

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 6, 7, 9a, 121, Stempel: 25 kr. 00 øre
(i København kvarter) 14f, 14g og 14t,
eller (i de sønderjydske lands- TJØRNEBJERG,
dele) bd. og bl. i tingbogen, GLOSLUNDE SOGN
art. nr., ejerlav, sogn.

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkantoret)

Gade og hus nr.:

Anmelder: landinspektør
W. L. Harenberg
Søndergade 22
4900 Nakskov

24 JAN 1974 A

621

D e k l a r a t i o n .

Underskrevne ejere af det deklarationsområde, som er vist på vedhæftede kort, der i overensstemmelse med den af Storstrøms amtsråd godkendte plan er udarbejdet af landinspektør W. L. Harenberg i august 1973, og som omfatter matr. nr. 6, 7, 9a, 121, 14f, 14g og 14t, TJØRNEBJERG, GLOSLUNDE SOGN, forpligter herved os og efterfølgende ejere og brugere af deklarationsområdet eller af parceller, der udstykkes indenfor dette, til at overholde følgende bestemmelser:

§ 1. Udstykning.

- a. Deklarationsområdet, må kun udstykkes i overensstemmelse med den af Storstrøms amtsråd givne godkendelse, således som det fremgår af vedhæftede kort.
- b. Det skal være tilladt at sammenlægge flere parceller til en ejendom, hvorimod deling, hvorved der fremkommer parceller mindre end efter den godkendte plan, ikke må finde sted.
- c. Grundsælgerne skal ifølge tingbogen være ejere af ejendommen.
- d. De på vedhæftede kort viste veje, stier og fællesarealer skal udskilles matrikulært i takt med udstykning af sommerhusparcellerne.

§ 2. Veje, stier og fællesarealer.

- a. Grundsælgerne anlægger de på den godkendte udstykningsplan viste private veje, vendepladser og stier m.v.
Vejene skal have jævn og fast kørebane i bredde på mindst 5 m for stamveje og 4 m for de øvrige veje, Minimum for befæstelsen, der skal godkendes af vejbestyrelsen (byrådet, er: Muldjord fjernes, og der pålægges 10 cm bundgrus plus 10-15 cm stabilt gruslag med passende lerindhold (tykkelsen er i fastkomprimeret stand).

- b. Ingen parcel må udstykkes eller bebygges, forinden vej til parcellen er udlagt i overensstemmelse med foranstående.
- c. På alle parcellerne ved vejhjørnerne skal bevares fri oversigt over de oversigtsarealer, der med særlig signatur er angivet på det vedhæftede kort.
På oversigtsarealerne må ikke 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 til brug for samtlige parceller, der udstykkes i deklaraionsområdet. Samtlige parcellers ejere og brugere har færdselsret ad de på vedhæftede kort viste veje og stier.
- e. Grundejerforeningen skal vederlagsfrit have overdraget ejendomsretten til veje, stier og fællesarealer, jøvnfør § 10, e. Grundejerforeningen skal påse, at sælgerne overholder de dem påhvillende 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, vejvedtøgt, grundejervedtøgt 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 påhvillende forpligtelser vedrørende vejene.
- g. Parkering på sommerhusområdets veje, stier og fællesarealer må ikke finde sted, med mindre de indrettes særligt dertil.
Undtaget herfra er dog parkering ved almindelig af- og pålæsning o.lign.

§ 3. Benyttelse.

I deklaraionsområdet og på de udstykkede parceller må ikke hen-sættes eller benyttes beboelsesvogn, selvom den ombygges, indrettes teltlejr, drives sanatorium eller børnehjem, ske benyttelse som oplagsplads eller drives næringsvirksomhed af nogen art. Det er tilladt at henstille en campingvogn på en parcel medens

bebyggelse på denne udføres, dog højst i et tidsrum på 6 måneder fra byggetilladelsens dato at regne.

Det er endvidere 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 Amdsrådet, 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.
- e. På parcellerne må ikke uden bygningsmyndighedernes tilladelse ske opfyldning i væsentlig omfang, herunder specielt opfyldning med henblik på at placere en bygning væsentlig over parcellernes naturlige niveau.

§ 4. 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. Det bemærkes, at ingen bebyggelse søværts strandbyggelinien må finde sted uden forud indhentet godkendelse fra fredningsmyndigheden.
- c. Udhuse, skure og lignende mindre bygninger, der udelukkende indrettes som udenomsrum, samt garager, må ikke opføres nærmere nabo-skel end 2,50 m.

§ 5. Bebyggelsens udformning.

- a. Bygningerne må ikke opføres med mere end en etage. Tagskægget og tagryggen må ikke være hævet mere end henholdsvis 2,7 og 5 m over midelkoten for terræn ved husets hjørner.
- b. Ydre bygningssider, sokler og tage skal fremtræde i farver indenfor jordfarveskalaen, eller hvidt, sort eller disse farvers blanding eller i de naturlige tegl- eller træfarver. Til døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele kan også andre farver anvendes.
- c. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

- d. Beboelsen skal have et bebygget areal på mindst 25 m².
- e. Iøvrigt skal ved bygningers opførelse overholdes de til enhver tid i bygningsreglementet for købstæderne og landet fastsatte bestemmelser for sommerhusbebyggelser, jævnfør for tiden bygningsreglement af 1. juni 1972 for så vidt angår kap. 13, samt Rudbjerg kommunes bygningsvedtægt af 24. februar 1972.

§ 6. Vandforsyning.

- a. Der må ikke etableres brønd eller foretages anden vandindvinding i deklarationsområdet herunder de deri 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 vandværkets vedtægter.
Endvidere er ejerne af parcellerne og grundejerforeningen, når denne får skøde på veje, stier og fællesarealer m.v., pligtig til at tåle, at der i vej, sti og fællesarealerne etableres vandforsyningsledninger, samt pligtig til at tåle reparation og eftersyn af disse.
Der henvises i øvrigt til § 10, f.

§ 7. Bortledning af spildevand.

- a. Indtil der er gennemført en af en landvæsenskommission godkendt kloakering af deklarationsområdet, skal recipienten for modtagelse af spildevand, herunder eventuelt sivedræn, udføres i overensstemmelse med kommunens sundhedsvedtægt. Projektet skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af sundhedskommissionen.
Projektet i øvrigt for bortledning af spildevand skal godkendes af bygningsmyndigheden.
Indtil kloakering af deklarationsområdet er gennemført, skal der på parcellerne benyttes tørklosetter.
I det rum, hvor tørklosettet anbringes, skal ventilation udføres med mindst 150 cm² aftræk ført i kanal til 30 cm over tag, og frikslufttilførsel etableres som mindst 0,2 m² stort oplukke-

ligt vindue eller en åbning eventuelt forsynet med regulerbar ventil, med mindst 100 cm² lysningsareal til det fri.

Hver enkelt ejer af en bebygget parcel er pligtig til at deltage i en natrenovationsordning, der skal administreres af grundejerforeningen, og som skal opfylde de krav, som sundhedskommissionen stiller i denne forbindelse med hensyn til bortkørsel m.v.

- b. Når bebyggelsen i deklarationsområdet har nået et omfang, svarende til en udbygning på mindst 25% kan byrådet, sundhedskommissionen eller bygningsmyndigheden beslutte, at der for hele deklarationsområdet skal gennemføres et fælles spildevands- og rensningsanlæg, der skal godkendes af landvæsenskommissionen.

Til sikring af gennemførelsen af denne kloakering af området forpligtes hver enkelt parcelejer derfor til, når det ved anbefalet brev er meddelt ham, at beslutning om kloakering er truffet i overensstemmelse med ovenstående, da at indbetale et beløb svarende til 100,00 kr. pr. måned (i terminer, der fastsættes af byrådet) til en kloakfond, Det bemærkes udtrykkeligt, at grundsælgerne er pligtige til at indbetale det ovennævnte beløb for hver af de parceller, der måtte være usolgte, når beslutning om indbetaling træffes.

Indbetalingerne skal foretages på en af byrådet til dette formål oprettet særlig konto. Fondens midler må kun benyttes til dækning af projektering- og anlægsudgifter i forbindelse med kloakeringen. Beløbet kan ikke tilbagebetales ved ejerskifte.

Indbetalingerne til fonden må ikke overstige 100,00 kr. pr. måned pr. parcel, men kan af byrådet nedsættes, således at der dog til stadighed er rimelige midler til rådighed til dækning af de løbende udbetalinger til projekterings- og anlægsarbejder.

Når arbejderne er afsluttet og landvæsenskommissionen har afsagt endelig regnskabskendelser, skal vedkommende parcelejer være berettiget til at få modregnet det for pågældende ejendom indbetalte beløb i det bidrag, som det ifølge kendelsen påhviler ejendommen at udrede, og eventuelt overskydende beløb skal udbetales den parcelejer, som det påhviler at udrede kloakbidraget.

Byrådet er berettiget til efter bestemmelserne i denne § at opkræve indtil 3.000,00 kr. pr. parcel, og til sikring af byrådets ret hertil begæres nærværende § tinglyst pantstiftende til et beløb på 3.000,00 kr. pr. sommerhusparcel, forud for al pantegæld, bortset fra lån til kreditforeninger.

§ 8. Beplantning og hegn.

Beplantning.

- a. Grundsælgeren skal, forinden udstykningen påbegyndes, sørge for randbeplantning af deklarationsområdet efter en af Amtsrådet godkendt plan.
- b. En ubeplantet parcel skal inden et år efter erhvervelsen beplantes på passende måde, jævnfør nedenfor.
- c. Parcelens 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 uhammet vækst kan blive til væsentlig ulemper 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 bevarelsen 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 byrådets tilladelse.
- h. Der påhviler parceller fuld hegnspligt mod vej og mod naboarealer, der ikke er udstykket eller er fællesareal.
- i. Herudover gælder hegnslovens almindelige bestemmelser.
- j. Forsåvidt angår skel mod offentlig vej, hvortil parcellerne ikke har direkte vejadgang, skal de pågældende grundejere udføre og fremtidig vedligeholde et af byrådet godkendt tæt og uigennembrydeligt hegn, der til enhver tid effektivt kan hindre passage.

§ 9. Fællesanlæg.

- a. Såfremt kommunen eller grundejerforeningen beslutter, at etablere et fællesantenneanlæg, er samtlige grundejere pligtige til at tilslutte sig anlægget, samt til at fjerne alle øvrige private antenneanlæg.
- b. Brevkasseanlæg skal opstilles i overensstemmelse med Generaldirektoratet for Post- og Telegrafvæsenet's krav.

§ 10. Grundejerforeningen.

- a. Samtlige ejere af parceller, udstykket i heromhandlede deklarationsområde er forpligtet til at være medlem af en grundejerforening, som skal oprettes så snart byrådet eller amtsrådet kræver det og senest, når alle parcellerne er solgt. Grundsælgeren kan endvidere kræve grundejerforeningen oprettet, når mindst 25 % af parcellerne er solgt.

Om fornødent foranstalter byrådet foreningen stiftet.

Såfremt det ikke er muligt at få en forening stiftet eller en bestyrelse valgt, overtager byrådet grundejerforeningens funktioner.

- b. Grundejerforeningen skal have en bestyrelse på mindst 5 medlemmer, hvoraf et medlem udpeges af byrådet.
- c. Grundejerforeningen kan kun ophæves med byrådets eller amtsrådets samtykke.
- d. Grundejerforeningen skal omgående udarbejde en vedtægt, som skal godkendes af bygningsmyndigheden.
- e. Grundejerforeningen er pligtig til 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 påser, at vejene i anlægsbredde og udførelsesmåde svarer til vejenes brug (jævnfor i øvrigt § 2). Grundejerforeningen er endvidere som ejer af vej, sti og fællesarealerne m.v. pligtig at tåle, at der etableres kloakledninger i vejarealerne, at der etableres rensningsanlæg, samt at der foretages de til anlæggenes vedligeholdelse nødvendige eftersyn og reparationer.
- f. Grundejerforeningen er pligtig at overtage eventuelt vandværk, som etableres specielt for deklarationsområdet.
Så længe udstykningen ikke er tilendebragt, hæfter grundsælgeren 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 § 8).
- h. Grundejerforeningen er pligtig at drage omsorg for gennemførelsen af en hensigtsmæssig ordning dels af dagrenovation, der skal gennemføres i overensstemmelse med byrådets sundhedsvedtægt og skal godkendes af byrådets sundhedskommission, dels af en natrenovationsordning, sålænge området ikke er kloakeret, jævnfør § 7.
- i. Grundejerforeningen varetager i øvrigt alle foreningen i henhold til deklARATIONEN og dens vedtægt påhvillende opgaver.

§ 11. Ordensbestemmelser.

- a. Ingen ejer må ved støj forulempe de omboende.
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.
- e. Der må ikke foretages oplag af nogen art på parcellerne, og disse skal i det hele holdes i ordentlig, ren og ryddelig stand. Enhver bebyggelse skal til enhver tid holdes i en forsvarlig og sømmelig stand.

§ 12. Dispensation.

Dispensationer fra deklARATIONENS bestemmelser kan meddeles af Amtsrådet efter forud indhentet erklæring fra byrådet og om fornødent med Fredningsnævnets tilslutning.

§ 13. Tinglysning og påtaleret m.v.

- a. På deklARATIONENS område, der er vist på vedhæftede kort, og som omfatter matr. nr. 6, 7, 9a, 121, 14f, 14g og 14t, Tjørnebjerg, Gloslunde Sogn, begæres følgende tinglyst:

Justitsministeriets genpartpapir. Til fortsættelse af dokumentet.

1. Nærverende deklaration tinglyses som servitutstiftende på deklarationsområdet forud for al pantegæld bortset fra lån til kreditforeninger.
2. Deklarationens § 7 tinglyses som pantstiftende for et beløb på 3.000,00 kr. pr. parcel, ligeledes forud for al pantegæld, bortset fra lån til kreditforeninger.
- b. Påtaleret har Rudbjerg byråd, Storstrøms amtsråd eller Fredningsnævnet i Amtsrådakredsen.
- c. Overtrædes deklarationens bestemmelser, og bringes forholdene på stedet ikke efter byrådets eller Amtsrådets påtale indenfor en nærsere angivet frist i overensstemmelse med bestemmelserne, er byrådet eller Amtsrådet berettiget til at lade de nødvendige arbejder udføre på ejerens, brugerens eller grundejerforeningens regning.
- d. Det påhviler grundejerne at overlevere et eksemplar af nærverende deklaration til køberen af en parcel.

Tjørnebjerg, den 21. januar 1974

sign. Erhard Petersen

sign. Poul E. Jacobsen

Indført i dagbogen for retten i Nakskov

den 24 JAN. 1974

Lyst ftingbog bd. bl. 6 akt.: skab 6 nr. 342.

Num. Til hinder er forskellig pantegæld og servitutter.

E. G. Larsen

Gensertens riøtighed bekræftet

