

# DEKLARATION

Tingslyst 8. maj 1969 og senere på matr. nr. 2 c, 3 d, 3 e, 6 f, 6 g, 7 l, 8 l, 9 z, 9 fd, 9 fe, 9 ff, 9 fg, 9 fh, 13 g, 16 d, 16 g og 16 r Yderby by, Odden sogn.

## § 1. DEKLARATIONSOMRÅDET.

De i nærværende deklaration fastsatte bestemmelser har gyldighed indenfor det på vedhæftede deklarationskort (1 : 4000) indrammede område, der omfatter matr. nr. 2 c, 3 d, 3 e, 6 f, 6 g, 7 l, 8 l, 9 z, 10 z, 13 g, 13 h, 14 d, 16 g, 17 l, 17 q og 18 d, Yderby by, Odden sogn. Området begrænses mod nord af Kattegat, mod øst af det ifølge Odden kommunes bygningsvedtægt udlagte sommerhusområde, mod syd hovedsagelig af den offentlige bivej til Gniben og mod vest af forsvarsministeriets område.

## § 2. NUVÆRENDE EJERES PLIGTER OG RETTIGHEDER.

De nuværende ejere af udstykningsarealerne inden for deklarationsområdet forpligter sig til at foranstalte følgende i henhold til bestemmelserne i nærværende deklaration:

1. Terrænregulering i det omfang det nødvendiggøres af hensynet til en hensigtsmæssig udstykning, placering af bebyggelse samt veje m.v. i henhold til planen.
2. Etablering af voldsystemer eller beplantning omkring storparcellerne, hvorved forstås arealer, der vil kunne udstykkes i flere parceller, f. eks. således som vist på udstykningsplanen. Storparcellernes grænser er markeret med dobbeltlinier, der er signatur for voldsystemer eller beplantning. (Jfr. iøvrigt deklarationskortet i mål 1 : 4000 samt det vejledende illustrerende snit i mål 1: 200). Etableringen sker i det omfang det muliggøres i forbindelse med en terrænregulering. Ejerne foretager beplantning af voldene og langs skellene af storparcellerne.
3. Afsætning af storparcellerne samt anlæg af de 8 meter brede veje og stierne A - B og C - D i henhold til deklarationskortet i mål 1 : 4000 med rabatter, spærrebomme og lignende, tilslutninger til de offentlige veje, herunder etablering af oversigtsarealer på ejernes ejendomme samt de viste indkørsler til storparcellerne. Endvidere etablering af vejadgang fra de i § 4 nævnte ejendomme for såvidt begæring herom fremsættes, forinden udparcellering og grundsalg har fundet sted. Vejene skal anlægges som grusveje med en belægning, der kan godkendes af Odden kommune, og forsynes med vigepladser i fornødent omfang f. eks. i forbindelse med ind-

kørslerne til storparcellerne.

4. Etablering af skærmpantning langs områdets grænser mod den offentlige bivej i en dybde af mindst 10 m indenfor de med træ-signatur viste områder. Beplantning skal anlægges og udformes på en sådan måde, at den vil blive i stand til alene at fungere som et uigennembrydeligt hegn.

## § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål i det omfang kommunens bygningsvedtægt tillader. Der må ikke inden for området udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter de påtaleberettigedes skøn er til ulempe for de omboende. Der må endvidere ikke drives campingplads-udlejning. Dyrehold, der på grund af sit omfang, støj eller lugt er til gene for de omboende, kan forbydes af den i § 9 omhandlede grundejerforening.

Iøvrigt er grundejerforeningen bemyndiget til at fastsætte nærmere ordensregler, som skal overholdes af parcelejerne ved deres benyttelse af parcellernes fællesarealer, veje og stier m.v.

De nærmere regler for fællesarealernes benyttelse fastsættes iøvrigt af grundejerforeningen.

På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt beboelse. Der kan dog opføres flere beboelser på en storparcel, såfremt en eventuel senere udstykning kan gennemføres på en sådan måde, at hver enkelt beboelse vil opfylde byggelovgivningens bestemmelser om sommerhusbebyggelse. De påtaleberettigede kan endvidere tillade, at der på hver ejendom ud over den nævnte beboelse opføres gæstehytter el. lign., som dog ikke må gøres til genstand for særskilt udleje. Finder de påtaleberettigede, at et areal henligger i skæmmende eller uordentlig stand, kan der stilles krav om foranstaltninger, der bringer dette til ophør.

De med skravering viste områder tilskødes Odden kommune og må ikke anvendes til bebyggelse, men skal udlægges til grønne områder med fri adgang for offentligheden. Odden sogneråd kan dog lade opføre toiletbygninger samt kiosker til offentlig benyttelse.

Indenfor udstykningsområdet kan opføres transformerstationer til kvarterets daglige

forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Ved bebyggelse af ejendommene er parcelejerne pligtige til at tilslutte sig renovation, idet husaffald ikke må henlægges eller brændes på parcellerne, veje, stier eller fællesarealer.

#### § 4. VEJFORHOLD.

Der udlægges de på planen viste 8 m brede veje med retning, beliggenhed og tilslutninger til offentlige veje som vist på deklarationskortet i mål 1 : 4000. Vejene anlægges med 4 m kørebane og 2 m rabat i hver side. Til de udlagte 8 m brede veje må kun etableres de viste adgange fra hver storparcel. Ved yderligere udstykning indenfor storparcellerne må nye veje kun tilsluttes ovennævnte adgange. Disse nye veje skal udlægges i 6 m bredde og anlægges med 3,5 m kørebane og 1,25 m rabat i hver side. Udstykningsplanen angiver i princippet de nævnte nye vejes udformning ved udstykning af storparceller.

Langs de 8 m brede veje pålægges byggelinier i en afstand af 15 m fra vejmidten.

Ved vejtilslutninger til den offentlige bivej skal udlægges oversigtsarealer i henhold til ministeriet for offentlige arbejders vejregler.

Adgange mellem de udlagte veje og fællesarealer skal spærres for kørende trafik til strandarealer og fællesarealer iøvrigt ved opsætning af bomme eller lignende.

For ejendommene matr. nr. 6 i, 6 x, 6 ca, 7 c, 7 n, 9 f, 9 ay, 10 k, 16 d, 16 m og 16 o, alle af Yderby by, Odden sogn, skal der uden udgift for de nævnte ejendomme, men på betingelse af tinglysning på ejendommene af fornødne oversigtsdeklarationer og om deltagelse i vedligeholdelsesudgifterne, etableres vejadgang til den nærmest beliggende af de i henhold til deklarationskortet i mål 1 : 4000 udlagte 8 m brede veje, såsnart der af ejerne fremsættes begæring herom. Endvidere udlægges stierne A - B og C - D i en bredde af 4 m. Vedligeholdelse af de udlagte veje og stier påhviler grundejerne, eller den grundejerforening, af hvilken de skal være medlemmer, samt grundejere, der ifølge ovennævnte skal gives vejadgang til de udlagte veje.

#### § 5. UDSTYKNING.

Udstykning må kun foretages efter de retningslinier, i det omfang og med de begrænsninger, som det fremgår af deklarationskortet i mål 1 : 4000. Grunde må ikke udstykkes med mindre størrelse end 1.200 m<sup>2</sup>, og det gennemsnitlige mindstemål på grundene må ikke uden de påtaleberettigedes tilladelse være mindre end 30 m, idet dog alle grunde kan

udstykes med de på planen viste mål, uanset enkelte grunde har en mindre bredde end 30 m. Inden for den del af matr. nr. 10 z, der er beliggende mellem amtsvejen og den nordligst beliggende øst-vestgående udlagte vej, må udstykning dog kun foretages med en placering og i et omfang, herunder antal parceller, som angivet på planen. Den på deklarationskortet i mål 1 : 4000 viste opdeling af storparceller i enkeltparceller er ikke til hinder for en ændret opdeling indenfor storparcellerne.

Den anførte grundstørrelse er eksklusiv udlagte sti- og friarealer samt eksisterende og udlagt vejareal.

De på deklarationskortet viste fælles strandarealer og de i § 2 nr. 4 nævnte arealer til skærmpantning samt de viste adgangsarealer mellem udstykningsområdet om stranden må ikke udstykkes til bebyggelse, men skal udlægges som friarealer for ejendommene i deklarationsområdet.

De i § 3 nævnte grønne områder med offentlig adgang må ikke udstykkes til bebyggelse. Opmærksomheden henledes på, at der mellem Odden kommunes Sundhedskommission og de nuværende ejere af udstykningsarealerne er truffet aftale om, at de på udstykningsplanen med nr. 109 - 114, 115 - 117, 118 - 121, 122 - 125 angivne storparceller skal friholdes for udstykning, sålænge det nuværende stenværk er i drift.

#### § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

##### M. V.

Bygninger må ikke opføres med mere end én etage samt udnyttet tagetage. Iøvrigt henvises til den til enhver tid gældende bygningsvedtægt for kommunen.

Bygninger må ikke opføres nærmere skel mod anden grund, fællesareal eller sti end 7 m. De påtaleberettigede kan dog i forbindelse med udstykning af en storparcel tillade sammenbygning af bygninger i skel, når udstykning og bebyggelse sker på grundlag af en samlet plan for et naturligt afgrænset område - jfr. iøvrigt illustrationsplanen i mål 1 : 2000. Bebyggelse skal placeres med sin hovedretning parallelt med eller vinkelret på det nærmeste skel. Større træer og samlede bevoksninger (fortrinsvis på matr. nr. 9 z, 10 z og 16 g) der efter de påtaleberettigedes skøn har karaktergivende værdi for området, skal ved bebyggelse bevares i videst muligt omfang. Bevoksninger af nævnte art må iøvrigt ikke fjernes uden forud indhentet tilladelse fra de påtaleberettigede. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter de påtaleberettigedes skøn virker skæmmende, og der må kun anvendes nye materialer. De påtaleberettigede kan dog efter særlig indhentet tilladelse godkende anvendelse af gamle

materialer, når de ikke er ringere til formålet end nye materialer, og når hensigten er at give bebyggelsen et særligt præg, f. eks. ved benyttelsen af gammelt tegl og tagsten, bindingsværk og lignende.

Der må ikke finde nogen form for skiltning og reklamering sted på ejendommene.

På hver ejendom skal udlægges areal til parkering af mindst 2 biler for hver beboelse. Ved ansøgning om byggeri skal der være redegjort for placering af såvel en fremtidig garage som for parkeringsarealets placering på grunden. Parkering må ikke finde sted på veje og friarealer i området. Overkørsler over skel må ikke have større bredde end 3 m. Hegn skal i naboskel, skel til friarealer og til vejskel etableres som levende hegn. I midten af hegnene må opsættes et højst 1,25 m højt ståltrådshegn. Hegning inden for det i § 5 nævnte udstykningsområde på en del af matr. nr. 10 z kan dog, hvor den eksisterende beplantning har karakter af plantage, tillades udført alene som et højst 1,50 m højt raftehegn.

Levende hegn om storparceller skal plantes i en bredde af mindst 4 m, og andre hegn skal plantes i en bredde af mindst 3 m. Mellem parcellerne fordeles de nævnte bredder med halvdelen til hver parcel.

Hegnsplantningen, der skal bestå af busk- og trævækster, der er egnede for det stedlige klima og som læ, skal gennemføres ensartet inden for naturligt afgrænsede kvarterer. Hegninger må ikke uden de påtaleberettigedes godkendelse ændre karakter, men skal reableres og vedligeholdes på en efter de påtaleberettigedes skøn forsvarlig måde.

#### **§ 7. VANDFORSYNING.**

Parcellerne må ikke bebygges forinden vandforsyning er etableret. Nærværende bestemmelse skal dog ikke være til hinder for, at en køber af flere sammenhængende parceller, hvoraf kun en enkelt bebygges, efter nærmere aftale med vandværket kun søger tilslutning for den bebyggede parcel.

#### **§ 8. SÆRLIGE VILKAR.**

Parcellerne må ikke erhverves af foreninger, sammenslutninger, selskaber, institutioner eller lignende.

#### **§ 9. GRUNDEJERFORENINGEN.**

Parcelejerne har pligt til at være medlemmer af en grundejerforening, som vil være at stifte for samtlige parceller, der udstykkes fra deklaraationsområdet.

Grundejerforeningen har ret og pligt til vederlagsfrit, men dog mod at betale omkostningerne, at tage skøde på samtlige veje, stier og de fællesarealer, der ifølge nærværende deklaration udlægges til friarealer for parcellerne, så snart foreningen er stiftet.

Foreningen skal stiftes, når det forlanges af Odden kommune eller af sælgerne af udstykningsarealet og senest når  $\frac{2}{3}$  af samt-lige parceller er solgt. De nuværende ejere af udstykningsarealet har ret til for usolgte parceller at være medlem af grundejerforeningen med stemmeret for de usolgte parceller, men skal være fritaget for betaling af kontingent eller bidrag til grundejerforeningen for de usolgte parceller.

Grundejerforeningen skal vedligeholde veje, stier og fællesarealer for parceller i udstykningsområdet samt afholde even-tuelle skatter vedrørende de ovennævnte fællesarealer.

Odden kommune forbeholder sig ret til på et senere tidspunkt at stille krav om, at grundejerforeningen lader de stærkest trafikerede vejstrækninger forsyne med en støvfri belægning (asfalt).

Grundejerforeningen er pligtig at drage omsorg for, at den i § 2, stk. 4 nævnte skærmpantning holdes i en sådan stand, at den alene kan fungere som et uigennembrydeligt hegn. Vedligeholdelse og administration af de i § 3 nævnte grønne områder for offentligheden er grundejerforeningen uvedkommende. Grundejerforeningen kan efter bestemmelse af sælgerne af udstykningsarealet omfatte andre udstykkede arealer for så vidt det under hensyn til de grundejerforeningen påhvilede opgaver findes praktisk.

Grundejerforeningen er berettiget til at opkræve kontingent hos medlemmerne til afholdelse af lovlig vedtagne udgifter.

#### **§ 10. PÅTALERET.**

Nærværende deklaration vil efter begæring være at tinglyse med påtaleret for Odden kommune og tillige for grundejerforeningen for arealerne, når foreningen er stiftet.

Sålænge A/S Carl Nielsen og A/S Caminus er ejere af parceller i området, har tillige disse selskaber påtaleret. De påtaleberettigede kan indrømme mindre betydende lempelser fra bestemmelserne, når de ikke er i strid med hensigterne i nærværende deklaration.

Påtaleberettiget med hensyn til de i § 3 udlagte grønne områder med offentlig adgang er alene Odden kommune.

Ovenstående er en sammenskrivning af Deklaration 6584 tinglyst 8. maj 1969 og Tillæg nr. 13647 tinglyst 2. juli 1974.

# DEKLARATION

Tinglyst 2. juli 1974 og senere.

Ejerne af matr. nr. 2 **c**, 3 **d**, 3 **e**, 6 **f**, 6 **g**, 7 **l**, 9 **z**, 9 **fg**, 9 **fe**, 9 **fd**, 9 **ff**, 9 **fh**, 16 **d**, 16 **ak**, 16 **al**, 16 **g** og 16 **r**, Yderby by, Odden sogn pålægger os selv og efterfølgende ejere af de ovennævnte ejendomme samt parceller der bliver udstykket herfra følgende servitut:

Der må ikke på arealet opstilles master til fremføring af el-kabler, telefonkabler eller andre ledninger.

Kabler for el og telefon m.v. skal fremføres i jorden.

Ejerne er pligtige at rette sig efter de begrænsninger i brugen af arealet under og over omkring jordkablerne, som lovgivningen og myndighederne til enhver tid foreskriver.

Fundamenter for bygninger, som eventuelt opføres i nærheden af el- kabler, må ikke anbringes nærmere ved dette end 1 meter målt i vandret retning.

Der må ikke plantes træer over el-kabler indenfor en vandret afstand af 1 meter fra det.