

# Aktuelt tinglyst dokument



---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 01.06.2011-1002618402

---

**Servitut:**

Dokumenttype: Vedtægter

---

**Senest påtegnet:**

01.06.2011 14:21:23

---

**Ejendom:**

Adresse: Skolevej 5  
9990 Skagen  
Landsejerlav: Skagen Bygrunde  
Matrikelnummer: 0420c  
Landsejerlav: Skagen Bygrunde  
Matrikelnummer: 0420a

Adresse: Sct. Laurentii Vej 54  
9990 Skagen  
Landsejerlav: Skagen Bygrunde  
Matrikelnummer: 0420d

---

**Servitut tekst:****Servitut**

Underskrevne ejer af ejendommen matr.nr. 420-a, Skagen Bygrunde pålægger herved denne ejendom følgende DEKLARATION vedrørende GRUNDEJERFORENINGEN KAPPELBORG

1. Medlemskab af Grundejerforeningen Kappelborg 1.1 Den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr.nr. 420-a Skagen Bygrunde og af parceller udstykket herfra skal være berettiget og forpligtet til at være medlemmer af Grundejerforeningen Kappelborg. 1.2 Grundejerforeningen Kappelborg skal være berettiget og forpligtet til at optage alle ejere af yderligere ejendomme, der udstykkes fra matr. nr. 420-a Skagen Bygrunde, som medlemmer, mod at denne deklaration tinglyses på disse ejendomme.

2. Navn, hjemsted og værneting 2.1 Foreningen navn er: Grundejerforeningen Kappelborg, dens hjemsted er Frederikshavn Kommune og dens værneting er Retten i Hjørring for alle tvister i anliggender, såvel mellem grundejerforeningens medlemmer indbyrdes som mellem

foreningen og grundejerne. Foreningen er ved sin formand rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

3. Formål 3.1 Grundejerforeningen Kappelborgs formål er at varetage de fælles interesser for ejendommene i udstykningen, herunder at have tilsyn med, at de enkelte ejere i fornøden grad etablerer og vedligeholder de arealer, veje, stier eller lignende anlæg, der er beregnet til og fremstår til fælles benyttelse, uanset de matrikelmæssigt tilhører den enkelte ejer, og i øvrigt overfor offentlige myndigheder – alt til fremme af de forudsætninger, der danner grundlag for kulturhuset i Skagen med det mix af offentlige og private ejere omkring de aktiviteter, kulturhuset på den tidligere Kappelborg skole, skal fremme. I denne forbindelse henvises til det af Frederikshavn Kommune den 30. november 2007 udarbejdede "Grundlag for Kulturhus i Skagen" (idégrundlaget), som i uddrag vedhæftes denne deklaration som bilag 1.

3.2 Denne deklaration er udarbejdet i tilknytning til det ovenfor anførte idégrundlag, bilag 1, og denne deklaration skal forstås og fortolkes i overensstemmelse med dette idegrundlag. 3.3 Deklarationen omfatter det med rødt omkransede areal på det af landinspektørfirmaet Nellemann & Bjørnkjær udarbejdede rids, dateret 28.09.2010. Endvidere fremgår det af ridsen, hvor bygningerne og udenomsarealerne er beliggende.

4. Benyttelse/anvendelse af bygninger, der er eller opføres på grundarealet 4.1 Bygninger på grundarealet skal anvendes i overensstemmelse med idégrundlaget, jfr. ovenfor pkt. 3.1 og 3.2, jfr. bilag 1. Ligeledes skal ejendomme, der evt. efterfølgende udstykkes fra hovedejendommen, og derefter bebygges, anvendes i overensstemmelse hermed. Alle grundejere er forpligtede til aktivt at arbejde for, at dette idegrundlag kan blive opfyldt og gennemført, og som udgangspunkt tillades der ingen anvendelse, der ikke er i overensstemmelse med dette idégrundlag. " Grundejerne er således opmærksomme på og forpligtede til at søge at disponere i overensstemmelse med dette idegrundlag. I overensstemmelse hermed er det tanken, at den kommercielle ejendom, der udstykkes særskilt fra hovedejendommen, fra tidspunktet for Kulturhusets etablering indtil videre skal anvendes til restauration, cafe, galleri, konference- møde-, og selskabslokaler, helsecenter, aktiviteter i forbindelse med "Sund By"

Såfremt det måtte vise sig, at en benyttelse eller anvendelse i overensstemmelse med idégrundlaget ikke er mulig, evt. som følge af konjunkturerne eller andre særlige omstændigheder, kan der gennemføres en anvendelse og benyttelse, der er i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lokalplan for ejendommen. 4.2 Såfremt den kommercielle ejendom, helt eller delvist, skal anvendes til et formål, der

ligger udenfor idegrundlaget, skal grundejerforeningens bestyrelse og Frederikshavn Kommune kontaktes med henblik på orientering for de relevante fagudvalg, kultur- og fritidsudvalget samt Plan- og Miljøudvalget med et varsel på minimum 2 måneder om den påtænkte anden anvendelse.

5. Egne udenomsarealer  
5.1 Egne udenomsarealer etableres og vedligeholdes på den pågældende grundejers bekostning, men på en måde, så de altid indgår i den æstetiske helhed, som kulturhuset skal have og i en kvalitet, der ikke er ringere med hensyn til afgrænsning, belægning og beplantning, end de arealer, der i det praktiske liv fremstår som "fælles". Ved etablering/aptering af udearealerne vælges materialer i harmoni med materialerne ved de på området værende kommunale udearealer, og materialevalg skal sendes til godkendelse hos kommunen inden udførelsen. Ethvert materialevalg m.v. skal ses i sammenhæng med det øvrige design i komplekset.

5.2 På del nr. 2 af matr.nr. 420-a A Skagen Bygrunde, 2.074 m<sup>2</sup> (den kommercielle ejendom) kan der etableres en anvendelse, der kræver op til 37 p-pladser. Såfremt der i denne ejendom etableres en anvendelse, der stiller krav om flere end 37 p-pladser, skal den til enhver tid værende ejer af denne ejendom indbetale til parkeringsfond den til enhver tid værende afgift for de p-pladser, der er behov for, og som overstiger 37. Det bemærkes, at de pågældende p-pladser ikke fysisk er etableret på eller ved ejendommen, men indgår som et led i byens almindelige parkeringsfaciliteter. På arealet kan der efter forudgående godkendelse af Frederikshavn Kommune etableres handicap p-pladser, ligesom der efter forudgående godkendelse af Frederikshavn Kommune på ejendommejerens eget areal kan etableres det eventuelt overskydende antal p-pladser, der måtte være behov for, således særskilt indbetaling til p-fond kan undgås.

5.3 Som et led i det samlede kulturhus, og i sammenhæng med dette, kan Frederikshavn Kommune tillade udeservering på en nærmere bestemt del af det udeareal, der tilhører og er knyttet til den kommercielle ejendom.  
5.4 Hvor der på ejendommen måtte være fælles mur- eller bygningskonstruktioner med andre medlemmers, skal de berørte medlemmer indbyrdes sørge for kvalitetsmæssig forsvarlig vedligehold deraf, herunder således at sådanne fælles bygnings-/murkonstruktioner eller lign. altid fremtræder ensartet uanset de måtte tilhøre 2 eller flere enkeltmedlemmer eller fællesskabet.

6. Fælles planlægning  
6.1 Grundejerforeningen Kappelborg forestår også udarbejdelsen af den fælles aktivitetskalender for hele området, hvor den enkelte grundejer må vise fornødent hensyn og tåle generne fra vedtagne fællesaktiviteter, der fremmer kulturhusets overordnede formål. For så vidt events planlægges individuelt og i henseende til støj, forurening eller særligt pres på det

samlede Kulturhus kan være til gene for de øvrige medlemmer i grundejerforeningen, skal disse individuelle initiativer forud forelægges og godkendes af Grundejerforeningen Kappelborgs bestyrelse.

7. Vedligeholdelse  
7.1 Grundejerforeningens medlemmer har hver for sig pligt til at vedligeholde egne bygninger, såvel indvendigt som udvendigt, så de til enhver tid fremstår attraktivt og med et ensartet præg, således området fortsat fremstår som en helhed. Ethvert materialevalg m.v. skal ses i sammenhæng med det øvrige design i komplekset.  
7.2 Den enkelte grundejers vedligehold skal i forvejen forelægges bestyrelsen til godkendelse, idet bestyrelsen skal sikre den ensartede vedligeholdelse og dets ensartede præg, herunder i relation til udvendig fremtræden, farvevalg, etc.  
7.3 Ligeledes har bestyrelsen kompetence til at påbyde en ejer bestemte vedligeholdelses-foreskrifter, såfremt bestyrelsen finder, at han misligholder sin vedligeholdelsesforpligtelse.  
7.4 Bestyrelsen er endvidere til enhver tid berettiget til at udarbejde særskilte husordens-regler.

8. Indbyrdes konkurrence  
8.1 Ejere af den ikke-kommercielle del af kulturhuset forpligter sig til i sin ejendom og på det dertil hørende udeareal ikke at etablere en fast, permanent restaurationsvirksomhed og/eller serveringsvirksomhed. Denne bestemmelse hindrer dog ikke, at der i den ikke-kommercielle del, herunder det til denne ejendom hørende udeareal, sker omsætning af kioskvare, lejlighedsvis omsætning af mad og drikkevarer, herunder alkoholiske drikkevarer, i forbindelse med særskilte arrangementer, ligesom der frit kan ske servering (catering) via enhver udbyder, som en arrangementsansvarlig måtte indgå aftale med. Catering i forbindelse med afholdelse af særskilte kulturelle arrangementer anses således ikke som konkurrerende virksomhed. De i den ikke-kommercielle del afholdte arrangementer og aktiviteter må ikke få karakter af egentlig kommerciel virksomhed.

8.2 Tvister mellem den kommercielle og den ikke-kommercielle del af kulturhuset angående konkurrencespørgsmål skal forinden eventuel retslig afgørelse søges, forelægges grundejerforeningens bestyrelse til udtalelse, da det er i Grundejerforeningen Kappelborgs overordnede interesse, at kulturhuset samlet set fungerer i overensstemmelse med sine forudsætninger om samspil mellem offentligt og kommercielt engagement.  
8.3 Mulig intern konkurrence i den kommercielle del er ikke omfattet af disse bestemmelser.

9. Ledninger, m.v.  
9.1 Alle af nærværende deklaration omfattede ejendomme skal være forpligtet til vederlagsfrit at tåle enhver fremføring og nedlægning af nødvendige fælles installationer, ledninger, rør og kabler m.v. til brug for ejendomme under grundejerforeningen, idet dog sådanne ledninger, rør, kabler, m.v. skal placeres så vidt

muligt ikke indskrænker den enkelte grundejers bebyggelsesmuligheder, og skal af den enkelte ejendoms ejer stedse holdes fri for bebyggelse i en afstand af mindst 1 meter til alle sider. 9.2 Grundejerforeningen skal endvidere til enhver tid have fri og uhindret adgang til sådanne kabler, ledninger og installationer, herunder med henblik på inspektion, reparation og fornyelse, m.v., mod at retablere forholdene på den berørte ejendom snarest muligt for foreningens regning.

9.3 Hvor det er nødvendigt af hensyn til den ønskede udnyttelse af den enkelte ejendom, kan dennes ejer kræve omplacering af ledninger, m.v. indenfor ejendommen mod at afholde omkostningerne herved og forudsat, at dette ikke væsentligt forringer funktionen af de pågældende anlæg.

10. Medlemskreds10.1 Som medlemmer af Grundejerforeningen Kappelborg kan kun optages ejere af ejendomme indenfor deklARATIONENS område, og medlemskabet er pligtmæssigt. Hvis en medlemsejendom måtte være opdelt i ejerlejligheder, er det den pågældende ejerforening, der udøver medlemmets rettigheder og pligter. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidigt med den nye ejers indtræden, dog således at tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen først ophører, når den nye ejers skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og under samtlige forpligtelser og eventuelle restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.10.2 Et nyt medlem indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor grundejerforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers eventuelle restancer.

11. Bestyrelsen11.1 Bestyrelsen består af 5 medlemmer, herunder formanden. Bestyrelseshvervet er ulønnet.11.2 2 af bestyrelsens medlemmer vælges af den eller de kommercielle ejere, og 2 af bestyrelsens medlemmer vælges af de kommunale ejere. Den/de kommercielle ejere samt den kommunale ejer vælger i fællesskab det 5. bestyrelsesmedlem, der tiltræder som grundejerforeningens formand. Den pågældende skal være uvildig, fri af individuelle interesser overfor nogen af ejergrupperne. 11.3 Bestyrelsens 5 medlemmer vælges for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted. 11.4 Det 5. medlem, der tillige er formand for bestyrelsen, vælges af de 2 ejergrupper i forening, idet der i videst muligt omfang skal opnås enighed om valg af dette 5. medlem. Såfremt det ikke er muligt at opnå enighed, udpeges det 5. medlem af Frederikshavn Kommune, idet den udpegede fortsat skal være uvildig og fri af individuelle interesser overfor nogen af ejergrupperne.

12. Bestyrelsesmøder12.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte anledning findes at foreligge, samt når to medlemmer af bestyrelsen, foreningens revisor begærer det. Bestyrelsesformanden er forpligtet til at påse,

at der afholdes mindst 2 årlige bestyrelsesmøder. 12.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne er til stede. 12.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed, idet bestyrelsesmedlemmer ved forfald er berettiget til at afgive fuldmagt til et andet bestyrelsesmedlem med henblik på stemmeafgivning på det pågældende bestyrelsesmøde. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

13. Tegningsregel 13.1 Grundejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med 1 bestyrelsesmedlem eller af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening. 14.

Hæftelsesforhold 14.1 Medlemmerne hæfter overfor tredjemand principalt pro rata subsidært solidarisk. Krav mod foreningens medlemmer kan først søges gennemført overfor de enkelte grundejere, når betaling forgæves er søgt opnået hos grundejerforeningen

15. Årsregnskab 15.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret. 15.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor. 15.3 Årsregnskabet udarbejdes alene, såfremt bestyrelsen finder behov for at vedtage en kontingentbetaling til dækning af aktiviteter, der måtte være fælles, f.eks. fælles vedligeholdelse af udearealer eller lignende. Bestyrelsen skal samtidig træffe afgørelse om udgifternes fordeling, idet fordelingen skal afspejle en forholdsmæssig lige fordeling af udgifterne i forhold til, hvem der ejer de berørte arealer

16. Revision 16.1 Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges af bestyrelsen. 16.2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv. 16.3 Der føres en revisionsprotokol. 16.4 I forbindelse med sin beretning om revision af regnskabet, skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

17. Pant 17.1 Til sikkerhed for betaling af eventuel kontingent, der måtte blive opkrævet i henhold til bestyrelsens beslutning, og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende deklaration pantstiftende på hver enkelt ejendom et beløb stort kr. 46.000. 17.1 Panteretten respekterer de på ejendommen hvilende servitutter og byrder men respekterer i øvrigt ingen pantegæld. 17.2 Pantstiftelsen tjener grundejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til grundejerforeningen vedrørende de enkelte grundejere, uanset om nuværende eller tidligere grundejere måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelsen af en ejendom/grund indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

18. Påtaleret og tinglysning 18.1 Nærværende deklaration, til hvilken kommunalbestyrelsens samtykke skal indhentes, begæres tinglyst på ejendommen matr.nr. 420-a Skagen Bygrunde med påtaleret for ejeren af denne ejendom og parceller udstykket derfra. Dispensation fra bestemmelserne i nærværende deklaration skal kunne meddeles med virkning for alle påtaleberettigede, af Grundejerforeningen Kappelborg. 18.2 Med hensyn til panthæftelser, byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

18.3 Endvidere begæres nærværende deklaration tinglyst pantstiftende med oprykkende panteret i ejendommen, matr. nr. 420-a Skagen Bygrunde, som ovenfor anført i pkt. 17, idet der med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen. 18.4 Denne deklaration kan alene ændres eller ophæves, såfremt alle påtageberettigede samtykker. Disse vedtægter begæres alene tinglyst på matr. nr. 420A Skagen Bygrunde.

---

**Påtaleberettiget:**

Navn: Frederikshavn kommune  
Rådhus Alle 100  
9900 Frederikshavn  
Cvr-nr.: 29189498

---

**Påtaleberettiget:**

Navn: samt se tinglyst dokument  
.  
.  
.

---

**Følgende servitutter respekteres:**

Landsejerlav: Skagen Bygrunde  
Matrikelnummer: 0420c  
Landsejerlav: Skagen Bygrunde  
Matrikelnummer: 0420a

Dato/løbenummer: 06.10.1988-4008-80  
Dokumenttype: Servitut

Landsejerlav: Skagen Bygrunde  
Matrikelnummer: 0420d

Dato/løbenummer: 06.10.1988-4008-80  
Dokumenttype: Servitut

---

**Elektronisk akt anmeldelse  
information:**

---

**Anmelder:**

ADVOKATFIRMA HJULMAND & KAPTAIN I/S  
Badehusvej 16  
9000 Aalborg  
25643666

Cvr-nr.:

Kontaktoplysninger:

Birgitte Højer,  
70151000  
bhh@70151000.dk

---

**Bilag:**

Bilagsreference:

b65e9653-3a6d-4b09-ad31-2d857a9198c2

Bilag referencekode:

GML-dokument med koordinater til servitutter og bygning på  
lejet grund.

Beskrivelse af bilag:

rids

Bilagsreference:

b167e692-4c11-4f00-a307-6d707284ed25

Bilag referencekode:

Andet.

Beskrivelse af bilag:

tinglysningsrids

---

**Betalt tinglysningsafgift:**

1.400 DKK

---

---

## Resultat af tinglysnings

---

**Ejendom:**

Adresse:

Skolevej 5  
9990 Skagen

Landsejerlav:

Skagen Bygrunde

Matrikelnummer:

0420c

Landsejerlav:

Skagen Bygrunde

Matrikelnummer:

0420a

---

**Status:**

Tinglyst

---

**Tinglysningsdato:**

01.06.2011 14:21:23

**Dokumenttype:**

Vedtægter

.....  
**Dato/løbenummer:**

01.06.2011-1002618402

.....  
**Bemærkninger:**

Lyst servitutstiftende

---