

Matrc nr. 20 a

Hjallerup Fjerding

Hjallerup sogn

Anmelder: Landinspektørfirmaet Nellemann og Ravn, Stationsvej 8, 9330 Dronninglund

## DEKLARATION

Undertegnede Jørgen Nielsen som ejer af matr. nr. 20 a Hjallerup Fjerding, Hjallerup sogn, deklarerer og bestemmer herved som gældende for nuværende og fremtidige ejere af det af deklarationen omfattede areal.

På de på vedhæftede rids med rød farve angivne dele af ejendommen matr. nr. 20 a må kun opføres åben og lav boligbebyggelse i overensstemmelse med nedennævnte bestemmelser:

### § 1.

#### Grundens udnyttelse

1. På hver parcel må kun opføres een beboelsesbygning med sædvanligt tilhørende udhus og indtil to personvognsgarager.
2. Ejendommen må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed, som f.eks. handels-, vognmands-, værksteds-, eller oplagsvirksomhed, som ved støj, røg, lugt, støv, rystelser eller ved udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til gene for de omboende. Ligeledes må der ikke indrettes pensionater eller over een klublejlighed.
3. Det er tilladt, at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der beboer den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.l.), kvarterets præg af beboelseskvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom
4. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og der ikke gives en højde af mere end 3,00 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
5. Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.

### § 2.

#### Forhold til veje og skel

En del af det som vej udlagte areal bliver af den nuværende ejer anlagt som tilplantede eller tilsåede bede og fortove. Vedligeholdelse og renholdelse af disse bede påhviler den i § 4 nævnte parcelejerforening. Bedene og fortovene skal stedse holdes på en sådan måde, at de er en prydding for omgivelserne, ligesom de stedse skal holdes tilplantede eller græsbevoksede således, at den plantemæssige karakter efter byrådets skøn ikke ændres ved vedligeholdelse, nyplantning eller såning og stedse være ryddede og farbare på en for fodgængere sikker måde.

Den pågældende parcelejer har ret til at forstærke græsribben med hulsten, spredt brolægning eller andet, der tillader græsset at vokse op igennem belægningen.

Såfremt Dronninglund kommune finder anledning til at klage over arealernes vedligeholdelse er byrådet berettiget til, hvis skriftlig anmodning om udbedring ikke efterkommes, at lade arbejdet udføre ved kommunens foranstaltning og på vedkommende parcelejers regning.

2. Såfremt udkørsel fra grundene ønskes etableret, hvor de tilplantede bede er anlagt eller planlagt, kan dette kun ske efter byrådets udtrykkelige tilladelse, og den pågældende parcelejer må på egen bekostning og efter kommunens forskrifter etablere de fornødne belægningsanordninger af udkørsel over bedet.

§ 3.

Fællesarealer.

1. Der udlægges de på det vedhæftede rids med grøn farve fremhævede fællesarealer.

2. Fællesarealerne tilskødes den i § 4 omtalte parcelejerforening.

3. Veje og gangstier incl. beplantning langs disse anlægges af Jørgen Nielsen. Parcelejerforeningens fællesarealer anlægges af Jørgen Nielsen i samråd med parcelejerforeningen, jfr. § 4. Den fremtidige vedligeholdelse og renholdelse påhviler parcelejerforeningen.

§ 4.

Parcelejerforening.

1. Grundejerne har pligt til at være tilsluttet en parcelejerforening, hvis vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

2. Foreningen skal oprettes, når 25 parceller er solgt. Jørgen Nielsen indgår i foreningen som repræsentant for de ikke solgte parceller.

3. Jørgen Nielsen kan ikke overtage formandsposten.

4. De i § 3 stk. 2 omtalte fællesarealer skal anlægges efter en af parcelejerforeningen godkendt plan.

5. Parcelejerforeningen skal vedligeholde og renholde de i § 3 nævnte fællesarealer og gangstier. Normgivende for, hvad der forstås herved, skal være den tilstand, hvori Jørgen Nielsen afleverede arealet.

For fællesarealerne forudsættes det,

at arealet ikke anvendes til henlægning af affald af nogen art,

at evt. græs så vidt muligt holdes fri for generende ukrudtsplanter (tidsler, brændenælder, mælkebøtter o.lign.).

at der sørges for eftersåning af eventuel udgået græsvækst, at krav om kapning af grene, der rager ud over fællesarealet, ikke kan rejses,

at det skal være tilladt at bruge fællesarealerne til leg og boldspil, men arealet skal holdes i ordentlig og ryddelig stand. Opstilling af boldmål, legeredskaber, legehuse og lign. skal ske i samråd med parcelejerforeningen, jfr. § 4 stk. 4.

§ 5.

Bygningens udstrækning og udformning.

For bebyggelse gælder de i bygningsvedtægten for Dronninglund kommune fastsatte bestemmelser om parcelstørrelser, udnyttelsesgrad, afstandsregler, bygningshøjde m.v., hvor disse regler ikke strider mod de i nærværende deklaration nedenfor stående bestemmelser for deklarationsområdet:

1. Bygninger må kun opføres med een etage, evt. med udnyttet tagetage, når denne ikke orienteres således, at den generer naboerne ved unødigt indsigt.
2. Bygningshøjden må ikke overstige 3,50 m målt fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes bortset fra gavl trekanter.
3. Taghældning skal, hvor der ikke bruges built-up, være mindst 25° og højst 45°
4. Som tagdækningsmateriale må bruges alle gængse godkendte materialer undtagen eternit bølgeplader type B5-B6, grå farve.
5. Bygningernes udformning, materialer og farver samt senere ændringer heraf skal godkendes af Dronninglund byråd. Dette gælder også havehuse, voliere og lignende. Bygninger gerne må kun opføres med udvendige dæmpede farver, og der må ikke opføres huse med pudsede facader. Bebyggelse, der i form, farve eller byggemåde efter byrådets skøn støder an mod områdets karakter, kan ikke godkendes.
6. Udhuse og garager (carporte) skal bygges i harmoni med hovedbebyggelsen på grunden, og skal opføres med hensyntagen til nabogrundene og i en afstand af mindst 0,50 m fra naboboskel, medmindre der foretages en fælles bebyggelse over skellet. På hver grund skal der udføres holdeplads for en personvogn. Hvis garage opføres, kan holdepladsen ligge mellem garage og vejareal.

7. Overkant, sokkel eller dæk over kælder må ikke være højere end 0,20 m + 0,01 m gange afstanden mellem fortov og hus, over højden af bagkant af fortov.

§ 6.

Almindelige bestemmelser.

1. Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse forelægges byrådet tegninger, der viser grunden og de tilgrænsende grunde, herunder eventuel bebyggelse på disse, samt bygningernes beliggenhed på grunden og dens størrelse, form og indretning, de anvendte materialer og farver. I øvrigt i henhold til kommunens bygningsvedtægt.

2. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anvendelse i strid med nærværende deklarationsbestemmelse må ikke finde sted. Udstykning eller sammenlægning må ikke ske uden byrådets udtrykkelige samtykke.

3. Bestemmelserne i denne deklaration gælder forud for bestemmelserne i den til enhver tid for kommunen gældende bygningsvedtægt.

4. Ejendommens vandforsyning skal til enhver tid aftages gennem den af det lokale vandværk i vejen nedlagte hovedvandlektion og fra dette selskab. Varmeforsyningen til de enkelte ejendomme sker fra lokalt fjernvarmeselskab, og ejere af opførte huse har pligt til at aftage varmforsyningen herfra og være medlem af selskabet.

5. Ved sælgerens foranstaltning er der ført stik til kloak, vand, varme, elektricitet til grundene. De til enhver tid værende ejere af de enkelte parceller er uberettiget til på anden måde end gennem disse stik at tilsluttes eksisterende hovedledning. Elektriske ledninger må kun føres som kabler gennem jorden.

6. Vedligeholdelse af såvel de af parcellerne selv lagte stik, som de ovennævnte af sælgeren etablerede forbindelser påhviler de til enhver tid værende ejere af parcellerne.

7. Grundene skal til enhver tid holdes fri for ukrudt og anden skæmmende eller generende bevoksning.

I den tid, grundene ikke er bebyggede, kan Dronninglund kommune pålægge en køber at udlægge grunden som tilsået græsareal, der skal klippes i vækstperioden og holdes fri for smittende ukrudtsplanter, såfremt grunden ikke dyrkes som have.

8. Køberen forpligter sig til inden 3 år fra skødets udstedelse på grunden at opføre en beboelsejendom til helårsbeboelse i overensstemmelse med foranstående regler. Såfremt grunden ikke er bebygget som nævnt, har køberen pligt til at tilbyde den til den i § 4 nævnte parcellerforening til den pris, der på det tidspunkt er gældende for pågældende område.

9. Påtaleret ifølge nærtærende deklaration har Dronninglund byråd og den i § 4 nævnte parcellerforening hver for sig. Den i § 6 stk. 8 indeholdte bestemmelse

kan aflyses ved forevisning for tinglysningsdommeren af bygningsattest om  
beboelseshus opføres på en af deklARATIONEN omfattet parcel.

Med hensyn til de øvrige på ejendommen hvilende servitutter og pantehæftelser henvises  
til ejendommens blad i tingbogen.

Hjallerup, den / 1973.

Som ejer af matr. Nr. 20 a:

.....

I medfør af § 4 i landsbyggeloven giver Dronninglund kommune herved sit samtykke til, at  
deklARATIONEN tinglyses.

Dronninglund, den / 1973.

.....