

I anledning af udstykning af Dyrholmgaard Strand Esbønderup by, Græsted sogn omfattende matr.nr. 3 ea, vil følgende bestemmelser være at tinglyse som servitutstiftende på disse ejendomme.

I. Grundejerforening.

De til enhver tid værende ejere af parceller fra udstykningen er pligtige at være medlemmer af en grundejerforening, kaldet Dyrholmgaards Grundejerforening, der vil blive stiftet på sælgernes foranledning når mindst 10 parceller er afhændet, og senest når alle parceller er solgt.

Grundejerforeningen skal varetage vedligeholdelsen af veje og stier i udstykningsområdet samt fællesarealet og i det hele taget alle fælles anliggender, og parcellerne er pligtige at deltage i udgifterne herved, samt i udgifterne til grundejerforeningens administration.

Samtlige udgifter fordeles på parcellerne med et lige stort kontingent pr. parcel i.h.t. udstykningsplanen.

Parcellerne er forpligtede til at respektere Dyrholmgaards Grundejerforenings vedtægter, således som disse til enhver tid måtte være lovligt vedtaget, og hvori kan optages bestemmelser om parcellernes bebyggelse, udnyttelse, beplantning m.v. alt med henblik på at udvikle og beskytte udstykningsområdet som et smukt sommerhuskvarter. Vedtægtsbestemmelserne må ikke være i strid med de i denne deklaration indeholdte bestemmelser, og skal til enhver tid være i overensstemmelse med kommunens bygningsreglement, sundhedsvedtægt m.v.

II. Byggelinie

Bygninger må ikke opføres nærmere vejmidte end 10 meter.

III Byggebestemmelser

Parcellerne er bestemt for åben og lav bebyggelse og ethvert byggeri skal tilfredsstille bestemmelserne i bygningsreglement, sundhedsvedtægt og øvrige kommunale vedtægter.

På parcellerne må alene opføres sommerhuse i smuk stil og af et tiltalende udseende. Husene må kun benyttes til sommerbeboelse d.v.s. beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortvarig ferie, weekend og lignende.

På parcellerne må der ikke drives nogen form for næringsvej eller haves oplag, ligesom der ikke må drives nogen fabrik, næringsdrift, vognmandsforretning eller anden virksomhed, hvortil der benyttes dampkraft, dampmaskine eller anden mekanisk drivkraft, der ved røg, støj, ilde lugte eller på anden måde kan forvolde de omkringboende ulempe. Der må intetsteds indrettes værtshushold eller lignende.

Dispensation fra foranstående kan alene meddeles af Græsted-Mårum sogneråd.

Brugte huse må som almindelig regel ikke opstilles på parcellerne, men sælgerne, og når samtlige parceller er solgt, i disses sted grundejerforeningens bestyrelse, kan dog dispensere når det drejer sig om ordentlige og pæne huse. Vedkommende andrager er pligtig at forelægge såvel bygningstegninger som fotografi af husene i forbindelse med dispensationsandragende.

På hver af parcellerne må kun opføres eet hus, beregnet til bolig for een familie, i højst een etage. Derudover må opføres de nødvendige udhuse, herunder garage.

Fritstående toilet må ikke opstilles på parcellerne.

Det bebyggede areal af hver enkelt ejendom skal andrage mindst 40m² udover arealet af fritliggende udhuse og garager.

Det tillades ikke, at huse opføres i strid med disse bestemmelser under påberåbelse af, at de er udhuse eller garager, og som almindelig regel gælder, at sådanne huse ikke uden sognerådets tilladelse opføres før selve hovedhuset er opført.

IV. Veje

Vejene i udstykningsområdet anlægges ved sælgernes foranledning efter projekt godkendt af sognerådet og med de på udstykningsplanen angivne bredder. Anlægget af de 8 m og 10 m brede veje sker med en 5 m bred macadamiseret kørebane. Kørebenerne asfalteres, og vejsiderne anlægges med græsrabatter.

Den fremtidige vedligeholdelse af vejene, der er private, påhviler efter lovgivningens regler til enhver tid parcelejerne og andre, som eventuelt måtte have fået tillagt færdselsret. Sælgerne, der har ret til enhver færdsel på vejene uden deltagelse i vedligeholdelsesudgifterne, har ret til at tillægge andre færdselsret mod deltagelse og vedligeholdelse efter lovgivningens regler til enhver tid.

Når grundejerforeningen er dannet, har sælgerne, når disse måtte ønske det, ret til at forlange, at foreningen tager skøde på vejarealerne og fællesarealet. Overdragelsen sker vederlagsfrit, men således at enhver omkostning og udgift ved overdragelsen, der ordnes af sælgerne, afholdes af grundejerforeningen.

Såfremt overdragelsen af vejarealerne og fællesarealet ikke har fundet sted forinden, kan grundejerforeningen, når samtlige grund er solgt, kræve overdragelse heraf på de nævnte vilkår.

V. Vandforsyning (se også bilag)

Ved sælgernes foranstaltning vil hele udstykningsområdet blive forsynet med hovedledninger for vand fra Tinkerup vandværk samt stik 1 m ind på hver parcel.

Parcelejerne skal til enhver tid være medlem af vandværket og erlægge driftsbidrag efter de til enhver tid gældende regler p.t. kr. 150,- p.a.

Som indskud til vandværket skal kontant betales kr. 300,- og som lån kr. 900,- hvilket sidstnævnte beløb forrentes med 8% p.a. senest fra 3 årsdagen fra grundens overtagelse. Det således til vandværket forfaldne beløb ialt kr. 1.200,- erlægges forskudsvis indenfor 3 år af sælgerne. Beløbet er indeholdt i de for parcellerne anførte byggemodningsomkostninger.

Udgiften til etablering af stikledning til huset på parcellen afholdes alene af parcelkøberen, der må være indforstået med, at alt ledningsarbejde m.v. kun må udføres af de vandinstallatører, som vandværket måtte autorisere dertil.

VI. EL-ledningsmaster m.v.

Der vil for udstykningen til tilstødende udstykninger blive udarbejdet kloakprojekt med tilhørende renseanlæg. Udgiften til dette projekts fuldførelse, herunder renseanlæg, hovedledninger og stikledninger til 1 m indenfor hvert parcellskel er indeholdt i byggemodningsomkostningerne.

Fremsidig vedligeholdelse af kloaksystemet påhviler de dette tilknyttede parceller og vedligeholdelsesbidrag udredes efter vandløbsrettens nærmere bestemmelser.

Kloakeringsarbejdet vil så vidt muligt blive henlagt til udstykningens veje, men skulle det blive nødvendigt at føre ledninger over enkelte parceller er køberne pligtige at tåle denne ulempe.

Udgiften til stikledninger på parcellernes område afholdes alene af parcelkøberne, der må være indforstået med, at alt ledningsarbejde m.v. kun må udføres af de af kommunen autoriserede kloakmestre.

VIII Husnumre

Såsnart vejene er navngivne, er parcelkøberne pligtige at lade anbringe husnumre (evt. kombineret skilt også med matrikelnummeret).

IX. Garager og parkeringspladser

Ved tilrettelægninjen af indkørselsforholdene til parcellerne må sikres plads for parkering af mindst 2 biler til parcellen.

Garager skal overholde de under II nævnte byggelinier, og en garage i forbindelse med forplads til 1 bil vil opfylde nævnte parkeringskrav.

X. Hegn, beplantning og udstykning

Alene parcelkøberne har hegnspligt. Før så vidt der på en parcel plantes levende hegn, uanset om det sker mod grænsen til vej eller til naboskel, skal hegnet altid holdes i en sådan afstand fra skellet, at grene m.v. ikke rager ud over skellinierne, dog at levende hegn efter enighed imellem de pågældende parcelejere kan plantes i skellinien, hvor parcellen grænser til anden parcel.

Hegnet skal være levende hegn ikke over 1,80 m højt eller stolper med tråd eller net ikke over 1.00 m højt. Mod vejene skal der alene være levende hegn, og for så vidt midlertidigt andet hegn opsættes, skal dette fjernes, når det levende hegn er vokset op.

Iøvrigt påhviler der parcelejerne hegnspligt efter lovgivningens almindelige regler.

Enhver parcelejer er forpligtet til at sørge for, at hans parcel er i pæn og ordentlig stand og til snarest og inde 1 år efter overtagelsen at beplante den med gran, fyr, birk eller lignende.

Udstykningsplanen danner grundlag for de enkelte parcelers udstykning. Mindre væsentlige ændringer kan foetages efter sælgernes skøn, mens væsentlige ændringer kan foretages alene med sognerådets samtykke.

XI. Fællesareal

De på vedhæftede kort viste fællesarealer er til brug for samtlige parcelejere.

Når grundejerforeningen er dannet har denne ret til og efter påkrav fra sælgerene pligt til, at tage skøde på disse arealer.

Det påhviler grundejerforeningen af holde disse arealer i pæn og ordentlig stand.

XII. Oversigtsarealer

På hjørneparcellerne mod Almevej er med skravering vist oversigtsarealer (Ø 15x15 m), som ikke må bebygges eller beplantes med vækster højere end 1 m over kørebanen.

XIII. Tinglysning og påtaleret

Disse bestemmelser tinglyses servitutstiftende på samtlige de af udstykningsplanen omfattede parceller af matr.nr. 3 ea Strand Esbønderup by, Græsted sogn.

Påtaleret tilkommer sognerådet og grundsælgerne så længe alle parceller ikke er solgt. Når dette er sket overgår grundsælgerens påtaleret til grundejerforeningen.

Med hensyn til foranstående byrder og servitutter henvises til ejendommens bland i tingbogen.

Hillerød, den 20. februar 1964

A/S Nordgrund

sign. Percival Nielsen

Genoptrykt maj 1980