

HARALD PEDERSEN  
STEFFEN LAUGE PEDERSEN  
ADVOKATER

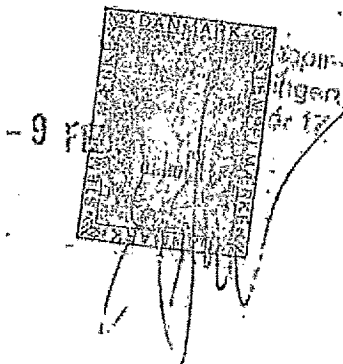
STORE MØLLEVEJ 3, KØBENHAVN S.

ASTA (0187) 133

slp/if

Matr. nr. 15 a Vesterby by,  
Fejls sogn.

Anmelder:  
Steffen Lauge Pedersen  
Advokat  
St. Møllevej 3, Kbhvn. S



DEKLARATION.

Underskrevne ejer af det deklarationsområde, som er vist på vedhæftede kort, der i overensstemmelse med den af Maribo amtsråd godkendte plan er udarbejdet af landinspektør K. Monberg I/S i juni måned 1967, og som omfatter parceller udstykket fra matr. nr. 15 a af Vesterby by, Fejls sogn forpligter herved mig og efterfølgende ejere og brugere af deklarationsområdet eller af parceller, der udstykkes indenfor dette, til at overholde følgende bestemmelser:

§ 1. Udstykning:

- a. Deklarationsområdet, hvis navn skal være Vestergård, må kun udstykkes i overensstemmelse med den af Maribo amtsråd givne godkendelse, således som den fremgår af vedhæftede skrivelse og kort.
- b. Det skal være tilladt at sammenlægge flere parceller til én ejendom, hvorimod deling, hvorved der fremkommer parceller mindre end efter den godkendte plan, ikke må finde sted.
- c. Grundsælgeren skal ifølge tingbogen være ejer 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. Grundsælgeren anlægger de på den godkendte udstykningsplan viste private veje, vendepladser og stier m.v.

M.A. By J. nr. 11-3-1967

- 5. JAN. 1968

M.A. By J. nr. 11-3-1967

- 1. OKT. 1968

Vejene skal have jævn og fast kørebane i bredde på mindst 5m for stamveje og 4m for de øvrige veje. Minimum for befæstelsen, der skal godkendes af vejbestyrelsen (sognerådet), er: Muldjord fjernet, og der pålægges 10 cm bundgrus plus 10 - 15 cm stabilt gruslag med passende lerindhold (tykkelsen er i fastkomprimeret stand), eller dertil i bæreevne og jævnhed svarende vejbelægning.

b. In en parcel må udstykkes eller bebygges, forinden vej til parcellen er udlagt i overensstemmelse med foranstående.

c. På alle parceller 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 foranstaltninger, som rækker mere end 1m op over en flade, bestemt ved de tilgrænsende vejes midtlinier.

d. De på planen viste fællesarealer udlægges som fællesarealer til brug for samtlige parceller, der udstykkes i deklaraationsområdet. 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, jævnfør § 10, e. Grundejerforeningen er pligtig til vederlagsfrit at afstå de arealer, der på det vedhæftede kort er betegnet "reserveret til vejudvidelse", når som helst sognerådet skønner, at der er behov for at udvide den offentlige vej. Grundejerforeningen skal påse, at sælger overholder de ham påhvillende forpligtelser med hensyn til disse arealer.

f. Parcelejerne har den fremtidige vedligeholdelsespligt af de private, fællesveje i overensstemmelse med gældende regler om sådanne veje i lovgivning, vejvedtægt, grundejervedtægt m.v. Såfremt ikke andet er fastsat 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. Parkeringspladser på sommerhusområdets veje, stier og fællesarealer må ikke finde sted, med mindre de indrættes særligt dertil. Undtaget herfra er parkering ved almindelig af- og pålæsning o.lign.

### § 3. Benyttelse:

a. De parceller, der udstykkes i deklara-tionsområdet, må kun benyttes til sommerhusbebyggelse.

Der kan herefter kun opføres bebyggelse, der normalt har en størrelse og indretning beregnet for én familie, og som alene anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september og udenfor dette tidsrum til kortvarige ferieophold, week-ends o.lign.

I deklara-tionsområdet og på de udstykkede parceller må som følge af foranstående for eksempel ikke hensættes eller benyttes beboelsevogn, selvom den ombygges, indrettes teltlejr eller opstilles telt til overnatning, drives sanatorium eller børnehjem, skal benyttes som oplagsplads eller drives næringsvirksomhed af nogen art.

Det er tilladt at henstille en campingvogn eller et telt på en parcel med dens bebyggelse. På denne udføres, dog højst i et tidsrum på 6 måneder fra byggetilladelsens dato at regne.

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

b. Garage eller uhus 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 bygningsmyndighedens tilladelse ske opfyldning i væsentligt omfang, herunder specielt opfyldning med henblik på at placere en bygning væsentlig over parcellens naturlige niveau.

### § 4. Byggetilladelse:

a. Forinden bebyggelse påbegyndes, skal byggetilladelse indhentes hos bygningsmyndigheden (for tiden Maribo amtsråd).

b. Ansøgning om byggetilladelse, der skal fremsendes i 2 eksemplarer, skal indeholde angivelse af ejendoms matr. nr. og beliggenhed samt ejers navn og adresse.

Ansøgningen skal være omlagt 2 eksemplarer af følgende:

1. Hålfæst og liggelsesplan i målestok mindst 1:500 af grunden med eksisterende og projekterede bygninger og med angivelse af bygningens nærhedsafstand til skel samt grundens tilslutning til vej.

2. Tegning med indskrevnemål i målestok mindst 1:100 udvisende plan, snit og facader.
3. afløbsplan (evt. indtegnet på forannævnte tegning).
4. Oplysninger om bygningernes materialer og konstruktioner samt farver på tag og ydre bygningssider.
5. Oplysning om toiletforhold samt vandforsyning.

Forsåvidt parcellen ikke er endeligt matrikuleret, skal endvidere vedlægges en kopi af det af landinspektøren udfærdigede måleblad med markering af den pågældende parcel.

c. Bygningsmyndigheden kan iøvrigt forlange de til sagsbehandlingen nødvendige yderligere oplysninger.

#### § 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. Bygninger, herunder altaner, verandaer, hævede terrasser og lignende opholdsarealer skal opføres mindst 5 m fra skel mod uden grund og mindst 10 m fra vejemidte, ligesom strandbyggeelinierne skal respekteres. Det bemærkes specielt, at ingen bebyggelse søvarts strandbyggeelinien må finde sted uden forud indhentet godkendelse fra fredningsmyndigheden.

d. Udhuse, skure og lignende mindre bygninger (med undtagelse af klosetbygninger), der udelukkende indrettes som udenomsrum, samt garager, kan dog opføres i indtil 2,5 m afstand fra naboskel, når betingelserne i kap. 13, stk. 3 i bygningsreglementet af 1. august 1966 for købstæderne og landet er opfyldt.

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 én etage.

Tagskægget og tagryggen må ikke være havet mere end henholdsvis 2,5 og 5 m over midelkoten for terræn ved husets hjørner.

b. Hvor terrænforholdene gør det nødvendigt, kan bygningsmyndigheden tillade større bygningshøjder.

c. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke være større end  $45^{\circ}$ .

d. 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.

e. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

f. Beboelsen skal have et bebygget areal på mindst 25 m<sup>2</sup>.

g. Beboelsen skal være opført på støbt sokkel eller piller.

h. Iøvrigt skal ved bygningers opførelse overholdes de til enhver tid i bygningsreglementet for købstæderne og landet fastsatte bestemmelser for sommerhusbebyggelser, jævnfør for tiden bygningsreglementet af 1. august 1966 for så vidt angår:

1. Bestemmelserne i kap. 13, stk. 4-9.

2. De øvrige bestemmelser med eventuelle senere tilføjelser og ændringer, bortset fra reglerne i kap. 2,3.1, 3.2, 4-9 og 11-12.

i. Til bebyggelse på grunden, hvad enten der er tale om hus, udhus, garage eller carport må kun anvendes nye materialer eller brugte af ikke ringere kvalitet.

### § 7. Vandforsyning.

a. Der må ikke etableres brønd eller foretages anden vandindvinding i deklaraionsområdet, herunder de deri udstykkede parceller, forinden der er gennemført en af en landvæsenskommision godkendt kloakering.

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

Endvidere er ejerne af parcellerne og grundejerforeningen, når de end får skøde på veje, stier og fællesarealer m.v., pligtig til at tale, og der

i vej, sti og fællesarealerne etableres vandforsyningsledninger, samt pligtig til at tåle reparation og eftersyn af disse.

Der henvises iøvrigt til § 10 f.

### § 8. Bortledning af spildevand.

a. Indtil der er gennemført en af en landvæsenskommission godkendt kloakering af deklaraionsområdet 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 iøvrigt for bortledning af spildevand skal godkendes af bygningsmyndigheden.

Indtil kloakering af deklaraionsområdet er gennemført, skal der på parcellerne benyttes tørklosetter.

I det rum, hvor tørklosettet anbringes, skal ventilation udføres med mindst  $150 \text{ cm}^2$  aftræk ført i kanal til 30 cm over tag, og frisklufttilførsel etableres som mindst  $0,2 \text{ m}^2$  stort oplukkeligt vindue eller en åbning eventuelt forsynet med regulerbar ventil, med mindst  $100 \text{ cm}^2$  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 deklaraionsområdet har nået et omfang, svarende til en udbygning på mindst 25% kan sognerådet, sundhedskommissionen eller bygningsmyndigheden beslutte, at der for hele deklaraionsområdet skal gennemføres et fælles spildevands- og rensningsanlæg, der skal godkendes af landvæsenskommissionen.

Til sikring af gennemførelsen af denne kloakering af området forudsigtes 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 sognerådet) til en kloakfond. Det bemærkes udtrykkeligt, at grundselgeren er pligtig 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 sognerådet til dette formål oprettet særlig konto. Fondens midler må kun benyttes til dækning af projekterings- og anlægsudgifter i forbindelse med kloakeringen. Beløbet kan ikke tilbagebetales ved ejerskifte. X

Indbetalinger til fonden må ikke overstige 100,00 kr. pr. måned pr. parcel, men kan af sognerådet 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 pågældendes ejendom indbetalte beløb i de bidrag, som det ifølge kendelsen påhviler ejendommen at udrede, og eventuelt overskydende beløb skal udbetales den parcelejer, som det påhviler at udrede kloakbidraget.

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

§ 9. Beplantning og hegn.

Beplantning.

- a. Grundæalgeren skal, forinden udstykningen påbegyndes, sørge for randbeplantning af deklaraionsområdet efter en af amtsrådet godkendt plan.
- b. En ubeplantet parcel skal inden et år efter erhvervelsen beplantes på passende måde, jfr. nedenfor.
- c. Parcellens beplantning skal opretholdes i forsvarlig tilstand, således at fældning og nyplantning ikke i væsentlig grad må forandre stueens 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 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 bevarelsen af udstykningsområdet som et pænt grønt område. Grundejerforeningen kan påbyde træfældning eller

29-Jul-2009 19068

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 ræfter 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. Herudover gælder hegnlovens almindelige bestemmelser.

j. Forsåvidt angår skel mod offentlig vej, hvortil parcellerne ikke har direkte vejadgang, skal de pågældende grundejere udføre og fremtidigt 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 i heromhandlede deklarationsområde, 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. Grundsælgeren 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 bestyrelse valgt, overtager sognerådet grundejerforeningens funktioner.

b. Grundejerforeningen skal have en bestyrelse på mindst 5 medlemmer, hvoraf ét 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 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 om-



handlede arealers vedligeholdelse og renholdelse, ligesom foreningen påser, at vejene i anlægsbredde og udførelsesmåde svarer til vejenes brug (jfr. iøvrigt § 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 deklaraionsområdet.

Så længe udstykningen ikke er tilendebragt, hæfter grundsolgeren forholdsmæssigt for de ikke udstykkede parceller.

g. Grundejerforeningen skal igennem beplantningsforskrifter sikre området som et smukt område, og skal påse overholdelsen heraf (jfr. iøvrigt § 9).

h. Grundejerforeningen er pligtig at drage omsorg for gennemførelsen af en hensigtsmæssig ordning dels af dagrenovation, der skal gennemføres i overensstemmelse med kommunens sundhedsvedtægt og skal godkendes af kommunens sundhedskommission, dels af en natrenovationsordning, så længe området ikke er kloakeret, jfr. § 8.

i. Grundejerforeningen varetager iøvrigt alle foreningen i henhold til deklaraionen og dens vedtægt påhvillende opgaver.

#### § 11. Ordensbestemmelser.

a. Ingen ejer må ved støj forulespe de omboende.

Radio, gramofon, fjernsyn, båndoptager eller lignende med højttaler forsynede apparater samt musikinstrumenter må kun benyttes indendørs for lukkede døre og vinduer.

Motorslæmaskiner og andre støjende maskiner og redskaber må ikke benyttes på ejendommen fra kl. 19,00 dagen før en søn- eller helligdag til den efterfølgende hverdag kl. 7,00.

Der må ikke på ejendommen benyttes skydevåben, herunder salonriffel, luftbøsse eller bue og pil.

b. Udover hunde og katte må der ikke holdes husdyr.

c. Færdsel på vejene med motordrevne køretøjer er alene tilladt, når det sker med egentlig 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 sognerådet og om fornødent med fredningsnævnets tilslutning.

### § 13. Tinglysning og påtaleret m.v.

a. På deklARATIONSONDRÅDET, der er vist på vedhæftede kort, og som omfatter parceller udstykket fra matr. nr. 15 a af Vesterby, Fejø sogn begæres følgende tinglyst:

1. Nærværende deklARATION tinglyses som servitutstiftende på deklARATIONSONDRÅDET forud for al pantegæld bortset fra lån til kreditforening.
2. DeklARATIONENS § 8 tinglyses som pantstiftende for et beløb på 3.000 pr. parcel, ligeledes forud for al pantegæld, bortset fra lån til kreditforening.

b. Påtaleret har Fejø 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 grund ejerforeningens regning.

d. Det påhviler grundejeren at overlevere et eksemplar af nærværende deklARATION til køberen af en parcel.

Gentofte, den 7/2 1968

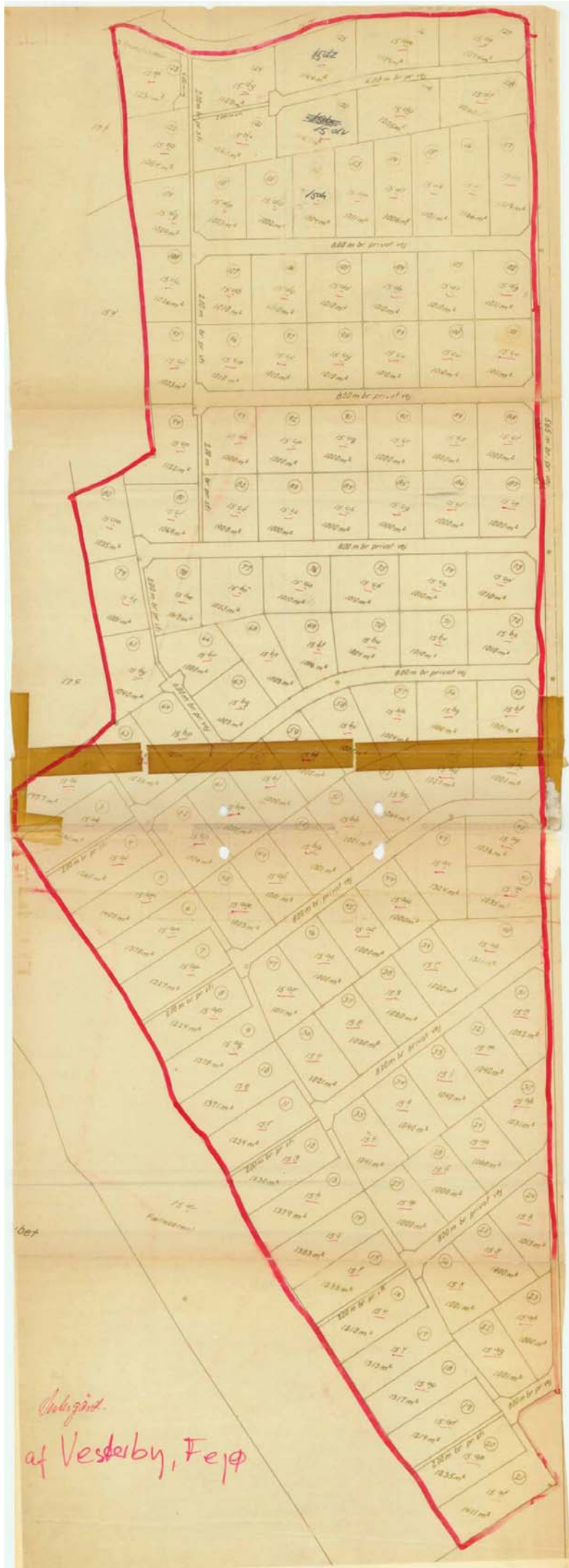
Foranstående deklARATION godkendes herved.

Maribo amtsråds byggeforretningsudvalg, den 21. JAN. 1968

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





Original  
of Vesterby, Fejp