk. 11.**

Faste hegn må ikke anvendes inden for vej og vejbyggelinie. Dog kan et åbent trådhegn i max 1,4 m højde accepteres i forbindelse med hækbeplantning.

### **Stk. 12.**

Mod Herredsvej planter Hinnerup kommune et 5 m bredt beplantningsbælte i arealet mellem vejskel og byggelinien. Mod Ådalsvej planter Hinnerup Kommune 2 rækker hybenroser.

### **Stk. 13.**

Beplantning ved randparcellerne udføres når disse er bebyggede.

## **§ 8. Fællesarealer**

### **Stk. 1.**

Fællesarealer, der fremkommer i forbindelse med udstykning, skal tilskødes grundejerforeningen der har pligt til at vedligeholde dem.

## **§ 9. Påtaleret**

### **Stk. 1.**

Påtaleret med hensyn til overholdelse af de i deklARATIONEN anførte bestemmelser har Hinnerup byråd.

### **Stk. 2.**

Hinnerup byråd kan helt eller delvis delegere påtaleretten til grundejerforeningen og kan til enhver tid tilbagekalde en sådan delegation.

### **Stk. 3.**

Ved overtrædelse af deklARATIONEN kan grundejerforeningen udøve påtaleretten, hvis byrådet ikke senest 3 måneder efter at være blevet opfordret hertil har udøvet påtaleretten eller tilkendegivet at det agter at gøre det.

## **§ 10. Dispensation**

### **Stk. 1.**

Den påtaleberettigede kan meddele dispensation fra deklARATIONENS bestemmelser, såfremt samtykke dertil i hvert tilfælde gives af grundejerforeningen og af de af dispensationsforholdet berørte personer.

## **§ 11. Tinglysning**

### **Stk. 1.**

Nærværende deklARATION tinglyses servitutstiftende på matr. Nr. 1 a af Hinnerup by, Grundfør sogn.