

SKOVHØJEN**GRÆSTED****Servitutter****Tinglyst. 040173**

I anledning af, at Græsted-Gilleleje kommune* agter at sælge parceller af den af kommunen tilhørende ejendom matr. Nr. 9-b, Græsted by og sogn, ”Skovsminde”, er parcellerne nu udstykket som matr. Nr. 9-ke, 9-kf, 9-kg, 9-kh, 9-ki, 9-kk, 9-kl, 9-km, 9-kn, 9-ko, 9-kp, 9-kq, 9-kr, 9-ks, 9-kt, 9-ku, 9-kv, 9-kx, 9-ky, 9-kz, 9-kæ, 9-kø, 9-la, 9-lb, 9-lc, 9-ld, 9-le, 9-lf, 9-lg, 9-lh, 9-li, 9-lk, 9-ll, 9-lm, 9-ln, 9-lo, 9-lp, 9-lq, 9-lr, 9-ls, 9-lt, 9-lu, 9-lv, 9-lx, 9-ly, 9-lz, 9-læ, 9-lø, 9-ma, 9-mb, 9-mc, 9-md, 9-me, 9-mf, 9-mg- 9-mh, 9-mi, 9-mk, Græsted by og sogn, pålægger Græsted-Gilleleje kommunalbestyrelse herved, som ejer af de nævnte parceller, nedenstående:

*Græsted Gilleleje kommune hedder Gribskov Kommune.

S E R V I T U T T E R

§1

Grundejerforening.

Samtlige parceller omhandlet af denne deklaration er pligtige at danne en grundejerforening, og ejerne af parcellerne er pligtige til at være medlem af grund-

ejerforeningen samt at betale det årlige kontingent, der er fornødent for at dække grundejerforeningens udgifter.

Grundejerforeningens opgave er at varetage grundejernes fælles interesser i forhold til det offentlige samt at fastsætte fælles bestemmelser for området i det omfang dette findes ønskeligt og rimeligt og under forudsætning af, at de fastsatte bestemmelser ikke tilsidesætter lovbestemmelser eller bestemmelser i offentlige vedtægter og lignende.

Grundejerforeningen foranlediger en vedtægt for grundejerforeningens virke udarbejdet. Vedtægten forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse og træder i kraft, når kommunalbestyrelsen har godkendt vedtægten.

§2

Byggebestemmelser.

Parcellerne er bestemt for åben og lav boligbebyggelse til helårsbeboelse, og ethvert byggeri skal opfylde bestemmelserne i landsbyggeloven, bygningsvedtægten, bygningsreglementet, sundhedsvedtægten og øvrige vedtægter, som er eller bliver gældende i Græsted-Gilleleje kommune*.

På hver parcel må kun opføres én beboelsesbygning, eventuel med kælder og udnyttet tagetage. Bygningen må kun indeholde én lejlighed. Udnyttelsesgraden fastsættes til højst 0,20. Ingen bebyggelse må være mindre end 105 m².

Byggehøjden må ikke overstige 4 m målt fra terræn til overkant af øverste etageadskillelse. Taghældningen må højst være 45 grader.

Fritliggende udhuse tillades ikke opført. Udhuse tillades opført i forbindelse med garage eller carport.

Tagbeklædningen skal være enten tegl, built-up eller maksimum 2' tagplader, i sidstnævnte tilfælde skal anvendes plader i mørke farver. Bygningssiden må kun fremtræde i farverne hvidt, sort eller jordfarvede (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Bygningssider overvejende med træbeklædning er ikke tilladt.

***Græsted Gilleleje kommune hedder Gribskov Kommune.**

§ 3

Byggelinier.

Skovhusvej er udlagt i bredde 13m. Præstevejen er udlagt i 10m. De interne veje i udstykningen, Skovhøjen kaldet, er ligeledes udlagt i 10 m bredde.

Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejmidte:

Skovhusvej 11,50 m

Præstevejen 10,00 m

Skovhøjen

Vej 1, 2, 3, 4 9 m dvs. 4 m fra vejskel.

Mod vendepladser tillades byggeri i afstand 2,5 m til skel mod vendepladsen.

Garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal altid holdes i afstand mindst 5 m fra skel imod vej eller vendeplads.

Bygninger, herunder også garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel imod stier og grønne områder end 2,5 m.

§ 4.

Benyttelse.

Parcellerne må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed, ligesom der ikke i bygninger må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning. Der må endvidere ikke udøves nogen art af virksomhed, der ved støv, røg, støj, lugt, rystelser eller ved sit blotte udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er eller kan blive til ulempe for de omboende eller udstykningsområdet "Skovminde" i sin helhed.

Det skal dog være tilladt på parcellerne at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udøves i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke brydes, kvarterets præg af boligkvarter ikke ændres, eller at virksomheden ikke fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

Ingen parcel kan opnå overkørselsret til de offentlige veje Skovsmindevej (Skovhusvej) og Præstevejen.

§ 5

Vandforsyning.

De til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme er pligtige at aftage vand fra og betale vandafgift til I/S Græsted vandværk* efter vandværkets til enhver tid lovligt vedtagne vedtægter. Et stik fra hovedledningen er indført på hver parcel .Etableringsudgiften er inkluderet i salgsprisen.

Eventuelle yderligere stik og eventuelle fremtidige bidrag til vandværket betales af parcelejerne.

***I/S Græsted vandværk hedder Gribvand.**

§ 6

Kloakering. (Seperatsystem)

Græsted-Gilleleje kommune* har udført hovedkloakledningerne indenfor udstykningsområdet samt udført ét stik for regnvandstilslutning og ét stik for spildevandstilslutning til hver parcel.

Eventuelle yderligere stik vil kun i særlige tilfælde blive tilladt og skal i så tilfælde betales af parcelejerne.

I parcellernes salgspris er inkluderet et beløb stort kr. 4.100, hvilket dækker et foreløbigt kloakbidrag. Kloakbidrag udover kr. 4.100 opkræves hos parcelejerne og desuden opkræves særskilt bidrag til kloakrenseanlæg. Hver enkelt parcelejer er pligtig at underkaste sig og parcellen de bestemmelser og betingelser, som myndighederne måtte fastsætte og stille som vilkår for byggetilladelse, herunder vilkår som måtte blive stillet i forbindelse med afvanding af parcellen.

***Græsted Gilleleje kommune hedder Gribskov Kommune.**

§ 7

Vejanlæg og vejbelysning.

Vejene er anlagt af Græsted-Gilleleje kommune* som offentlige veje.

Ejerne af parcellerne skal således ikke bidrage til vejenes anlæg og fremtidige vedligeholdelse.

Vejbelysningsanlæg er udført af Græsted-Gilleleje kommune* og anlægsudgiften er inkluderet i parcellernes salgssummer. Den fremtidige driftsudgift til vejbelystningsanlægget afholdes af Græsted-Gilleleje kommune*.

Parcelejerne skal uden erstatning tåle efterfølgende tinglysning af oversigtsdeklaration, såfremt de trafikale forhold i udstykningsområdet "Skovminde" efter kommunalbestyrelses skøn kræver oversigtsarealer udlagt på de enkelte parceller.

***Græsted Gilleleje kommune hedder Gribskov Kommune.**

§ 8

El-forsyning.

Fordelingsledninger for el-forsyning er etableret i udstykningsområdet og omkostningerne er indbefattet i parcellernes salgspris. Stikledninger og tilslutninger af enhver art bekostes af parcelejerne efter de til enhver tid gældende takster for udførelsen og tilslutningen af el-stikledninger.

§ 9

Fjernvarmeforsyning.

Hovedforsyningsledninger med tilhørende stik til hver enkelt parcel er etableret og omkostningerne er indbefattet i parcellernes salgspris. Etablering af stikledning samt vedligeholdelsen af stikket påhviler alene parcelejerne, som tillige er pligtige at aftage varme fra Græsted Fjernvarmeselskab* samt derfor pligtige at betale afgifter til fjernvarmeselskabet efter dette til enhver tid lovligt vedtagne takster.

***Græsted fjernvarmeselskab hedder Græsted Fjernvarme.**

§ 10

Kabelanlæg.

Der må hverken på parcellerne eller udvendigt på bygningerne, opsættes nogen form for antenner. Der er etableret fælles fællesantenneanlæg og omkostningerne derved er indbefattet i parcellernes salgspris. Etablering af stik fra antenneanlægget hovedkabel sker på parcelejernes foranledning, bekostning og fremtidig vedligeholdelse. Grundejerforeningen er pligtig til at overtage fællesantenneanlægget når målerattest foreligger.

Stikledninger må kun etableres af fa. N. Holbek, Græsted, der har udført hovedkabler m.v. for fællesantenneanlægget.

Parcelejerne er pligtige in solidum igennem grundejerforeningen at afholde alle udgifter til vedligeholdelse af fællesantenneanlæggets mast, hovedkabler m.v. Grundejerforeningen kan med tilslutning fra kommunalbestyrelsen tillade, at omliggende ejendomme tilsluttes fællesantenneanlægget mod deltagelse i vedligeholdelsen af anlægget på lige fod med de øvrige grundejere.

Fællesantenneanlægget er nedlagt.

Kabelanlægget er overdraget til Yousee.

Det er ikke længere ulovligt at opsætte parabol. De enkelte ejere skal selv gøre sig bekendt med den gældende lovgivning.

§ 11

Renovation.

Alle ejendomme er pligtige at deltage i den kommunale renovationsordning, og ejerne af parcellerne er pligtige at betale den til enhver tid af kommunalbestyrelsen fastsatte renovationsafgift.

§ 12

Vejnavne og husnumre.

Vejnavneskilte opsættes af kommunen for dennes regning. Parcelejerne er pligtige til at anbringe husnumre på ejendommene.

§ 13

Garager, parkeringspladser og overkørsler.

Ved tilrettelæggelse af indkørsel til parcellerne skal sikres plads for parkering af mindst 2 biler på de enkelte parceller.

Garager, herunder carporte, skal overholde de i § 3 fastlagte byggelinjer. En garage i forbindelse med for plads til én bil opfylder forannævnte parkeringskrav.

- Parkering skal finde sted på de enkelte parceller.
- Parkering på vejarealerne vil ikke være tilladt for parcelejerne.
- Der tillades kun én overkørsel til hver parcel.
- Eventuelle låger må kun kunne åbnes indad på parcellerne.
- Der må ikke etableres låger fra parcellerne til de grønne områder.

§ 14

Husdyr.

På parcellerne må alene holdes selskabsdyr, dvs. hund, kat. Udendørs volierer for fugle tillades ikke.

§ 15

Hegn, beplantning m.v.

Alene parcelkøberne har hegnspligt. Hegn imod veje, pladser, stier og grønne områder samt i naboskel mellem vejskel og byggelinie skal være levende hegn, eventuelt i forbindelse med lav stensætning.

Hegnets højde må ikke overstige 1,80 m og skal i øvrigt i skel imod vej, plads eller sti plantes mindst 30 cm bag skel, og således at grene m.v. til enhver tid kan holdes på egen grund.

I øvrigt påhviler det parcelejerne hegnspligt efter lovgivningens almindelige bestemmelser.

Enhver parcelejer er pligtig at sørge for, at hans parcel er i pæn og ordentlig stand, og ubebyggede arealer, der på de enkelte parceller ikke benyttes som

gårdsplads eller lignende, skal inden 1 år efter købet af parcellen anlægges og vedligeholdes som have.

Så længe den enkelte parcel ikke er bebygget, er parcelejeren pligtig at holde parcellen fri for ukrudt samt at foretage græsslåning mindst 2 gange årligt i væksttiden. Affaldsbunker og lign. må ikke anbringes på parcellen.

§ 16

Byggefrist, videresalg m.v.

Parcelkøberne er pligtige at påbegynde permanent og servitutmæssig bebyggelse snarest muligt. Byggeriet skal forsættes kontinuerligt til færdiggørelsen.

Videresalg af parcellen forinden påbegyndt byggeri er afsluttet kan kun finde sted med kommunalbestyrelses godkendelse.

For så vidt byggeriet ikke er påbegyndt inden udløbet af 3 år fra den oprindelige slutseddels eller skødets dato, er kommunen berettiget til at fordre sig parcellen tilbageskødet på samme vilkår og betingelser, som er fastsat ved overdragelsen af parcellen fra kommunen til køberen. Parcelkøberen vil ikke i forbindelse med tilbageskødningen blive godtgjort for afholdte udgifter til skatter, afgifter, renter, forbedringer m.v. i ejertiden. Omkostninger ved tilbageskødningen, der sker ved kommunens foranledning, afholdes af den hidtidige ejer, og kommunen modregner omkostningerne derved i afregningen ved tilbagekøbet.

Såfremt parcelkøberen inden udløbet af ovennævnte byggefrist ønsker at afhænde den købte parcel i ubebygget stand er køberen (skødehaveren) pligtig at tilbageskøde parcellen til Græsted-Gilleleje kommune* på samme vilkår og betinger, som er fastsat ved overdragelsen af parcellen fra kommunen til køberen, (skødehaveren).

Overdragelsen vil i så tilfælde ikke blive godtgjort for afholdte udgifter til skatter, afgifter, renter, forbedringer, m.v. i ejertiden. Omkostninger ved tilbageskødning til kommunen afholdes af den hidtidige ejer, og kommunen modregner omkostningerne derved i afregningen ved tilbagekøbet.

***Græsted Gilleleje kommune hedder Gribskov Kommune.**

§ 17

Særlige bestemmelser.

Parcelejerne er pligtige at indgå på og underskrive de vilkår, som landvæsenskommissionen, Græsted- Gilleleje kommune*, K.T.A.S*, N.E.S.A.*, I/S Græsted vandværk* og andre selskaber, institutioner og offentlige myndigheder måtte stille og kræve tinglyst på parcellerne i anledning af disses udnyttelse og bebyggelse, herunder at der uden erstatning til parcelejerne i, ved, over eller under vejene fremføres ledninger og lignende eller foretages reparationer af eksisterende ledninger og anlæg.

Det pålægges ejeren under byggeriet at beskytte fortove, vejbane og ledninger mod overlast, bl.a. for tung transport. Enhver form for beskadigelse vil være at erstatte af ejeren, idet kommunen lader eventuelle reparationer udføre for ejerens regning.

*Græsted Gilleleje kommune hedder Gribskov Kommune.

*K.T.A.S hedder TDC/Yousee.

*N.E.S.A hedder Dong Energy.

*I/S Græsted vandværk hedder Gribvand.

§ 18

Tinglysning, påtaleret.

Foranstående bestemmelser vil være at tinglyse som servitutstiftende på de foran nævnte matr.nr. af Græsted by og sogn.

Påtaleretten i henhold til nærværende servitut har alene Græsted-Gilleleje kommunalbestyrelse*, som i øvrigt er eneberettiget til at meddele dispensationer fra ovennævnte bestemmelser.

Med hensyn til de i øvrigt på ejendommen hvilende byrder og servitutter, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

*Græsted Gilleleje kommune hedder Gribskov Kommune.