

Matr. nr. 12h Tjørnebjerg,
Gloslunde sogn.

18. APR. 1966 2233

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Anmelder:

K. VIBE CHRISTENSEN
Landsretssagfører
NAKSKOV

J. 3535/64

Stpl. t. tx. kr. 4,00.

DEKLARATION.

Underskrevne ejer af ejendommen matr. nr. 12h Tjørnebjerg, Gloslunde sogn, forpligter herved mig og efterfølgende ejere og brugere af ejendommen og herfra udstykkede parceller til, når udstykning til sommerhusbebyggelse og/eller bebyggelse med sommerhuse på ejendommen eller herfra udstykkede parceller skal finde sted, at overholde følgende bestemmelser:

§ 1. Udstykning.

a. Udstykning må kun ske i overensstemmelse med den af amtsrådet i skrivelse af 29. marts 1966 godkendte plan.

Planen og genpart af skrivelserne findes vedhæftet.

b. Det skal være tilladt at sammenlægge flere parceller til een ejendom, hvorimod deling, hvorved der fremkommer parceller mindre end efter planen, ikke må finde sted.

c. Grundsælger skal ifølge tingbogen være ejer af ejendommen.

§ 2. Veje, stier og fællesarealer.

a. Sælgeren udlægger de på udstykningsplanen viste private veje, vendepladser, stier, m.v. i overensstemmelse med planen og forsyner vejene med en kørebane med en jævn og fast befæstelse i en bredde i overensstemmelse med, hvad der er krævet af amtsrådet i dets godkendelseskrivelse. Minimum for befæstelsen, der skal godkendes af vejbestyrelsen (sognerådet), er: muldjorden fjernes, og der pålægges 10 cm bundgrus + 10-15 cm mekanisk stabilt gruslag med passende lerind-

- hold (tykkelsen er i fastkomprimeret stand).
- b. Ingen parcel må blive udstykket eller bebygget, forinden vej i overensstemmelse med foranstående er udlagt til parcellens indkørsel.
 - c. Alle parceller ved vejhjørner skal have fri oversigt i overensstemmelse med plan og godkendelsesskrivelsen, således at der på oversigtsarealerne ikke må findes bebyggelse, bevoksning eller andre genstande, som rager mere end 1, m op over en flade, bestemt ved de tilgrænsende vejes midtlinier.
 - d. De på planen viste fællesarealer udlægges som fællesareal for samtlige parceller, der udstykkes fra ejendommen.
 - e. Grundejerforeningen får ejendomsretten til veje, stier, fællesarealer m.v., jævnfør § 10, e.
Den skal påse, at sælger overholder de ham påhvilende forpligtelser med hensyn til disse arealer.
 - f. Parcelejerne har den fremtidige vedligeholdelsespligt af de private, fælles veje i overensstemmelse med gældende regler om sådanne veje i lovgivning, vejvedtægt, grundejervedtægt m.v. - Såfremt ikke andet er gældende i henhold til foranstående, har parcelejerne den fremtidige vedligeholdelsespligt over for de tilstødende vejarealer ind til vejens midtlinie. Eventuelle andre vejarealer samt fællesarealer, stier m.v. vedligeholdes af grundejerforeningen.
Grundejerforeningen hæfter for de parcelejerne påhvilende forpligtelser vedrørende vejene.
 - g. Parkering på sommerhusområdets veje, stier og fællesarealer må ikke finde sted, med mindre de er særligt indrettet dertil. Undtaget herfra er dog parkering ved almindelig af- og pålæsning o. lign.

§ 3. Benyttelse.

- a. Ejendommen og de heraf udstykkede parceller må kun benyttes til sommerhusbebyggelse.
Der kan herefter kun opføres bebyggelse, der normalt har en størrelse og indretning beregnet for een familie, og som alene anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september og udenfor dette tidsrum til kortvarige ferieop-

hold, week-ends o.lign.

På ejendommen og de udstykkede parceller må som følge af foranstående for eksempel ikke hensættes eller benyttes beboelsesvogn, selv om den ombygges, indrettes teltlejr, drives sanatorium eller børnehjem, ske benyttelse som oplagsplads eller drives næringsvirksomhed af nogen art.

Det er dog tilladt i week-ends at henstille campingvogne på parcellerne.

Dispensation fra foranstående, herunder specielt med hensyn til etablering af butikker m.v. kan gives ^{af} amtsrådet, jævnfør nedenstående § 12.

- b. Garage eller udhus må ikke opføres, før beboelseshus er bygget.
- c. På fællesarealerne må der ikke ske bebyggelse af nogen art, ligesom camping ikke er tilladt.
- d. På hver bebygget sommerhusgrund skal der til brug for ejeren være parkeringsplads for mindst 2 biler.

§ 4. Byggetilladelse.

- a. Forinden bebyggelse påbegyndes, skal byggetilladelse indhentet hos bygningsmyndigheden (for tiden Maribo amtsråd).
- b. Ansøgning om byggetilladelse skal være bilagt med:
 - 1. Målfast beliggenhedsplan i 2 eksemplarer med oplysning om ejendommens matr. nr. og med eksisterende og projekterede bygninger, forsynings- og afløbsledninger,
 - 2. tegning i 2 eksemplarer udvisende plan, snit og facader i fornødent omfang,
 - 3. beskrivelse i 2 eksemplarer af materialer til tag og ydre bygnings sider samt disses farver.

§ 5. Grundenes bebyggelse og bebyggelsens placering.

- a. På hver parcel må kun opføres en enkelt bolig med de dertil sædvanligt hørende udhuse og garager, alt efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse. Bygningsmyndigheden kan dog tillade, at der opføres flere bebyggelser på en ejendom, såfremt en eventuel senere udstykning kan gennemføres på en sådan måde, at hver enkelt bebyggelse

vil opfylde nærværende deklarations bestemmelser.

- b. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,10.
- c. Sommerhuse med dertil hørende udhuse og garager skal holdes mindst 5 m fra skel mod nabogrund og mindst 10 m fra vejmidte
- d. For garager, udhuse og lignende mindre bygninger gælder dog afstandsbestemmelserne i bygningsreglementet for købstæderne og landet, kap. 3.3., stk 4.
- e. Bygninger med tag af strå eller andet let antændeligt materiale skal altid holdes mindst 10 m fra naboskel. Denne afstand kan dog nedsættes, såfremt bebyggelsen sker i overensstemmelse med en af bygningsmyndigheden godkendt for hele området fastlagt bebyggelsesplan, som sikrer, at afstanden mellem bygninger med let antændeligt tag ikke bliver mindre end 20 m.

§ 6. Bebyggelsens udformning.

- a. Bygningerne må ikke opføres med mere end een etage og med tagskægget ikke mere end 2,5 m over middelkoten for husets hjørner bortset fra gavltrekanter.
- b. Hvor terrænforholdene gør det nødvendigt, kan bygningsmyndigheden tillade større bygningshøjder.
- c. Tagets vinkel med det vandrette terræn skal være højst 45° .
- d. Sommerhusenes ydre bygningsdele herunder tag skal fremtræde i farver dannet af jordfarverne (okker, umbra, terre di sienna, engelsk- og italienskrødt, dodenkop) eller i hvidt, sort eller i nævnte farvers blanding eller i de naturlige tegl- eller træfarver. Til døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele kan også andre farver anvendes.
- e. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- f. Beboelsen skal have et bebygget areal på mindst 25 m^2 .
- g. Beboelsen skal være opført på støbt sokkel eller piller.
- h. De i kap. 13, stk. 3-7 i bygningsreglementet af 1. marts 1961 for købstæderne og landet anførte bestemmelser skal i øvrigt overholdes.

§ 7. Vandforsyning.

- a. Der må ikke etableres brønd eller foretages anden vandindvin-

ding på ejendommen eller de udstykkede parceller, forinden der er gennemført en af en landvæsenskommission godkendt kloakering.

- b. Ejerne af parcellerne er pligtige at tilslutte sig et fælles vandværk samt bidrage forholdsmæssigt - eventuelt gennem grundejerforeningen - til dettes etablering, drift og vedligeholdelse i overensstemmelse med landvæsenskommissionens bestemmelse herom.

§ 8. Bortledning af spildevand.

- a. Ejerne af parcellerne er forpligtet til at deltage i udgifterne ved et fælles spildevands- og rensningsanlæg efter landvæsenskommissionens bestemmelse, når udstykningen eller bebyggelsen efter sognerådets, sundhedskommissionens eller bygningsmyndighedens skøn har nået et sådant omfang, at man af sanitære hensyn må finde dette nødvendigt.
- b. Indtil der er gennemført en af en landsvæsenskommission godkendt kloakering, skal projekt for bortledning af spildevand fra bygningen udføres i overensstemmelse med kommunens sundhedsvedtægt og godkendes af kommunens sundhedskommission.
- Endvidere kan bygningsmyndigheden give bestemmelse om, på hvilke betingelser afløbsforholdene kan blive godkendt.

§ 9. Beplantning og hegn.

Beplantning.

- a. Grundsælgeren skal forinden udstykningen påbegyndes, sørge for randbeplantning af det udlagte sommerhusområde efter en af amtsrådet godkendt plan.
- b. En ubeplantet parcel skal inden et år efter erhvervelsen beplantes på passende måde, jævnfør nedenfor.
- c. Parcellens beplantning skal opretholdes i forsvarlig tilstand, således at fældning og nyplantning ikke i væsentlig grad må forandre stedets karakter.
- d. Beplantning skal fortrinsvis bestå af buske og lavt voksende træer.
- e. Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der ved uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.
- f. Ved beplantning af arealerne er den enkelte grundejer forpligtet til at iagttage de forskrifter, den til enhver tid værende bestyrelse for

grundejerforeningen måtte give til besvarelsen af udstykningsområdet som et pænt grønt område. Grundejerforeningen kan påbyde træfældning eller beskæring, hvor det er nødvendigt af hensyn til sikring af en eller flere grundejeres udsigtsforhold.

Hegn.

- g. Hegn mellem parcellerne må ikke være over 1,80 m for så vidt angår levende hegn. Andre hegn end levende hegn skal være mellem 1,00 m og 1,25 m høje og må kun bestå af glat hegnstråd på stolper eller af rafter eller af tilsvarende ikke-skæmmende materialer.
- Raftehegn og lignende hegn mod offentlig vej eller anden fælles vej må kun opsættes med sognerådets tilladelse.
- h. Der påhviler parceller fuld hegnspligt mod vej og mod naboarealer, der ikke er udstykket eller er fællesareal.
- i. Forsåvidt der er skel til en kommunal vej, hvortil parcellen ikke har vejadgang, skal de pågældende grundejere udføre og fremtidig vedligeholde et af sognerådet godkendt tæt og uigennembrydeligt hegn, der til enhver tid effektivt kan hindre passage.

§ 10. Grundejerforening.

- a. Samtlige ejere af parceller, udstykket fra heromhandlede ejendom, er forpligtet til at være medlem af en grundejerforening, som skal oprettes så snart sognerådet eller amtsrådet kræver det og senest, når alle parcellerne er solgt. Grund sælgeren kan endvidere kræve grundejerforeningen oprettet, når mindst 25% af parcellerne er solgt.
- Om fornødent foranstalter sognerådet foreningen stiftet. Såfremt det ikke er muligt at få en forening stiftet eller en bestyrelse valgt, overtager sognerådet grundejerforeningens funktioner.
- b. Grundejerforeningen skal have en bestyrelse på mindst 5 medlemmer, hvoraf eet medlem udpeges af sognerådet.
- c. Grundejerforeningen kan kun ophæves med sognerådets eller amtsrådets samtykke.

- d. Grundejerforeningen skal omgående udarbejde en vedtægt, som skal godkendes af sognerådet og amtsrådet.
- e. Grundejerforeningen er pligtig vederlagsfrit at tage skøde på alle de i § 2 nævnte veje, stier og fællesarealer i takt med parcellernes afhændelse. Det påhviler herefter foreningen at sørge for de omhandlede arealers vedligeholdelse og renholdelse, ligesom foreningen sørger for, at vejene i anlægsbredde og udførelsesmåde svarer til vejens brug (jævnfør i øvrigt § 2).
- f. Grundejerforeningen er pligtig at overtage et eventuelt vandværk, som grundselgeren måtte have etableret med henblik på udstykning af parcellerne fra omhandlede ejendom, og sørge for dets drift og vedligeholdelse og eventuel udbygning (jævnfør i øvrigt § 7). Så længe udstykningen ikke er tilendebragt, ^{helden} herefter grundselgeren forholdsmæssigt for de ikke udstykkede parceller.
- g. Grundejerforeningen skal igennem beplantningsforskrifter sikre området som et smukt område og skal påse overholdelsen heraf (jævnfør i øvrigt § 9).
- h. Grundejerforeningen er pligtig at drage omsorg for gennemførelsen af en hensigtsmæssig ordning vedrørende dagrenovation, der skal gennemføres i overensstemmelse med kommunens sundhedsvedtægt og skal godkendes af kommunens sundhedskommission.
- i. Grundejerforeningen varetager i øvrigt alle foreningen i henhold til deklARATIONEN og dens vedtægt påhvilende opgaver.

§ 11. Ordensbestemmelser.

- a. Ingen ejer må ved støj forulempe de omboende. Der må ikke forefindes oplag og nogen art på parcellerne, og disses skal i det hele holdes i ordentlig, ren og ryddelig stand. Radio, grammofon, fjernsyn, båndoptager eller lignende med højttaler forsynede apparater samt musikinstrumenter må kun benyttes indendørs og for lukkede døre og vinduer.
- b. Udover hunde og katte må der ikke holdes husdyr.
- c. Færdsel på vejene med motordrevne køretøjer er alene tilladt, når det sker med egentligt færdselsmæssigt formål.
- d. På fællesarealerne er kørende færdsel ikke tilladt.

§ 12. Dispensation.

Dispensationer fra deklARATIONENS bestemmelser kan meddeles af amtsrådet efter forud indhentet erklæring fra sognerådet og om fornødent med fredningsnævnets tilslutning.

§ 13. Tinglysning og påtaleret m.v.

- a. Nærværende deklARATION tinglyses som servitutstiftende forud for al pantegæld bortset fra lån til kreditforeninger på ejendommen matr. nr. *12.k. (Spærreløse), Glostunde sogn.*
- b. Påtaleret har Glostunde-Græshave sogneråd, Maribo amtsråd eller fredningsnævnet i amtsråds kredsen.
- c. Overtrædes deklARATIONENS bestemmelser, og bringes forholdene på stedet ikke efter sognerådets eller amtsrådets påtale indenfor en nærmere angivet frist i overensstemmelse med bestemmelserne, er sognerådet eller amtsrådet berettiget til at lade de nødvendige arbejder udføre på ejerens, brugerens eller grundejerforeningens regning.
- d. Det påhviler grundselger at overlevere et eksemplar af nærværende deklARATION til køberen af en parcel.

Nakskov, den 13. april 1966.

Leon A. Nielsen

Indført i dagbogen for retskreds nr. 31, Nakskov købstad m.v.

den 18. APR. 1966

Overført til bl. II bl. 3c akt; skab m. 542

Ans: Der er lyds: Digitalud, ledning til ombæknings ved Rødly fjords forbindelse, deklARATION ang. vindledning, deklARATION ang. net til fjorddal, deklARATION ang. avaris (tinglyst samme dag som nævnte dokument), samt pantebrev kr. 12.000,- til den hollandske Handelsbank, Haarlem, Nederlande, *Helge Petersen*

do. kr. 6.000,- til Hollands Spare- og Haarlem, Rødly,

Genpartens Rigtighed bekræftes

Helge Petersen



Yder pantebrev kr. 11.000,-

do. kr. 11.000,-

Chattelotekst kr. 45.000,- til Banken for Rødly- og Omegn A/S, Rødly.