

Matr. nr. 2^a, 2^{aq}, 2^{ar}, 2^{as}
6^a, 6^{al} - 6^{ba} og 6^{bd} - 6^{bm}
Kvissel by, Åsted sogn

11 103
Keyg.

05150
29 MRS. 1976



Landinspektørfirmaet
Hassing, Løhde & Thirup
Frederikshavn

DEKLARATION

for

Søndergård - vest udstykningen.

Undertegnede ejere af matr. nre. 2^a, 2^{aq}, 2^{ar}, 2^{as}, 6^a, 6^{al} - 6^{ba}
6^{bd} - 6^{bm} Kvissel by, Åsted sogn erklærer herved som forpligtende for os og efterfølgende ejere af ovennævnte matr. nre. og parceller derfra, at følgende bestemmelser respekteres ved udstykning og bebyggelse af ejendommene.

§ 1. Deklarationens område:

1. Området begrænses som vist med rød farve og stiplet linie på vedhæftede af landinspektørerne Hassing, Løhde og Thirup udfærdigede kortbilag i mål 1:1000.
2. Området omfatter helt eller delvis matr. nre. 2^a, 2^{aq}, 2^{ar}, 2^{as}, 6^a, 6^{al} - 6^{ba} og 6^{bd} - 6^{bm} Kvissel by, Åsted sogn, samt alle parceller, som udstykes fra nævnte ejendomme.

§ 2. Deklarationens formål:

Formålet med deklARATIONEN er at sikre områdets anvendelse til boliger for een familie, samt ved bebyggelse og beplantning at bevare en god helhedsvirkning med størst mulig hensyntagen til terrænet, de særlige landskabelige værdier og plantninger.

§ 3. Grundejerforening:

Enhver ejer af faste ejendomme beliggende inden for deklARATIONENS område, har ret og pligt til at være medlem af en grundejerforening.

Kommunen kan når som helst indkalde til stiftende møde i grundejerforeningen.

Grundejerforeningens formål er at varetage de fælles anliggender, som er nævnte nedenfor i § 11, stk. 1 og 2 og § 12, samt at påtage sig sådanne andre fælles opgaver som er naturlige for en sådan forening.

Det påhviler grundejerforeningen at vedtage de for foreningen nødvendige vedtægter, som dækker foreningens formål i overensstemmelse med bestemmelserne i nærværende deklARATION. Vedtægterne opnår først gyldighed, når de er godkendt af Frederikshavn byråd, hvilket også gælder ved senere ændringer af vedtægterne.

§ 4.

Antenneforening.

Enhver ejer af faste ejendomme beliggende inden for deklARATIONSOMRÅDET har ret og pligt til at tilslutte sig det i området etablerede fællesantenneanlæg, (jvf. også § 6.2.6.)

Det påhviler endvidere grundejerne at stifte og være medlem af en antenneforening, hvis formål er at forestå drift og vedligeholdelse af det etablerede fællesantenneanlæg.

Kommunen kan nårsomhelst indkalde til stiftende møde i antenneforeningen.

Det påhviler medlemmerne at vedtage de for foreningen nødvendige vedtægter, som dækker foreningens formål i overensstemmelse med bestemmelserne i nærværende deklARATION samt bestemmelser i den i medfør af lov nr. 421 af 15. juni 1973 udarbejdede "Bekendtgørelse om fællesantenneanlæg m.v." nr. 33 af 15. januar 1974, med evt. senere ændringer.

Vedtægterne opnår først gyldighed, når de er godkendt af Frederikshavn byråd, hvilket også gælder ved senere ændringer af vedtægterne.

Antenneforeningen har ret og pligt til vederlagsfrit at overtage det for nærværende deklARATIONsområde etablerede fællesantenneanlæg, når måleattest fra Post- og Telegrafvæsenet foreligger.

§ 5.

Områdets anvendelse.

1. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse, som med nedennævnte undtagelser kun må anvendes til boligformål for een familie.
2. Der må inden for området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omboende.
3. Det er tilladt, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor pågældende bolig, og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o. lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på pågældende ejendom.

4. Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Medmindre virksomheden omfattes af stk. 3, må der således ikke på ejendommen 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.
5. Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have evt. som naturhave, og må ikke benyttes til erhvervsformål.
6. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke giver en højde af mere end 3 m over terræn.

§ 6.

Grundens bebyggelse.

Stk. 1. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med de på kortbilaget viste vejledende bygningsplaceringer. Bygninger kræves afsat på grunden. Det fondsættes således, at den enkelte bebyggelse planlægges med fornødne hensyn til de særlige terrænforhold på grunden, nabogrundene og i området som helhed. Forinden planlægningen afsluttes, og projekteringen påbegyndes, kræves bebyggelsen afsat på grunden på grundlag af et nøje defineret skitseprojekt med angivelse af gulvkoter, max-højder m.v. samt redegørelse for nuværende og fremtidige koter på grunden, specielt i relation til bebyggelsens placering; alt efter nærmere godkendelse af byrådet.
2. Ingen beboelsesbygning må opføres med mere end:
Zone I - een etage og udnyttet tagetage.
Zone II - een etage uden udnyttet tagetage.
3. Den maximale bygningshøjde i zone I må ikke overstige 7,5 m og i zone II overstige 5,5 m målt fra niveauplan.
4. Taghældning må ikke overstige 45° i zone I og 30° i zone II.
5. Byrådet kan på grundlag af en særlig planlægning, jvf. § 6.1.1., godkende en større højde fra terræn til kælderloft end de i bygningsreglementets § 2.2.4. stk. 4 b angivne 1,25 m. Dog max. 2,4 m.

Stk. 2. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Til udvendige bygnings sider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende. Træhuse, bortset fra garager samt udhuse, skure og lign. mindre bygninger, kan ikke forventes godkendt.

2. Ønskes maling af facader er dette tilladt på gule sten eller anden lys bund, når der anvendes hvide og grå farver (evt. med detaljer i sort).
3. Til forskriftsmæssig træværk skal anvendes farver inden for jordfarveskalaen, eller sort.
4. Alle tage skal fremtræde i sort, gråt, i teglmateriale eller andet af byrådet godkendt materiale i teglfarver.
5. Opsætning af skilte, reklamer o. lign. må kun finde sted efter forudgående godkendelse af byrådet.
6. Der må ikke opsættes udvendige antenner på bygninger eller noget sted på grunden. Dog kan udvendige radio- og fjernsynsantenner tillades opsat midlertidigt, indtil det tidspunkt, da fællesantenneanlægget fungerer, jvf. § 4.

§ 7. Hegn og beplantning.

1. Parcellerne må kun omgives af levende hegn, evt. støttet af let trådhegn, som i skellet mod vejene skal plantes mindst 30 cm bag vejskellet, så hegnet til enhver tid kan holdes helt inde på egen grund. På parcellerne er andre former for hegn end levende hegn, kun tilladt som læhegn i umiddelbar tilknytning til huset.

I en periode af indtil 5 år fra dato for udstedelse af bygningsattest kan dog tillades opsat raftehegn eller lignende bag skel til beskyttelse og væksthjælp af samtidigt plantet hækvegetation.

2. På parcellerne må der ikke findes beplantning, som ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig ulempe for naboerne.
3. Så længe en parcel ikke er bebygget er ejeren pligtig til at holde denne fri for ukrudt samt at foretage græsslåning mindst 2 gange årligt.

§ 8. Udstykning.

Udstykninger må kun foretages efter de retningslinier som fremgår af vedhæftede kortbilag. Mindre skelændringer kan dog tillades.

§ 9. Veje og stier.

Der udlægges areal til følgende nye offentlige veje og stier med retning og beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag:

Vej "A" udlægges i en bredde af 13 m. Vejen afsluttes med vendeplads.

Vej "B", "C", "D" og "E" udlægges i en bredde af 9 m. Vejene afsluttes med vendepladser.

Vej "F" udlægges i en bredde af 6 m.

Stierne "G", "H" og "I" udlægges i en bredde af 4 m.

§ 10. Fællesarealer.

De to lodder af matr. nr. 6^a udlægges til fælles opholds- og friareal. Disse arealer må ikke bebygges.

§ 11. Vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer.

1. Den i § 3 nævnte grundejerforening er pligtig at foretage renholdelse og vedligeholdelse af de i § 9 nævnte offentlige stianlæg. Vedligeholdelse af den faste belægning på stierne påhviler dog kommunen.
2. Den i § 3 nævnte grundejerforening er pligtig at renholde, vedligeholde og opretholde den eksisterende beplantning på de i § 10, stk. 1 nævnte fællesarealer.
3. Ejerne af de til vejene stødende grunde er pligtige til at slå, renholde og vedligeholde de langs kørebanelen værende græsrabatter.

§ 12. Benyttelse af fællesarealer.

Der vil mellem den i § 3 nævnte grundejerforening og Frederikshavn byråd blive udarbejdet aftaledokument (vederlagsfrit lejemål i 25 år) om benyttelse af de i § 10, stk. 1 nævnte fællesarealer.

§ 13. Tekniske anlæg m.v.
Stk. 1 Overkørsler.

Der skal ved hver ejendom anlægges en normal overkørsel over fortovet til hver grund til parkeringspladser og eventuel garage.

Overkørslerne anlægges af kommunens vejvæsen.

Udgifterne til sådanne overkørslers etablering betales af grundejerne.

Eventuel udvidelse ellers senere ændring af overkørsler skal godkendes og udføres af kommunen for grundejernes regning.

Stk. 2. Kabler, rør og ledninger.

Grundejerne har ansvaret for, at der ikke sker beskadigelse på de nedlagte antennekabler i vejarealerne (de grønne rabatter).

Grundejerne har pligt til at drage omsorg for, at entreprenører og håndværkere ved underskrift pålægges ansvaret for, at antennekablerne ikke beskadiges.

Grundejerne har pligt til at søge oplyst, hvor de pågældende forsyningsselskaber har elkabler og vandledninger m.v. beliggende, således at der i forbindelse med gravearbejder ikke sker beskadigelse.

Grundejerne har ligeledes pligt til forinden gravearbejder at indhente oplysning hos Jydsk Telefon A/S om beliggenhed af telefonkabler.

Hvis der ved byggearbejderne overskæres eksisterende drænledninger, skal disse atter forbindes, evt. efter omlægning uden om husene, alt efter nærmere aftale med kommunens tekniske forvaltning.

Grundejerne er erstatningspligtige overfor skadelidte for skader, der påføres de omhandlede anlæg m.v.

§ 14. Bebyggelsesfrist.

Bebyggelse af de enkelte parceller i området skal være afsluttet senest 4 år efter overtagelsen.

Ved en bebyggelses afslutning forstås, at byggearbejder skal være så vidt færdiggjort, at bygningsattest kan udstedes. I tvivlstilfælde afgør Frederikshavn byråd, om et byggeri kan anses som afsluttet.

Så længe parcellen ikke er bebygget, må den ikke videresælges uden først at være tilbudt Frederikshavn kommune, og såfremt en bebyggelse ikke er afsluttet inden forannævnte frist, er vedkommende parcelejer pligtig at tilbageskøde parcellen til Frederikshavn kommune, i begge tilfælde til samme pris, som han selv har betalt for parcellen ifølge skøde, uden rentetillæg og uden godtgørelse for egne omkostninger, herunder til skatter, hegn, ledninger m.v., men med fradrag af kommunens omkostninger ved salget af parcellen og ved dennes tilbageskødning. Parcelejeren har ret til og på byrådets begæring pligt til for egen regning og inden for en af Frederikshavn byråd fastsat frist at fjerne eventuelle bygninger eller dele heraf.

Bestemmelsen i nærværende § 14 kan af ejeren kræves udsløttet af tingbogen mod forevisning af bygningsattest på vedkommende parcel. Bestemmelserne i nærværende § 14 gælder ikke for matr. nr. 2aq og 2as.

§ 15. Forsømmelser.

Såfremt ejerne affast ejendom inden for deklara-tionsområdet eller de i §§ 2 og 3 nævnte foreninger efter Frederikshavn kommunes skøn ikke opfylder de ejerne eller foreningerne i nærværende deklara-tion eller de til enhver tid godkendte foreningsvedtægter pålagte forpligtelser, er byrådet berettiget til for den forsømmelige parts regning at foranledige de pågældende forpligtelser opfyldt.

§ 16. Påtaleret.

Påtaleret med hensyn til deklara-tionens bestemmelser har Frederikshavn byråd.

Byrådet kan dispensere fra deklara-tionens bestemmelser.

Deklara-tionen kan ikke aflyses uden samtykke fra Fre-derikshavn byråd.

§ 17. Tinglysning.

Nærværende deklara-tion begæres tinglyst servitutstif-

tende forud for al pantegæld på de i deklARATIONENS §
1 nævnte ejendomme.

Med hensyn til de ejendommene påhvilende servitutter
og andre byrder henvises til ejendommenes blade i ting-
bogen.

Alle udgifter ved deklARATIONENS oprettelse, stempling
og tinglysning udredes af Frederikshavn kommune.

Således vedtaget af Frederikshavn byråd, som ejer af matr. nr.
2^{ar}, 6^a, 6^{al} - 6^{ba} og 6^{bd} - 6^{bm}.

Frederikshavn, den 22. marts 1976.

Frederikshavn byråd.

P. b. v.


V. Christensen


P. Thagaard

borgmester/kommunaldirektør

Som ejer af matr. nr. 2^a, 2^{aq} og 2^{as}:

Frederikshavn, den

Indført i dagbogen for Frederikshavn
retskreds den 29 MRS. 1976

Lyst

på matr. nr. 2^a, 6^a, 6^{bd}-6^{ba} og
6^{bd}-6^{bm}.





SIGNATURER :

_____ skel

□ vejledende bygningsplacering

———— deklarationsgrænse

----- grænse mellem Zone I og Zone II

Tinglysningsrids i 1:1000 over
matr. nr. 2^a, 2^{aq}, 2^{ar}, 2^{as}, 6^a, 6^{al-ba}, 6^{bd-bm}

Kvissel by


Åsted sogn

Horns herred

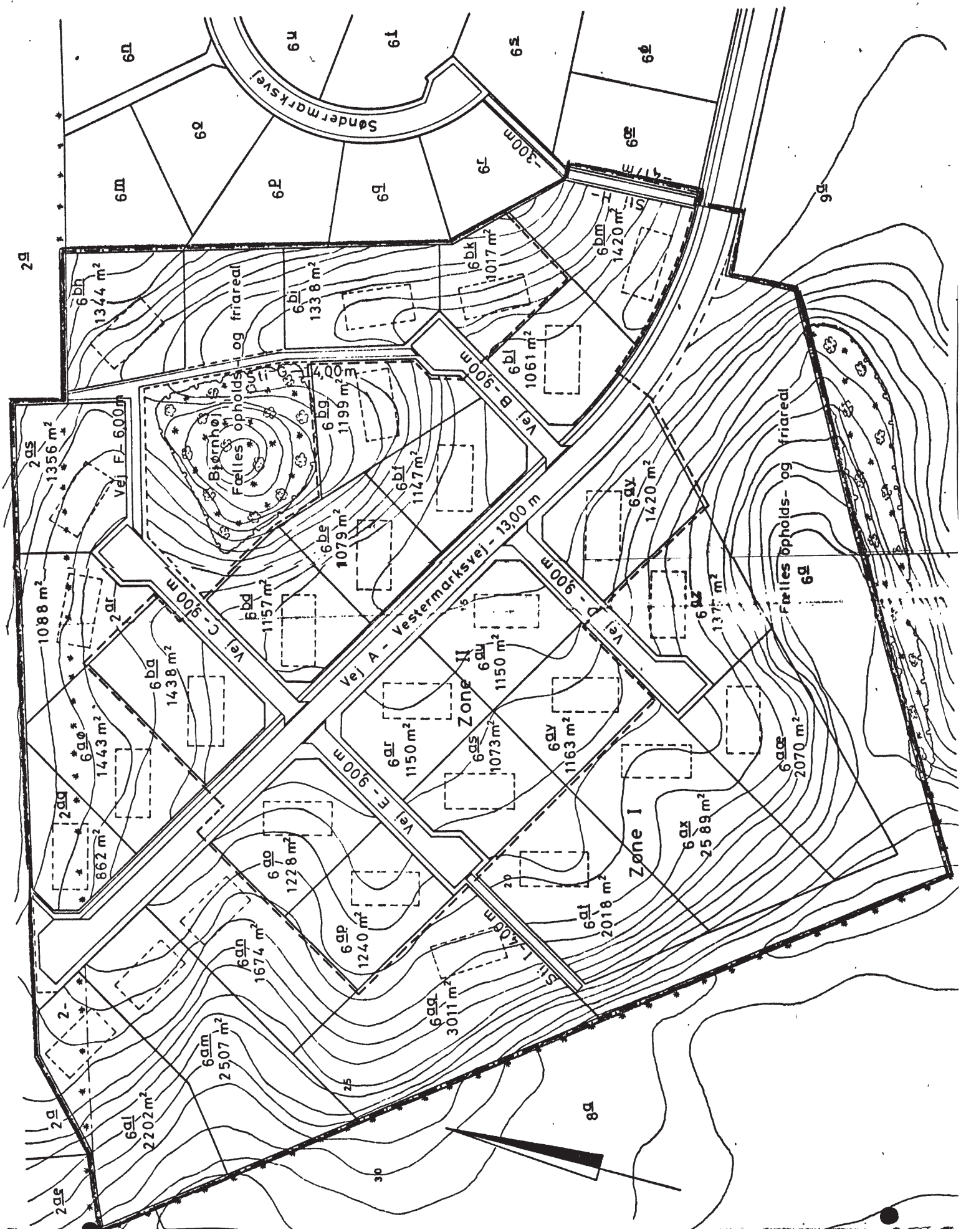
Nordjyllands amt

Deklarationen omfatter det med rød farve og
stiplet linie indkredsede areal der udgør hele
matr. nre. 2^{aq}, 2^{ar}, 2^{as}, 6^{al-ba}, 6^{bd-bm} og
dele af matr. nre. 2^a og 6^a.

Udfærdiget i december 1975 i anledning af ting-
lysning af deklaration om grundejerforening,
antenneforening, bebyggelse, benyttelse, beplant-
ning m.v.


Chr. Thirup
landinspektør

j.nr. 13137/1975





21: // // //
 hele 6bo
 er friareal
 10991 m²

indb. 13/3-91 - MGP

DK 29.03.76