



Deklaration Eskov Strandpark

.....
Tinglyst 1.6.1967
.....

Nedenfor anført finder De ordlyden af den på stamejendommen, den 1.6.1967 tinglyste deklaration.

Da en hel del af de vilkår, der er anført i deklarationen allerede er opfyldt, og da sælgerne, for at den enkelte køber så vidt muligt på forhånd kan kende sine forpligtelser i kr. og øre, har besluttet selv at udføre og bekoste grundmodningen, bortset fra el-forsyning, er flere af deklarationens bestemmelser ikke gældende.

Matr. nr. Eskovgård, Selde sogn og matr. nr. 10 g, Floutrup by, Selde sogn.

På matr. nr. 10 g, Floutrup by, Selde sogn, og på matr. nr. Eskovgård, Selde sogn, tinglyses i anledning af planlagt udstykning af ejendommen i parceller til sommerhusbebyggelse og udlæggelse af fælles areal m.v. Følgende bestemmelser som servitutstiftende og som gældende for nuværende og efterfølgende ejere, herunder ejere af sommerhusparceller, som udstykkes fra hovedejendommen:

1 Benyttelse og bebyggelse

1. Parcellen må kun benyttes til sommerhusbebyggelse, og der må på parcellen kun opføres ét hus, udhus samt garage.
2. Når ejendommen bebygges, må det derpå værende hus kun benyttes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september og udenfor dette tidsrum kun for kortvarige ferieophold, weekends og lignende.
3. På parcellen må der ikke drives nogen form for næringsvej eller haves oplag eller lignende fra hovedbestemmelsen med udstykningen afvigende formål. Sælgerne forbeholder sig at meddele dispensation til enkelte næringsbrug for så vidt angår hovedparcellen, hvorpå gardens bygninger er beliggende efter sælgerens valg med forbehold af myndighedernes godkendelse, samt 5 parceller. Indtil grundejerforeningen er oprettet, skal alle

tegninger til bebyggelse, inden byggetilladelse søges, forelægges sælgerne til godkendelse, idet disse påser, at ejendommen bliver opført således, at den ikke virker skæmmende på omgivelserne. Efter at grundejerforeningen er stiftet, skal tegninger forelægges grundejerforeningen til godkendelse. Intet byggeri må påbegyndes, før projekt desangående er godkendt af bygningsmyndigheden (p.t. Viborg Amtsråd). I øvrigt gælder følgende bestemmelser:

a. BYGGELINIER:

Bebyggelsen skal overalt holdes minimum 10 meter fra vejmidt og minimum 5 meter fra skel, samt overholde kystfredningslinie markeret på udstykningsplan.

b. UDNYTTELSESGRADEN:

Bebygget areal må ikke overstige $1/5$ af grundens nettoareal, for koteletgrundens vedkommende medregnes ikke koteletvej. I bebygget areal medregnes garage, udhuse og lignende.

c. BYGNINGSHØJDER:

Tages maksimale højde over eksisterende terræn (målt fra middelkoten for det bebyggede areal) må ikke overstige 4,5 meter. Højden på sokkel fra eksisterende middelkote målt på bygningens facade eller gavl må ikke overstige 70 cm.

d. HUSSTØRRELSER:

Intet hus inklusive udhuse må måle under 30 m^2 . Kælder udover madkælder må ikke udføres.

e. FACADER:

Husene tillades opført i træ, teglsten samt let-betonsten eller pladematerialer i hvide, grå eller sorte farver.

f. TAGE:

Tillades udført i gråt eller sort tagpap, eternit eller cementsten. Desuden tillades tegl- og stråtage.

g. FARVER:

Træhuse eller træpartier kan stå ubehandlede eller gives farver, som fremtræder ved træimprægneringsvæsker. Huse i teglsten eller letbeton kan stå ubehandlede eller kalkes hvide.

h. ANTENNER:

Antenner over taghøjde vil ikke blive tilladt på de enkelte grunde, men det tillades grundejerne at samle sig i grupper på min. 50 grunde for at etablere fællesantenne til nødvendig højde.

i. SOKKEL:

Alle huse skal opføres på støbt sokkel.

2 Grundejerforening

Køberen og efterfølgende ejere af parcellen er pligtig at indtræde som medlemmer i Eskovgaards grundejerforening, der omfatter parceller fra Eskovgaards udstykning. Foreningens formål er at løse de for parcelejerne fælles opgaver, herunder blandt andet forestå anlæg, administration og vedligeholdelse af veje, kloak- og rensningsanlæg, el- og vandforsyninger m.v., samt renholdelse af anlæg, veje og friarealer, jvf. dog 7 med hensyn til vandforsyningsanlæg. Foreningen ledes af en bestyrelse på mindst 3 medlemmer, dog altid et ulige antal, valgt blandt parcelejerne. Alle beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed på generalforsamlingen; medlemmerne kan kun tilpligtes at betale til fælles goder. Medlemmerne er pligtige at respektere de fælles forpligtelser, der efter generalforsamlingens beslutning pålægges ejendommene. De nuværende ejere skal — og når grundejerforeningen måtte være oprettet denne

efter vedtagelse på lovlig indkaldt generalforsamling — være berettiget til på de enkelte parceller at lade tinglyse tillægsdeklaration vedrørende foreningens forpligtelse som pantstiftende for det af grundejerforeningens generalforsamling fastsatte beløb.

Ejerne af de usolgte parceller er berettiget til at give møde på de af grundejerforeningen afholdte generalforsamlinger og møder, men er ikke pligtige at være medlem, forsåvidt angår endnu ikke solgte parceller. Ejerne er, såfremt de giver møde, berettiget til at afgive stemme som ejer af ikke solgte parceller. Grundejerforeningen er pligtig til på anfordring at tage skøde på de private veje, samt fællesarealer. Grundejerforeningen stiftes senest, når 40 pct. af parcellerne er solgt.

3 Hegn og have

Parcelejeren overtager den fulde hegnspligt, hvor parcellen grænser til sælgerens ejendom. I øvrigt er der hegnspligt efter lovgivningens almindelige regler, idet det bemærkes, at der ingensinde må hegnes med tætte træhegn eller lignende, idet hegnene skal være levende. Luftige hegn til støtte for et levende hegn er dog tilladt, men kun i en højde af 1,20 meter. Ifølge kommunens oplysning pålægges der senere hjørneparceller oversigtsservitut, hvorefter der på det område, servitutten omfatter, ikke må plantes højere end 1 meter.

Den ubebyggede del af parcellen skal stedse være anlagt som have og som sådan vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer fri for ukrudt og anden for bebyggelsen skæmmende beplantning.

Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der ved skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne. Parcellen skal af køberen forsynes med mindst 50 stedsegrønne forstræer senest 1 år efter overtagelsen, og disse skal fornyes, således at der altid er mindst 50 træer. Der må ikke på parcellen plantes poppel eller bævreasp. Endvidere skal ejeren af parceller

langs veje have pligt til at plante min. en række vilde roser i min. 1,5 meters afstand og stedse vedligeholde denne. Beplantning på grunde må ikke være højere end 2 meter + 1 gang afstanden til nærmeste skel eller vejkant.

4 Skiltning og parkering

Der må på parcellerne ikke opsættes eller foretages skiltning og al parkering af last-, omnibus-, flytte- eller større fragtbiler er forbudt udfor og på parcellen med undtagelse af almindelig af- og pålæsning og lignende.

Når bebyggelse finder sted, skal der anlægges mindst to parkeringspladser på parcellens areal.

3 Der anlægges efter nærmere forhandling med kommunen parkeringsplads for almenheden. Der er af sælgerne afsat areal til offentlig parkeringsplads, som evt. skal anlægges af grundejerforeningen efter nærmere forhandling med kommunen, når kommunen anser, at der er behov derfor.

5 Ledninger

Hovedledninger og anlæg for vand- og el-forsyning samt for afløb, placeres fortrinsvis i veje og friarealer, undtagelsesvis i de enkelte parceller. Ledninger og anlæg skal i det omfang de ikke vedligeholdes af vandværk, elværk eller offentlige myndigheder, vedligeholdes af grundejerforeningen, medens de enkelte parcelejere selv må vedligeholde de stik, der løber fra hovedledning og ind til ejendommen.

Parcelejerne er forpligtet til at tillade de eventuelle nødvendige afstivninger og barduner fra de elektriske anlæg ved vejene og på egen parcel og er forpligtet til at refundere sælgerne deres eventuelle udlæg til fordelingsledninger og højspændingsluftledninger forholds-mæssigt på anfordring.

Hver parcelejer er endvidere forpligtet til at tåle anlæg af transformerstation efter nærmere forhandling med det pågældende elværk,

mod at parcelejeren oppebærer den erstatning, elværk i almindelighed yder.

6 Udstykning

Yderligere udstykning af de enkelte parceller er ikke tilladt, og såfremt flere parceller har samme ejer, er vedkommende ejer pligtig at respektere grønne områder, stier m. m., der måtte skille de enkelte parceller.

7 Modning med vand, vej, kloak med rensningsanlæg samt el

1. PROJEKT M.V.:

Sælgerne udarbejder for egen regning projekt for vand og foranlediger de respektive myndigheders godkendelse heraf.

Vandværk opføres af sælgerne og for disses regning, senest den 1.

5 | juli 1968, medens ledninger fra vandværket frem til de enkelte parceller udføres af grundejerforeningen og for disses regning efterhånden som der bliver brug derfor. Ingen bebyggelse må finde sted, før der til parcellen er ført stikledninger med vand fra vandværket.

6 | Sælgerne udarbejder projekt for veje og kloak for grundejerforeningens regning og foranlediger de respektive myndigheders godkendelse.

Sælgerne deltager i modningsudgifterne til veje og kloak som anført under punkt c. I øvrigt er grundejerforeningen forpligtet til at sørge for modningsprojektets gennemførelse efter nedennævnte yderligere betingelser.

7 | a. Brandstandere opsættes efter nærmere krav fra politimesteren i Skive.

b. Elforsyningsanlæg vil blive projekteret af det forsynende elværk.

8 | c. Grundejerforeningen er forpligtet til, når 40 % af parcellerne er

8 bebygget, at anlægge veje og kloaker, dog — senest 5 år efter grundsalgets begyndelse.

Sælgerne forpligter sig til at deltage i modningsudgifterne for så vidt angår usolgte parceller på lige fod med solgte parceller, når 40 % af de solgte parceller er bebygget. Ved 5-års periodens udløb tages der forhandling med myndighederne om perioden skal forlænges, såfremt en mindre del end forudsat er bebygget.

- d. Når ledninger for vand, kloak og elektricitet etableres, og når der senere skal foretages reparationer og vedligeholdelser, er grundejerne pligtige til, uden erstatning, at tåle de ulemper, som bl. a. opgravninger medfører, uanset om de berører dennes grund, og uanset om det sker til bedste for andre grundejere.
- e. Grundejerne er forpligtet til at drage omsorg for, at bebyggelser og større beplantninger holdes i en afstand af mindst 2,5 m fra hovedledninger til vand og kloak.

2. VEJE:

a. Vedligeholdelsen af de private veje påhviler grundejerforeningen. Renholdelsen påhviler den enkelte parcelejer ud for hans parcel til vejmidte. I øvrigt afgøres spørgsmål om de private vejes vedligeholdelse af grundejerforeningen, der er pligtig at imødekomme pålæg fra sognerådet.

9 b. Hovedadgangsvej til offentlig bivej udlægges i 10 meters bredde med 6 meters kørebane og 2 × 2 meter græsrabatter. Kørebane udføres med macadam og grusbelægning. Stamveje udlægges i 9 meters bredde med 5,5 meters kørebane og 2 × 1,75 meter græsrabatter. Kørebane udføres med macadam og grusbelægning. Blinde boligveje udlægges i 8 meters bredde med 4,5 meter kørebane og 2 × 1,75 meter græsrabatter og afsluttet i vendeplads med stiforbindelse til fællesarealer. Kørebane udføres med belægning af grus.

Parcelejeren skal tåle, at der som følge af vejanlæg udføres

skråninger på parcellerne uden erstatning, uanset om der findes hegn eller andet på det til skråningen nødvendige areal.

3. KLOAKER:

¹⁰ Der skal udføres kloak og rensningsanlæg for spildevand, der føres til fjorden.

Overfladevand kræves ikke bortledt. Indtil endelig kloakering foreligger, kan almindelig sivebrønd anvendes til wc-afløb samt til køkken- og håndvaske-afløb, når sivebrønd er placeret med minimum 25 meters afstand fra hinanden.

¹¹ Det tillades at to grundejere slår sig sammen og udfører fælles sivebrønd, og i så fald skal det tinglyses på den grund, hvorpå sivebrønden placeres.

Ved anvendelse af sivebrønd skal der indskydes septiktank eller lignende.

¹² Sivebrønd med tilløb fra wc'er skal være fjernet minimum 300 meter fra vandboring. Indenfor denne grænse må kun anvendes tørkloset eller lignende.

Det påhviler grundejerne for egen regning at vedligeholde egne afløbsledninger frem til fælles hovedledning. Kloakeringsprojektet skal godkendes af landvæsensnævnet.

4. VAND:

¹³ Parcelejeren er forpligtet til at tilslutte sig det vandværk, som sælgerne opfører på vilkår, der nærmere aftales med sælgerne eller grundejerforeningen, når denne efter nærmere aftale med sælgerne overtager vandværket.

¹⁴ Ingen bebyggelse tillades, før vand er ført frem til den pågældende grund.

Det skal dog være tilladt at opholde sig på ejendommen i telt eller campingvogn.

Det påhviler grundejeren for egen regning at vedligeholde egne

vandedninger frem til hovedstophane i vej.

Projekt skal til godkendelse i Landvæsens-kommissionen, før noget arbejde vedrørende dette påbegyndes.

5. DET OFFENTLIGE:

Skulle det offentlige forlange udstedt deklARATIONER med eller uden pant om vej, kloak, belysnings- og vandforsynings- eller lignende anlæg, er parcellerne pligtige at underskrive og lade tinglyse sådanne deklARATIONER på de købte matrikelnumre.

Samme forpligtelse gælder sælgerne i det omfang de for usolgte parcellers vedkommende skal deltage i modningsudgifterne til veje og kloak.

8 Fællesarealer og færdsel

Fællesarealer skal henligge som eksisterende terræn, og det påhviler grundejerforeningen at holde dem ryddelige for affald.

Almenheden har ret til benyttelse af den udlagte parkeringsplads og adgangsvejen dertil, og der må ikke lægges almenheden nogen hindring i vejen for at benytte stranden til ophold og badning eller til at færdes til stranden ad eksisterende veje, dog at biler kun må benytte parkeringspladsen og adgangsvejen dertil. Fællesarealerne må ingensinde gøres til genstand for salg, videre udstykning eller anden forretningsmæssig udnyttelse. Det skal dog være tilladt grundejerforeningen at opføre badeskure eller lignende, når de påtaleberettigedes godkendelse foreligger. Almenheden har frit ret til at færdes til og fra stranden samt til at tage ophold på denne.

9 Bade- og bådebro

Grundejerforeningen kan efter nærmere aftale med de pågældende myndigheder, herunder de påtaleberettigede instanser opføre bade- og bådebro.

10 Eksisterende bygninger

Sælgerne forbeholder sig at afhænde disse for indretning af pensionat, cafeteria, bådeopbevaring og bådereparation m.v.

Såfremt gården ikke er solgt, forinden grundejerforeningen er oprettet, har denne forkøbsret. Det skal være tilladt fra gården at holde udsalg af konsumvarer, så længe dette ikke strider imod gældende love. Bygningerne skal, såfremt sælgerne og eventuelt senere købere anser det for økonomisk forsvarligt, bevares og vedligeholdes. Den på udstykningsplan angivne skelgrænse må ingensinde hegnes ved rafter, brædder eller lignende markant hegning, men hegnes med levende, stedsegrønne træer i varierende højde samt vilde roser, således at gården stedse ligger som en bygning i det grønne fællesareal.

11 Vedligeholdelse

Det påhviler den enkelte grundejer at vedligeholde sin parcel ved græsslåning, mindst 2 gange årligt ved Sct. Hans og i eftersommeren. Det påhviler grundejerforeningen at vedligeholde de fælles områder.

12 Renovation

Grundejerne er forpligtet til at lade affald bortkøre ved kommunens renovationsafdeling. Ved grundejerforeningens oprettelse påhviler det foreningen at etablere fælles renovationsordning for grundejere.

13 Påtaleret

Påtaleberegtigede efter nærværende deklaration er Viborg Amtsråd, Naturfredningsnævnet for Viborg Amtsrådskreds samt sælgerne, så længe de er ejere af parceller på arealet og derefter endvidere grundejerforeningen Eskovgaard.

Nærværende deklaration begæres tinglyst med prioritet forud for al pantegæld, men respekterer alle på ejendommen nu tinglyste servitutter, herom henvises til ejendommens blad i tingbogen.

14

Udstykning, udlæggelse af fællesarealer m.v. skal ske i overensstemmelse med den af Viborg Amtsråd i skrivelse af 7. oktober 1966 godkendte udstykningsplan, og ændringer i denne plan kan kun foretages med amtsrådets samtykke.

København, den 27. april 1967.

I/S Eskov Strandpark

Bent Werner
landsretssagfører

Til vittetlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed:

Navn: Jørgen Bro

Stilling: Advokat

Bopæl: Bredgade 33, København K.

JA/ik

Omstående deklaration af 27. april 1967 godkendes herved.

VIBORG AMTSRÅD, den 24. maj 1967. Egede Larsen

- 1) Anlæg af veje, kloak- og rensningsanlæg samt vandforsyning udføres af sælgerne.
- 2) Oversigtsservitutter er nu pålagt (se udstykningsplanen).
- 3) Parkeringsplads er anlagt af sælgerne og betalt af disse.
- 4) Fordelingsledninger og højspændingsluftledninger udføres som bemærket ud for 2 ved grundejerforeningens forstalting.
- 5) Vandledningerne med stik og hane på hver parcel udføres og betales af sælgerne.
- 6) Projekt for veje og kloak er udført og betalt af sælgerne.
- 7) Brandstandere vil blive opsat og betalt af sælgerne.
- 8) Alle veje og kloak med rensningsanlæg vil blive udført og betalt af sælgerne.
- 9) Alle veje og vendepladser samt græsrabatter vil blive udført og betalt af sælgerne.
- 10) Kloak og rensningsanlæg vil som nævnt blive udført og betalt af sælgerne.
- 11) Nej! fælles sivebrønd er ikke tilladt.
- 12) Afstandsbestemmelsen er opfyldt for alle grunde, da vandboringen ligger ca. 1 km fra udstykningsområdet.
- 13) Vandværk vil blive overdraget grundejerforeningen vederlagsfrit.
- 14) Vand bliver ført frem til alle grunde.