

Grundejerforeningen Birkager - Gældende formulering af de 2 ”hoved”- deklarationer fra hhv. 1965 og 1969

Der findes i dag 2 ”hoved”-deklarationer for foreningens medlemmer. Den ene gælder for Ternevej og de dele af Mågevej og Svalevænget, der ligger tættest på Vibevej – den anden gælder for de resterende dele af Mågevej og Svalevænget.

I april 2018 er der tinglyst påtegninger på de 2 deklarationer, så de nu har følgende ordlyd:

Deklaration 1965	Deklaration 1969
25.03.1965-5726-18	08.02.1969-2396-18
I forbindelse med udstykning af matr.nr. 7g Viby By, Syv tilbage i 1965 er de ejendomme, der er udstykket fra matr.nr. 7g Viby By, Syv, pålagt følgende forpligtelser:	I forbindelse med udstykning af ejendomme fra matr.nr. 7c, 7f og 7h Viby By, Syv pålægges herved den del af ejendommen, som omfattes af plan af 30.11.1966, følgende forpligtelser:
A. Bebyggelse, benyttelse og forbud mod yderligere udstykning Ejendommene må kun benyttes til åben og lav boligbebyggelse, og der må på hver ejendom kun opføres et beboelseshus beboeligt for kun én familie, samt garage eller carport i overensstemmelse med bebyggelsesplan, som forud skal godkendes af kommunen. Huset må ikke opføres i mere end en etage med udnyttet tagetage. Som etage medregnes kælder, hvis loft ligger mere end 1,25 m over terræn. Bygninger, som opføres på ejendommene, må ikke anvendes til erhvervsmæssige formål, som ved støv, røg, støj, ilde lugt eller på anden måde efter kommunens skøn er til gene for de omboende. For opnåelse af en god helhedsvirkning af den samlede bebyggelse skal bygningernes ydre udformning, tag- og facadefarver, samt bygningernes placering på ejendommene godkendes af den stedlige bygningsmyndighed. Yderligere udstykning af ejendommene må ikke finde sted.	A. Bebyggelse Der må på hver ejendom kun bygges ét beboelseshus, beboeligt for en familie og opført i én etage, eventuelt med udnyttet tagetage og kælder, hvoraf sidstnævnte ikke må indrettes til beboelse. Herudover kan opføres garage eller carport for højst 2 personbiler samt eventuelt et udhus. B. Benyttelse Der må fra ejendommene kun udøves sådanne erhverv, som almindeligvis udøves i boligkvarterer, og kun efter forud indhentet godkendelse af kommunen.

Deklaration 1965	Deklaration 1969
<p>B. Hegn og have</p> <p>Ejendommene matr.nr. 7be, 7æ, 7ø og 7aa Viby By, Syv, som grænser mod Birkedevejen, der er en kommunevej litreret 7000g, har ingen adgangsret til denne vej. Det påhviler derfor køberne af disse ejendomme at etablere og vedligeholde et mindst 1 m højt fast hegn uden låger mod Birkedevejen. I øvrigt har ejendomsejerne hegnspligt mod veje og legearealer. Mod naboejendomme påhviler hegnspligt efter lovgivningens almindelige regler herom. Hegnet skal være levende hegn eller hegn af andet af bygningsmyndighederne godkendt materiale.</p> <p>Den ubebyggede del af ejendommen skal stedse være anlagt som have og sådan vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer, fri for ukrudt og anden for bebyggelsen skæmmende beplantning. Der må på ejendommene ikke findes beplantninger, der ved skygge eller uhammet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.</p>	<p>C. Adgangsforhold</p> <p>(Udgår i sin helhed)</p>
<p>C. Byggelinjer</p> <p>Byggelinjer fastlægges som angivet på rids af 10.02.1965, idet ingen bygning må placeres nærmere vejgrænsen end den på planen angivne afstand, idet der herved forudsættes, at bygningen opføres med sin jordlinje i højde med fremtidig vejmidte. Er dette ikke tilfældet, skal bygningen rykkes så meget længere tilbage, som svarer til 1,5 x højdeforskellen plus 1 m.</p>	<p>D. Byggelinjer</p> <p>Byggelinjer fastlægges 10,00 m fra midten af de angivne veje samt den sti, som forbinder vendepladserne, jf. rids af 30.11.1966.</p>
	<p>E. Oversigt</p> <p>(Udgår i sin helhed)</p>
	<p>F. Fællesareal</p> <p>Det på planen af 30.11.1966 angivne areal – betegnet ”fællesareal” skal stedse henligge som fælles friareal for samtlige ejendomme. Arealets anlæggelse, herunder eventuel etablering af legeplads, skal ske i overensstemmelse med de krav, som kommunen måtte stille herom.</p>

Deklaration 1965	Deklaration 1969
	<p>G. Kloak</p> <p>(Udgår i sin helhed)</p> <p>H. Vandforsyning</p> <p>(Udgår i sin helhed)</p> <p>I. El-ledninger</p> <p>(Udgår i sin helhed)</p>
<p>D. Parkering og skiltning</p> <p>Garage eller carport skal anbringes således på ejendommen, at der foran er plads til en personbil.</p> <p>Der må på ejendommene ikke opsættes eller foretages skiltning af nogen art.</p>	<p>K. Parkering</p> <p>Busser, last-, flytte- eller større fragtbiler må ikke parkeres på grundene.</p> <p>Parkering af ejendomsejernes egne personvogne, campingvogne mv. skal ske på den pågældende ejendom, idet der derpå skal udlægges parkeringsareal til mindst to biler for hver beboelse. Er der garageareal til en eller flere biler, nedsættes kravet til én parkeringsplads.</p> <p>L. Skiltning</p> <p>Der må på ejendommene ikke opsættes eller foretages skiltning, der kan virke generende eller skæmmende på kvarterets udseende som boligkvarter, hvorfor al skiltning skal godkendes af de påtaleberettigede.</p>
<p>E. Grundejerforening</p> <p>Købere og efterfølgende ejere af ejendomme udstykket i 1965 fra matr.nr. 7g Viby By, Syv, er pligtige at indtræde som medlemmer i en grundejerforening til løsning af de for ejendomsejerne fælles opgaver, herunder vedligeholdelse af legearealer mv.</p>	<p>M. Grundejerforening</p> <p>Samtlige ejendomsejere skal være pligtige at indtræde i en grundejerforening, som skal sørge for vedligeholdelse af fællesareal samt løsningen af øvrige fælles opgaver.</p>
<p>F. Vej</p> <p>Ejendomsejerne skal endvidere tåle, at der som følge af vejanlæg udføres skråninger på ejendommene, uden at der derved tilkommer ejerne nogen erstatning, uanset om der findes hegn eller andet på det til skråningen nødvendige areal.</p>	<p>N. Vejanlæg</p> <p>Ejendomsejerne skal være pligtige at tåle, at der på ejendommene etableres fornøden skråning, uden at der kan kræves nogen erstatning for herved forvoldt skade på hegn og beplantning.</p>

Deklaration 1965	Deklaration 1969
<p>---oo0oo---</p> <p>Nærværende deklARATION kan lyses servitutstiftende på de ejendomme, der i 1965 blev udstykket fra matr.nr. 7g Viby By, Syv, jf. rids af 10.02.1965, med påtaleret for grundejerforeningen og kommunen.</p> <p>Kommunen kan alene – altså uden grundejerforeningens medvirken – dispensere fra eller ophæve ovenstående servitutbestemmelser.</p> <p>Angående de ejendommene påhvilende hæftelser, servitutter og øvrige byrder henvises til ejendommens blade i tingbogen.</p>	<p>---oo0oo---</p> <p>Nærværende deklARATION kan tinglyses servitutstiftende på de ejendomme, der i 1969 blev udstykket fra matr.nr. 7c, 7f og 7h Viby By, Syv, med påtaleret for grundejerforeningen og kommunen. Kommunen skal være berettiget til at meddele dispensationer, dog skal sagen forud have været forelagt grundejerforeningens bestyrelse til udtalelse.</p> <p>Angående de ejendommene påhvilende hæftelser, servitutter og øvrige byrder henvises til ejendommens blade i tingbogen.</p>