

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 37 af  
(i København kvarter) Nørreby by  
eller (i de sønderjydske lands- Femø sogn.  
dele) bd. og bl. i tingbogen,  
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel: 1165 Kr. - øre

Akt: Skab A nr. 47  
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers }  
Kreditors } bopæl:

Gade og hus nr.:

Anmelder:

Arne Stecher  
landsretssagfører  
Kristianiagade 21  
2100 København Ø.

95.  
8 JAN. 1970

## 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 C. Dyekjær, Maribo i april måned 1969, som omfatter matr.nr.

37 af Nørreby by, Femø 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.

- Deklarationsområdet, hvis navn skal være "Lille Strandgård", må kun udstykkes i overensstemmelse med den af Maribo amtsråd givne godkendelse, således som den fremgår af vedhæftede skrivelse af 9.2.1968 og kort.
- 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.
- Grundsælgeren skal ifølge tingbogen være ejer af ejendommen.
- De på vedhæftede kort viste veje, stier og fællesarealer skal udskilles matrikulært i takt med udstykning af sommerhusparcellerne.

### § 2. Veje, stier og fællesarealer.

- Grundsælgeren 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 (sognerådet), er:

Muldjord fjernes og der pålægges 10 cm bundgrus plus 10 - 15 cm stabilt gruslag med passende lerindhold (tykkelsen er i fastkomprimeret tilstand).

- Ingen parcel må udstykkes eller bebygges, forinden vej til parcellen er udlagt i overensstemmelse med det 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 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 deklara-tionsområdet.

Samtlige parcellers ejere og brugere har færdselsret ad de på vedhæftede kort viste veje og stier.

e. Grundejerforeningen skal vederlagsfrit have overdrager e-jendomsretten til veje, stier og fællesarealer, jvfr. § 10 e med at betale skødeomkostningerne. Tilskødningsskener ved grundsælgerens advokat.

Grundejerforeningen er pligtig at påse, at grundsælgeren overholder de ham påhvælende forpligtelser med hensyn til de ovennævnte arealer.

f. Parcelejerne har den fremtidige vedligeholdelsespligt af de private, fælles veje i overensstemmelse med gældende reg-ler om sådanne veje i lovgivning, vejvedtægt, grundejved-tægt m.v.

Såfremt ikke andet er gældende i henhold til foranstående, har parcelejerne den fremtidige vedligeholdelsespligt oven- for de tilstødende vejarealer indtil vejenes midtlinie.

Eventuelle andre vejarealer samt fællesarealer stier m.v. vedligeholdes af grundejerforeningen.

Grundejerforeningen hæfter for de parcelejerne påhvælende forpligtelser vedrørende vejene.

g. Parkering på sommerhusområdets veje, stier og fællesarealer må ikke finde sted, med mindre de indrettes særligt dertil.

Undtager herfra er dog parkering ved almindelig af- og på-læsning 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. a-pril til 30. september og udenfor dette tidsrum til skortva-rige ferieophold, week-ends o.lign.

I deklara-tionsområdet og på de udstykkede parceller må som følger af foranstående for eksempel ikke hensættes eller be-nyttes beboelsesvogn, selvom den ombygges, indrettes telt-lejr, 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 bebyggelsen på denne udføres, dog højst i et tidsrum af 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. gives af amtsrådet, jvfr. nedenstående § 13.

- b. Garage eller udhus må ikke opføres, før beboelseshus er bygget.
- c. På fællesarealerne må der ikke ske bebyggelse af nogen art, ligesom campering ikke er tilladt.
- d. På hver bebygget sommerhusgrund skal der til brug for ejeren være parkeringsplads for mindst 2 biler.
- e. På parcellen må ikke uden bygningsmyndighedernes tilladelse ske opfyldning i væsentligt omfang, herunder specielt opfyldning med henblik på at placere en bygning væsentligt over parcellens naturlige niveau.

#### § 4. Byggetilladelse.

- a. Forinden bebyggelse påbegyndes, skal byggetilladelse indhentes hos bygningsmyndighederne (for tiden Maribo amtsråd).
- b. Ansøgning om byggetilladelse, der skal fremsættes i 2 eksemplarer, skal indeholde angivelse af ejendommens matr.nr. og beliggenhed samt ejers navn og adresse.

Ansøgningen skal være bilagt 2 eksemplarer af følgende:

1. Målfast beliggenhedsplan i målestok mindst 1:500 af grunden med eksisterende og projekterede bygninger og med angivelse af bygningernes afstande til skel samt grundens tilslutning til vej.
2. Tegning med indskrevne mål 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.

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

- c. Bygningsmyndighederne 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 deklara-tions 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 anden grund og mindst 10 m fra vejmidte, ligesom strandbygge-linierne skal respekteres.

Det bemærkes specielt, at inden bebyggelse søværts strandbyg-gelinien 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 nabo-skel, når betingelserne a-d i kap. 13, stk. 3 i bygningsregle-mentet 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 hævet mere end henholdsvis 2,5 og 5 m over middelkoten for terræn ved husets hjørner.
- b. Hvor terrænforholdene gør det nødvendigt, kan bygningsmyndighe-den tillade større bygningshøjer.
- c. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke være større end  $45^\circ$ .
- d. Ydre bygningssider, sokler og tage skal fremtræde i farver inden-for 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  $25 \text{ m}^2$ .
- g. Beboelsen skal være opført på støbt sokkel eller piller.
- h. Iøvrigt skal ved bygningers opførelse overholdes de til enhver tid i bygningsreglement for købstæderne og landet fastsatte bestemmelser for sommerhusbebyggelser, jfr. for tiden bygnings-reglement 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.

#### § 7. Vandforsyning.

- a. Der må ikke for den enkelte parcel etableres brønd eller foretages vandindvinding i deklarationsområdet, herunder de deri udstykkede parceller, forinden der er gennemført en af en landvæsenskommission godkende kloakering.
- b. Ejerne af parcellerne er pligtige at tilslutte sig et ved grundsælgerens foranstaltning oprettet fælles vandværk samt betale en lige stor andel pr. parcel på anfordring - eventuelt gennem grundejerforeningen - til dettes etablering, drift og vedligeholdelse i overensstemmelse med vandværkets vedtægter. Vandværket er pligtig efter påkrav fra sælgeren at tage skøde på den parcel af matr.nr. 20 b af Nørreby by, Femø sogn, hvor på vandværket skal opføres. Købesummen er fastsat til kr. 5.000,- kontant, der betales ved underskrivelsen af skødet. Vandværket betaler samtlige omkostninger ved tilskødningen, der sker ved grundsælgerens advokat. Endvidere er ejerne af parcellerne og grundejerforeningen pligtig til at tåle, at der i vej, sti og fællesarealerne og evt. på parcellerne etableres vandforsyningsledninger samt pligtig at tåle reparation og eftersyn af disse.

Stikledninger betales af parcelejerne.

Der henvises iøvrigt til § 10 f.

#### § 8. Bortledning af spildevand.

- a. Indtil der er gennemført en af landvæsenskommission godkendt kloakering af deklarationsområdet, skal recipienten for modtagelse af spildevand, herunder evt. 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.

Landvæsenskommissionen for Maribo amtsrådskreds har afsagt kendelse den 23.12.1968 vedrørende afvanding og foreløbig godkendt retningslinierne for kloakeringen. Angående rørledningers placering for såvel afvandingen som for kloakeringen henvises til kendelsen.

Indtil kloakeringen af deklarationsområdet er gennemført, skal der på parcellerne benyttes tørklosetter.

I det rum, hvor tørklosettet anbringes, skal ventilation udføres med mindst 150 cm<sup>2</sup> aftræk ført i kanal til 30 cm over tag, og frisklufttilførsel etableres som mindst 0,2 m<sup>2</sup> stort oplukkeligt vindue eller en åbning eventuelt forsynet med regulerbar ventil, med mindst 100 cm<sup>2</sup> 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 sognerådet, 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 pr. måned (i terminer, der fastsættes af sognerådet) til et kloakfond. Det bemærkes udtrykkeligt, at grundsælgeren 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. Indbetalingerne til fonden må ikke overstige kr. 100,00 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 regnskabskendelse, 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.

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

## § 9. Beplantning og hegn.

### Beplantning

- a. Grundsælgeren skal, forinden udstykningen påbegyndes, søge for randbeplantning af deklarationsområdet 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 stand, 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 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 bevarelse af udstykningsområdet som et pant 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 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. Herubover gælder hegnslovens almindelige bestemmelser.
- j. Forsåvidt angår skel mod offentlig vej, hvortil parcellerne ikke har direkte vejadgang, skal de pågældende parcelejere 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 i heromhandlede deklara-tionsområde er forpligtet til at være medlem af en grundejerfor-ening, som ved grundsælgerens foranstaltning skal oprettes så snart sognerådet eller amtsrådet kræver det og senest, når alle parcellerne er solgt. Grundsælgeren kan endvidere kræve grund-ejerforeningen oprettet, når mindst 25 % af parcellerne er solgt. Grundejerforeningen betaler samtlige omkostninger i forbindelse med stiftelsen af denne.

Om fornødent foranstalter sognerådet foreningen stiftet.

Såfremt det ikke er muligt at få en forening stiftet eller en bestyrelse valgt, overtager sognerådet grundejerforeningens funk-tioner.

- b. Grundejerforeningen skal have en bestyrelse på mindst 5 medlem-mer, hvoraf ét medlem udpeges af sognerådet.
- c. Grundejerforeningen kan kun ophæves med sognerådets eller amts-rådets samtykke.

- 8.
- d. Grundejerforeningen skal omgående udarbejde en vedtægt, som skal godkendes af bygningsmyndigheden.
- e. Grundejerforeningen er pligtig til på de i § 2 nævnte vilkår at tage skøde på alle de i nævnte § anførte 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, 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, jfr. nærmere § 7.  
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 (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 vedtægter påhvillende opgaver.

#### § 11. Ordensbestemmelser.

- a. Ingen ejer må ved støj forulempe de omboende.  
Radio, gramme fon, fjernsyn, båndoptager eller lignende med høj-taler 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 i ryddelig stand.  
Enhver bebyggelse skal til enhver tid holdes i en forsvarlig og sømmelig stand.

#### § 12. El-forsyning.

Langs vejene fremføres el-forsyning på master. Etablering sker ved SEAS og betales af parcelejerne efter de til enhver tid af nævnte selskab fastsatte regler. Såfremt grundsælgeren måtte have udlagt beløb til etablering af el-forsyning er parcelkøberne pligtige efter påkrav at refundere grundsælgeren det udlagte beløb med en lige stor andel pr. parcel.



§ 13. Dispensation.

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

§ 14. Tinglysning og påtaleret m.v.

- a. På deklarationsområdet, der er vist på vedhæftede kort, og som omfatter matr.nr. 37 af Nørreby by, Femø sogn
- begæres følgende tinglyst:
1. Nærværende deklaration tinglyses som servitutstiftende på deklarationsområdet forud for al pantegæld bortset fra lån til kreditforeninger. Med hensyn til deklarationsområdet påhvilende servitutter, byrder og forpligtelser, henvises til ejendommens blad i tingbogen.
  2. Deklarationens § 8 tinglyses som pantstiftende for et beløb af kr. 3.000,00 pr. parcel, ligeledes forud for al pantegæld, bortset fra lån til kreditforeninger. Med hensyn til de deklarationsområdet påhvilende servitutter, byrder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.
- b. Påtaleret har Femø 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 grundselgeren at overlevere et eksemplar af nærværende deklaration til køberen af en parcel.

København, den 22.10.1969  
Helmer Lönborg.

Foranstående deklaration godkendes herved.

Den på deklarationens første side nævnte plan skal vedhæftes deklarationen, forinden dens tinglysning.

Maribo amtsråds byggeforretningsudvalg, den 17. okt. 1969  
Svend Hegelund  
amtsarkitekt.

Som skødehaver erklærer jeg mig indforstået med, at foranstående deklaration tinglyses som servitutstiftende på ejendommen, matr.nr. 37, Nørreby by, Femø sogn.

Femø, den 18. december 1969  
Kaj Frederiksen.

Underskrevne bevidner herved, at foranstående underskrift af gårdejer Kaj Frederiksen er ægte, at dateringen er rigtig og at underskriveren

rigtig

er myndig:

Gunnar Hansen  
landsretssagfører  
Maribo.

Jette Olesen  
kontorass.  
Maribo.

Indført i dagbogen for  
Retten i Maribo

den 8 JAN. 1970

Lyst Akt F. Nr. 47

*Følgende lyst påskriftet.*

A. Hillerup

Genpartens rigtighed  
bekræftes: *L*

8 JAN. 1970

Dommeren i Maribo m.v.

  
A. Hillerup

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

matr. nr. 37 Nørreby By, Femö Sogn  
attesteres herved. Maribo d. 23. april 1969.

Navn: C. Dyekjær

Justitsministeriets genpartkalkuleret. Til kort.



matr. nr. 37 Nørreby By, Femö Sogn  
"Lille Strandgård"

Udfærdiget til brug ved tinglysning af deklaration  
vedrørende sommerhusbebyggelse m.m.

Maribo i april 1969.

C. Dyekjær.  
Landinspektør.

Oversigtsservitutter er vist med priessignatur.  
(15 x 15 m målt langs vejskel)

