

Deklaration for Grundejerforeningen Christianslund

Matr. nr. 1 bd m .fl. Odder by og sogn

LANDINSPEKTØR P. E. BYSTRUP
KILDEAGER 4. 8751 Gedved
TELF. (05) 66 54 55. GIRO 7 28 64 30

19. april 78-009146

DEKLARATION

Underskrevne ejere af det på vedhæftede rids viste område, omfattende matr.nr. 1bd, 1iq, 1ir, 1is, 1it, 1iu, 1iv, 1ix, 1iy, 1iz, 1iæ, 1iø, 1ka, 1kb og 1kc Odder by og sogn, beliggende i Odder kommune, pålægger herved det nævnte område følgende servitutter, som også har gyldighed for alle parceller, der efter den 1. april 1978 udstykkes inden for området fra nævnte ejendomme.

§ 1 GRUNDEJERFORENING

Stk.1 Den til enhver tid værende ejer af arealer eller boliger inden for deklaraionsområdet skal være medlem af en grundejerforening. Grundejerforeningen udfærdiger selv vedtægter, der inden disse får gyldighed skal godkendes af byrådet.

Stk.2 Med 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødende medlemmer kan det besluttet, at ejere af grunde uden for deklaraionsområdet kan optages som medlemmer af grundejerforeningen, eller at grundejerforeningen kan sluttes sammen med en anden grundejerforening.

Stk.3 Grundejerforeningen skal stiftes, når en af følgende 2 betingelser er opfyldt. Mindst 25 % af samtlige grundejere inden for deklaraionsområdet kræver det. Mindst 25 % af samtlige parceller inden for hele området er solgt og kommunalbestyrelsen eller udstykkeren kræver det.

Stk.4 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser og forpligtelser af enhver art i forbindelse med de ejendomme der hører under foreningens område.

Stk.5 Grundejerforeningen udfærdiger et ordensreglement.

Stk.6 Grundejerforeningen kan fastsætte nærmere regler for fremskaffelse og fordeling af midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål.

Stk.7 Beslutninger om anvendelse af fællesarealer skal træffes på en generalforsamling. Mindst halvdelen af samtlige medlemmer skal være mødt og 2/3 at de fremmødte skal stemme for forslaget. Hvis beslutningen, på grund af manglende fremmøde ikke kan vedtages på den første generalforsamling, skal der indvarsles til en ny generalforsamling, hvor alm. stemmeflertal er afgørende. Beslutningen skal godkendes af byrådet.

Stk.8 Grundejerforeningen fastsætter i øvrigt selv, med hvilken majoritet en beslutning skal vedtages. Men beslutninger om ændringer af vedtægter eller beslutninger, der kræver økonomisk indbetaling udover administrationskontingentet, skal dog træffes med mindst 2/3 majoritet af de på en generalforsamling mødende medlemmer.

Stk.9 Grundejerforeningen er berettiget til at underskrive beslutninger om fællesarealer, disses udnyttelse samt andre forhold af fælles interesse. Grundejerforeningen kan eventuelt lade sådanne beslutninger lyse servitut- og pantestiftende på de enkelte ejendomme, uden at den enkelte adkomsthaver skal tiltræde dette.

Stk. 10 Alle sager mellem grundejerforeningen og dennes medlemmer skal være undergivet de værnetingsregler m.v., der findes i nærværende deklaraion.

Stk. 11 I grundejerforeningens vedtægter kan der træffes bestemmelse om, at foreningen underopdeles i et antal beboergrupper, svarende til den på kortbilaget viste områdeopdeling. Beboergruppen udpeger blandt sine medlemmer en formand, der samtidig er medlem af grundejerforeningens bestyrelse.

Stk. 12 Beboergruppens opgave er at varetage de fælles interesser og forpligtelser, som i øvrigt ifølge nærværende deklaraion påhviler grundejerforeningen, men som udelukkende er af interesse og betydning for den enkelte gruppe.

§ 2 TEKNISK FORSYNING

Stk. 1 De til enhver tid værende ejere af parceller inden for deklaraionsområdet er forpligtet til at være medlem af Odder Vandværk, og således undergivet de bestemmelser med hensyn til pris m.v., som til enhver tid måtte gælde for dette selskab. Forpligtelsen til at indtræde i selskabet gælder straks fra overtagelse af parcellen.

Stk. 2 Opvarmning af bebyggelse skal ske ved fjernvarme fra Odder Varmeværk og der oprettes sædvanlig overenskomst herom. Der indbetales tilslutnings- og stikledningsafgifter efterhånden som grundene bebygges, dog således at der senest den 1.1.1981 indbetales tilslutningsafgifter af evt. ubebyggede grunde. Det tillades, som et forsøgsområde, at opvarmningen suppleres med varme fra andre varmegivere mod, at projekterne før etablering forelægges Odder Varmeværk og at tilslutningsafgifter og årlige faste udgifter beregnes som sædvanligt efter det opvarmelige rumfang, også rumfang hvor der alene opvarmes med andre varmegivere, d.v.s. at kun uopvarmede rum holdes uden for beregningen.

Såfremt varmetagningen fra Odder Varmeværks anlæg bliver mindre end halvdelen af ejendommenes normalforbrug skal der til dækning af varmeværkets udgifter til ledningstab, administration, ledninger og øvrige produktionsomkostninger minus brændsel, betales en ekstra fast afgift, der beregnes til samme dækning som om varmetagningen var aftaget alene som fjernvarme fra Odder Varmeværk og fastsættes af værkets bestyrelse.

Deklaration for Grundejerforeningen Christianslund

Stk. 3 Fællesledninger, der fremføres i forbindelse med udstykningen, vedligeholdes af grundejerforeningen, i det omfang disse ledninger ikke vedligeholdes af vedkommende forsyningselskab eller offentlig myndighed. Udgifterne hertil fordeles med lige store anparter på hver parcel.

Stk. 4 De enkelte parcellerejere er pligtige til at tåle eller underskrive de deklarerationer med eller uden pant til tinglysning på de udstykkede parceller, som måtte blive udstedt eller forlangt af forsyningselskabet eller kommunen eller grundejerforeningen i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af ledninger af enhver art.

Stk. 5 Inden for en afstand af 2,00 m fra eventuelle kloakledningers midte er det forbudt at opføre bygninger eller drivhuse, eller plante hegn eller større træer eller overhovedet foretage sådanne foranstaltninger, der kan være til hinder eller skade for eftersyn, reparation og vedligeholdelsesarbejder.

Stk. 6 Hvis det skønnes nødvendigt at ledninger af nogen art føres over parcellerne, er parcellerejerne, som berøres heraf, pligtige at tåle dette og give adgang til ledningernes fremtidige vedligeholdelse.

Stk. 7 Der vil ikke kunne kræves erstatning for ledningsføringer, der måtte blive foretaget i forbindelse med udstykningen og dennes grundmodning, medmindre der er tale om væsentlig gene. Parcellerejerne er i øvrigt uden økonomisk godtgørelse af nogen art pligtige at affinde sig med de ulemper m.v., der måtte opstå i forbindelse med den fuldstændige byggemodning.

Stk. 8 Stikledninger til vand- og afløbssystemer skal føres mindst 1,00 m ind på parcellerne.

Stk. 9 Eksisterende drænledninger skal respekteres. Den enkelte parcellerejer har dog ret til for egen regning at forlægge bestående drænledninger.

Stk. 10 Deklarationsområdet skal forsynes med el ved fremførelse i jordkabler. Belysning af veje, stier og andre fællesarealer skal udformes som luftledningsfri belysning.

Stk. 11 Parcellerejerne er pligtige til at tilslutte sig et fælles antenneanlæg for hele deklarerationsområdet. Når anlægget er etableret, må der ikke findes private uden-dørs antenner.

§ 3 HEGN og BEPLANTNING i OMRÅDET

Stk. 1 Parcellerejerne har pligt til inden et år efter parcelens bebyggelse at plante levende hegn. Beplantningen ved vej- og stiskel skal finde sted inde på parcellerne og mindst 30 cm fra skel.

Stk. 2 Den enkelte parcellerejer vedligeholder de hække og beplantninger, der vedrører den enkelte parcel og foretager tillige efterplantning i fornødent omfang.

Hvis plantning og vedligeholdelse ikke sker i overensstemmelse med det anførte, kan den påtaleberettigede og /eller grundejerforeningen lade arbejdet udføre af andre for parcellerejers regning.

Stk. 3 På parcellerne må der ikke findes beplantning, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for de omboende.

Stk.4 Ved boligveje samt ved stier har kommunen / udstykkeren ret til at foretage plantning af træer i skel mod parcellerne. Parcellerejerne er pligtige at tåle ulemperne af denne beplantning i henseende til løvfald, skygge, rodkud m. v. uden erstatning, ligesom fjernelse af nedfaldent løv på parcellerne er kommunen / udstykkeren uvedkommende.

§ 4 BEPLANTNING i OMRÅDERNE 2-6

Stk. 1 Beplantningen af disse områder skal ske efter en samlet plan. Planen skal være i overensstemmelse med de på kortbilaget angivne retningslinier.

Stk. 2 I forbindelse med områdets udstykning og bebyggelse kan kommunen, grundsælger eller grundejerforeningen kræve tinglyst en beplantningsdeklaration, der skal sikre god overensstemmelse mellem bebyggelse og omgivende vej-, have- og beplantningsarealer.

Stk. 3 Den enkelte parcellerejer etablerer og vedligeholder den beplantning, der vedrører den enkelte parcel. Hvis plantning og vedligeholdelse ikke sker i overensstemmelse med det anførte, kan den påtaleberettigede og / eller grundejerforeningen lade arbejdet udføre af andre for parcellerejers regning.

Stk. 4 På parcellerne må der ikke findes beplantning, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for de omboende.

Stk. 5 Grundejerforeningen etablerer og vedligeholder beplantningen på veje, stier og andre fællesarealer inden for området. Såfremt der ifølge vedtægterne oprettes beboergrupper, overgår denne forpligtelse til beboergruppen.

§ 5 GRØNNE OMRÅDER

Stk.1 Det på kortbilaget viste grønne område udlægges som fri areal for deklarerationsområdets beboere.

Stk.2 Arealet tilskødes grundejerforeningen, der etablerer og vedligeholder arealets beplantning og stianlæg.

Deklaration for Grundejerforeningen Christianslund

§ 6 VEJE, STIER, PLADSER.

Stk.1 I områderne 1-6 anlægger grundsælger de på kortbilaget viste veje, stier og pladser i overensstemmelse med projekter godkendt af Odder kommune.

Stk.2 Efter vejenes anlæggelse forpligter parcedejerne sig til at retablere enhver skade, som han måtte forårsage på fortov, vej, kloak eller andet fælles anlæg, og udstykkeren er berettiget at lade retableringen udføre for parcedejeren regning, såfremt retableringen ikke straks udføres, efter skriftligt påkrav herom.

Stk.3 Parcedejerne er uden erstatning pligtige at tåle de gener, der måtte forekomme i forbindelse med vejenes anlæggelse. Parcedejerne er ligeledes pligtige at tåle, at eventuelle til vejanlægget hørende skrånninger anlægges på parcellerne uden erstatning, også selv om der findes hegn eller lign. På det pågældende areal.

Stk.4 I det omfang veje, stier og pladser ikke overtages af kommunen som offentlige færdselsarealer, tilskødes de grundejerforeningen, som forestår den fremtidige vedligeholdelse og udbygning under iagttagelse af bestemmelserne i lov om private veje. Såfremt der ifølge vedtægterne oprettes beboergrupper, overgår forpligtelsen til fremtidig vedligeholdelse og udbygning i det enkelte område til beboergruppen.

Stk.5 Kommunalbestyrelsen har ret til at meddele vejret og / eller færdselsret til andre end deklarationsområdets parcedejere.

Stk.6 Ved meddelelse af vejret til andre, skal disse deltage i vejenes vedligeholdelse på nærmere af kommunalbestyrelsen fastsatte vilkår.

§ 7 PARKERING.

Stk.1 Al parkering af last-, flytte-, rute-, fragtbiler og lignende er forbudt på eller udenfor parcellerne, alene med undtagelse af almindelig af og pålæsning.

Stk.2 Parkering af campingvogne må ikke finde sted uden for parcellerne og må iøvrigt ikke virke skæmmende eller være til gene for de omboende. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at campingvogne skal parkeres i garage eller lignende.

§ 8 PÅTALERET

Stk.1 Påtaleberettiget ifølge nærværende deklaration er Odder kommunalbestyrelse.

Stk.2 Kommunalbestyrelsen er berettiget til helt eller delvist at delegere påtaleretten til grundejerforeningen. Når hel eller delvis delegation af påtaleretten er sket, kan kommunalbestyrelsen alligevel til enhver tid tilbagekalde delegationen.

Stk.3 Ved overtrædelse af deklarationen skal grundejerforeningen og grundsælger være berettiget til at udøve påtaleretten, hvis kommunalbestyrelsen i de enkelte tilfælde ikke vil udøve denne, efter mindst 3 måneder forinden at være opfordret hertil.

§ 9 DISPENSATION.

Stk.1 Den påtaleberettigede har ret til at meddele dispensation fra nærværende deklaration. Dispensation kan ikke meddeles, uden at grundejerne har haft lejlighed til at udtale sig.

Stk. 2 Ved udøvelse af dispensationsretten skal den påtaleberettigede tilgodese såvel hensyn til opretholdelse af helhedspræg som hensyn til den enkelte parcedejers direkte interesse i deklarationens overholdelse.

§10 TINGLYSNING

Stk.1 Denne deklaration anmodes tinglyst servitutstiftende på forannævnte ejendomme matr. nr. 1bd, 1iq, 1ir, 1is, 1it, 1iu, 1iv, 1ix, 1iy, 1iz, 1iæ, 1iø, 1ka, 1kb, 1kc alle Odder by og sogn, med respekt af de på ejendommen i dag hvilende servitutter og byrder, men forud for alt pantegæld. Om servitutter og byrder henvises til ejendommens blade i tingbogen.

HORSENS den 18.04.78

Tinglysning af nærværende deklaration tiltrædes af Odder kommune i henhold til lov om kommuneplanlægning, jævnfør §36. Det erklæres at tinglysningen ikke kræver tilvejebringelse af en lokalplan.

Odder, den 10.04.78
Vagn Mikkelsen, borgmester /
Carl Schultz, kommunaldirektør

Kortbilag til Vedtægter

