

KOPI
af
DEKLARATION

vedrørende

bebyggelse, benyttelse og grundejerforening m.v.

udfærdiget af

UFFE FLEMBERG

Landinspektør

Høng . Telefon Høng 4

Matr.nr. 6b, 6f, 6aa, 12q og 12h
Drøsselbjerg by,
Drøsselbjerg sogn.

Anmelder:
UFFE FLEMBERG
LANDINSPEKTØR
HØNG
TELF.-HØNG 4

DEKLARATION.

Undertegnede ejer af matr.nr. 6b, 6f, 6aa, 12q og 12h Drøsselbjerg by, Drøsselbjerg sogn, deklarerer herved for mig og efterfølgende ejere af nævnte ejendom og parceller heraf forpligtelse til at overholde følgende bestemmelser:

1) Deklarationens gyldighedsområde:

De i nærværende deklARATION fastsatte bestemmelser har gyldighed inden for det på vedhæftede deklARATIONsrids med skravering angivne område. Deklarationens bestemmelser kan ikke være til hinder for, at restejendommen matr.nr. 6f og 6aa Drøsselbjerg by og sogn, samt eventuelle andre ejendomme eller dele deraf på et eventuelt senere tidspunkt udstykkes på en sådan måde, at deklARATIONen i sin foreliggende form med heri angivne rettigheder og forpligtelser udstrækkes til også at omfatte restejendommens parceller.

2) Arealets udstykning og anvendelse:

Arealet udstykkes med salg for øje i omtrentlig overensstemmelse med vedhæftede af landinspektør Uffe Flemberg, Høng udarbejdede udstykningsplan. Ingen parceller må yderligere udstykkes, dog kan mindre skelforandringer finde sted.

På hver parcel må kun opføres eet sommerhus af mindst 30 m² grundflade samt eet udhus og een garage. Til opførelsen skal anvendes nye materialer. Sommerhuset må kun benyttes til beboelse i sommerhalvåret 1/4 - 30/9 og uden for dette tidsrum til kortvarige ferieophold, week-ends o.lign. Ingen bygning må være højere end een etage og stuégulvene må ikke ligge højere end 60 cm over eksisterende terrænhøjde. Bygningerne skal opføres således, at de ikke får skæmmende virkning for det omgivne landskab og nabogrundene.

Garagen skal placeres på en sådan måde, at der mellem vejen og garagen udlægges areal til holdeplads for to biler.

Der må ikke på parcellerne forefindes erhvervsvirksomheder af nogen art såsom butikshandel, udsalg, kiosk, fabrik, værksted, lager, stald

eller lignende, kreaturhold, svinehold, pelsdyravl, hønsehold, restaurations- og forlystelseslokaler, opholds- eller lodseplads, ferie-koloni, camping eller nogen art af virksomhed, der ved støv, ilde lugt, støj, rystelser, udseende eller på anden måde er til gene for de omkringboende.

Opstilling af beboelsesvogn er - selvom de ombygges - forbudt.

Husene må ikke forsynes med udvendige TV antenner, der heller ikke må opstilles fritstående. Der må ikke på parcellerne drives jagt.

3) Grundejerforening:

Når 20 parceller er afhændet, inden for det af planen omfattede område, skal grundejerne være pligtige at stifte, samt være medlem af en grundejerforening, hvis vedtægter skal godkendes af sognerådet. Grundejerforeningen skal, når halvdelen af grundene er afhændet tage skøde på fællesarealet og det fælles vej- og stiareal, idet nævnte areal overdrages vederlagsfrit, medens grundejerforeningen er pligtig til at afholde udgifterne ved arealets udstykning og tilskødning. Grundejerforeningen skal være ansvarlig for alle fælles anlæg og disses vedligeholdelse og afholde udgifterne forbundet hermed, idet fællesudgifternes fordeling fastslås i foreningens vedtægter. Parcelejerne er pligtige, at tåle deklaration om de fælles anlæg, der oprettes lyst med eller uden pant. Lyses deklarationen pantstiftende kan dette ske for et beløb indtil 5000 kr., hvilken pantsætning dog skal respektere kredit- og hypotekforeningslån, samt lån uden kaution i andre pengeinstitutter.

Grundejerforeningen skal være pligtig at optage eventuelle nye medlemmer fra videre udstykning af matr.nr. 6f og 6aa m.fl. jfr. pkt. 1. Ved åstedsforretninger i medfør af lov om vedligeholdelse og istandsættelse af private veje, er sognerådet kun forpligtet til at indkalde grundejerforeningens bestyrelse.

Parceljerne er forpligtede til at deltage i en fælles renovationsordning enten denne oprettes af grundejerforeningen eller af Helsinge-Drøsselbjerg sogneråd.

Grundejerforeningen skal være pligtig, at tilslutte sig en eventuel fælles grundejerforening for hele Helsinge-Drøsselbjerg strands sommerhusområde, hvis udstrækning til enhver tid defineres i overensstemmelse med gældende aftale mellem Holbæk amtsråd og Helsinge-Drøsselbjerg sogneråd eller i overensstemmelse med en bygningsvedtægt, idet nærværende deklarations bestemmelser ikke kan være til hinder for samarbejde af en fælles vedtægt for samtlige grundejerforeninger.

4) Vej og stier:

I forbindelse med udstykningens gennemførelse, udlægges de på udstykningsplanen angivne veje og stier.

Bebyggelsen skal overalt holdes i en afstand af 10 meter fra de på udstykningsplanen angivne veje.

Der må ikke etableres overkørsel eller nogen form for udgang til den på deklarationsridset med A-B-C betegnede 10,00 m brede private fællesvej fra parcellerne 49, 50, 51, 53, 79, 81 og 84.

Levende hegn skal plantes mindst 30 cm fra vejskel og iøvrigt så langt tilbage fra dette, at hegnet ingensinde kan vokse ud over vejarealet. Ved vejskæringer pålægges i takt med udstykning deklaration om oversigtsarealer efter nærmere af amsarkitekten angivne regler. Sognerådet kan bestemme, til hvilket tidspunkt de indenfor deklarationsområdet beliggende veje og stier skal anlægges. Alle udgifter forbundet hermed skal afholdes af parcelejerne efter nærmere grundejerforeningens vedtægter angivne retningslinier, idet heromhandlede vej- og stianlæg betragtes som et fællesanliggende uanset om veje etableres med eller uden adgang til parcellerne.

Parcelejerne skal tåle de med udførelsen af vej- og stianlæg forbundne ulemper, herunder skråninger ind på parcellerne uden erstatning. Der må kun anlægges een overkørsel til hver parcel og adgang til parcellen skal ske herigennem således at parcellernes øvrige facade er ubrudt.

Samtlige grundejere inden for Drøsselbjerg strands sommerhusområde, hvis udstrækning til enhver tid defineres i overensstemmelse med gældende aftale mellem Holbæk amtsråd og Helsingør-Drøsselbjerg sogneråd eller i overensstemmelse med en bygningsvedtægt, skal være berettiget til færdsel ad den nord-syd gående 10 m brede private fællesvej langs planområdets østlige begrænsning, A-B-C.

5) Ledninger:

Parcelejerne er pligtige til at være andelshavere i Drøsselbjerg strands vandværk og at udføre spildevandsafledning i overensstemmelse med sundhedskommissionens og embedslægens krav. Parcelejerne er pligtige at deltage i en eventuel fælles ordning om etablering og vedligeholdelse af et fælles kloakanlæg, og tåle de med etableringen forbundne ulemper uden ret til erstatning.

Parcelejerne er pligtige uden erstatning at tåle opspætning af de

for områdets el-forsyning efter N.V.E.s skøn nødvendige master og afstivninger.

6) Fællesareal:

Undertegnede ejer af matr.nr. 6b, 6f, 6aa, 12a og 12h Drøsselbjerg by og sogn, indrømmer herved for mig og efterfølgende ejere af nævnte ejendom og parceller heraf samtlige fremtidige parcelejere af ovennævnte ejendom, samt kommunens beboere ret til at benytte det med kryds-skravering angivne fællesareal efter nærmere i grundejerforeningens vedtægter angivne retningslinier.

Adgangen til fællesarealet skal f.s.v. angår kommunens beboere, ske ad vejen betegnet A-B-C og B-D eller fra fællesarealerne på tilgrænsende ejendomme.

Fællesarealet skal stilles til rådighed for ejere og berettigede brugere af tilgrænsede fællesarealer som senere måtte blive udlagt, hvilken bestemmelse dog ikke træder i kraft før der er tinglyst tilsvarende bestemmelser om brugen af tilgrænsende ejendommers strandarealer til fordel for parcelejere inden for det af udstykningsplanen omfattede område.

Med hensyn til rådighedsret over fællesarealer på matr.nr. 5b Drøsselbjerg by og sogn og 7a og 6 Strandgård, Drøsselbjerg sogn, henvises til deklaration lyst 19-11-1966 på matr.nr. 4c, 5a, 6, 8a og 9 Strandgård samt matr.nr. 5a og 5b Drøsselbjerg by og sogn.

7) Hegn og beplantning:

Parcelejerne har fuld hegnspligt mod vejene og mod ejendomme beliggende i grænsen for deklarationsområdet.

Hegnsbyrden deles iøvrigt efter loven.

Som hegn må ikke anvendes pigtråd eller elektrisk hegn. Trådhegn må ikke være over 1 meter højt. Iøvrigt må intet hegn være over 1,80 m. Fremtidige parcelejere må kun anbringe og vedligeholde et af gran, fyr eller lark bestående levende hegn om parcellen efter hegnslovens bestemmelser. Der må på parcellen ikke findes beplantninger, der ved skygge eller grådighed er til ulempe for naboerne. Beplantningen må ikke have større højde end 2 meter med tillæg af afstand fra nabskel.

Der må ikke på parcellerne plantes popler.

Mellem stranden og indtil 10 m søværts den på kortet viste strandbyggelinie må ikke forefindes bevoksning højere end 1,50 m.

8) Byggetilladelse:

- a) Byggetilladelse (dispensation) indhentes hos, den til enhver tid værende bygningsmyndighed, for tiden Holbæk amtsråd, jfr. bygningsreglementet for købstederne og landet.
- b) Såfremt bestemmelserne i nærværende deklarations pkt. 2 og 8 d overholdes, kræver bebyggelsen ikke fredningsnævnets tilladelse, såfremt godkendelse er opnået hos bygningsmyndigheden.
- c) Bebyggelsen skal godkendes af eksisterende grundejerforening-
- d) Husenes ydre bygningsdele, herunder tag, døre og vinduer, skal fremtræde i dæmpede farver, der hverken må være skæmmende eller stærkt iøjnefaldende og som falder sammen med naturens farver. Blanke eller reflekterende materialer må ikke anvendes. Til taget må ikke anvendes materialer af grøn eller rød farve, bortset fra græstøv og teglsten. Sokler holdes sorte - asfalterede eller tjærede - eller udføres i facadens materialer.

9) Dispensationer:

De påtaleberettigede kan tillade afvigelser fra bestemmelser i denne deklaration, når særlige forhold taler herfor, og når sådanne afvigelser ikke berører området dets karakter efter nærværende deklarations bestemmelser. Dog kan fællesarealet ingensinde åbnes for almenheden, og ej heller lukkes for kommunens beboere. Alle spørgsmål vedrørende nærværende deklaration og fortolkning af dens bestemmelser afgøres af de påtaleberettigede, hvis afgørelse parcellerne er pligtig at underkaste sig, men med rekurs til domstolene.

10) Påtaleret og tinglysning:

Påtaleberettiget med hensyn til deklarationens pkt. 1, 2, 4, 5, 6, 8a og 9, er den til enhver tid værende bygningsmyndighed, for tiden Holbæk amtsråd.

Påtaleretten for samtlige deklarationens bestemmelser tilkommer grundejerforeningen ved dennes bestyrelse, dog indtil en sådan grundejerforening er stiftet tilkommer påtaleretten i dennes sted ejeren af restejendommen (ikke parcellerne).

Påtaleretten med hensyn til deklarationens pkt. 3, 6 og 7 tilkommer Helsingør-Drøsselbjerg sogneråd.

Naturfredningsnævnet for Holbæk amt har påtaleret med hensyn til deklarationens pkt. 2 stk. 2 og 8 d.

Nærværende deklaration begæres tinglyst på matr. nr. 6b, 6f, 6aa, 12g og 12h Drøsselbjerg by og sogn.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Som skødehaver af matr.nr. 6b, 6f, 6aa, 12a og 12h Drøsselbjerg by og sogn.

Dato: 20-2-1967.

sign.: Ove Lysholt
.....

Som køber af parcel af matr.nr. 6b, 6f, 6aa, 12a og 12h Drøsselbjerg by og sogn.

Dato, Kbh. den 23-1-1967

sign.: Thorkild kristensen
.....

Godkendt af Helsinge-Drøsselbjerg sogneråd.

Kirke-Helsinge, den 10-2-1967.

sign. Jens Peder Pedersen
.....
fmd.

Godkendt i henhold til vedhæftede kopi af skrivelser fra Holbæk amts bygningsråd, Naturfredningsnævnet for Holbæk amtsrådsreds samt Sundhedskommissionen for Helsinge-Drøsselbjerg kommune.

Høng, den 2-5-1967

sign. Uffe Flemberg
landinspektør

Naturfredningsnævnet for
Holbæk amtsrådsreds

Holbæk, den 3. marts 1967

Fr.j.nr. 319 C/1967.

Under henvisning til den med Deres skrivelse af 21/2 1967 modtagne udstykningsplan og deklarationsudkast vedrørende ejendommene matr. nr. 6 b Drøsselbjerg by og sogn m.fl., skal man meddele, at nævnet under forudsætning af at parcellerne pålægges de i deklarationsudkastet indeholdte bestemmelser med hensyn til bebyggelse med de nedennævnte til sommerhusbebyggelse.

Afsnit 2 stk. 2 ændres til:

"på hver parcel må kun opføres eet sommerhus af mindst 30 m² grundflade samt eet udhus og een garage. Til opførelsen skal anvendes nye materialer."

Som næstsidste stykke i afsnit 2 indføjes:

"Husene må ikke forsynes med udvendige TV antenner, der heller ikke må opstilles fritstående."

Som afsnit 8 d) indføjes:

"Husenes ydre bygningsdele, herunder tag, døre og vinduer, skal fremtræde i dæmpede farver, der hverken må være skæmmende eller stærkt iøjnefaldende og som falder sammen med naturens farver. Blanke eller reflekterende materialer må ikke anvendes. Til taget må ikke anvendes materialer af grøn eller rød farve, bortset fra græstøv og teglsten. Sokler holdes sorte - asfalterede eller tjærede - eller udføres i facadens materialer."

Afsnit 8 b) affattes således:

"Såfremt bestemmelserne i nærværende deklarations pkt. 2 og 8 d overholdes, kræver bebyggelsen ikke fredningsnævnets tilladelse, såfremt godkendelse er opnået hos bygningsmyndigheden."

Afsnit 11.3. sidste pkt.:

"Naturfredningsnævnet for Holbæk amt har påtaleret med hensyn til deklarationens pkt. 2 stk. 2 og 8 d."

Den endelige deklaration forventes herefter forelagt nævnet til påtegning og godkendelse.

sign. Bjarne Jensen.

Hr. landinspektør Uffe Flemberg,
Høng.

HOLBÆK AMTSRÅD

Hr. landinspektør
Uffe Flemberg
Høng.

H.a.r.j.nr. u.25-6-6b. HHH/LH Br.nr.627 Dato 18 april 1967

I et hertil fremsendt andragende af 21. februar 1967 (j.nr. 652800-2) har De ansøgt om godkendelse af en udstykningsplan for matr.nr. 6b, 6f, 6aa, 12a og 12h, Drøsselbjerg by og sogn, omfattende 84 sommerhusparceller.

I denne anledning skal man meddele, at amtsrådet som bygningsmyndighed kan godkende den fremsendte udstykningsplan på betingelse af, at der fra parcellerne nr. 81, 83, og 84 udlægges en 6 m bred adgangsvej mod vest i stedet for de på planen viste "koteletskafter", at stiforbindelsen langs skellet mod matr.nr. 12c, smst., erstattes af en stiforbindelse fra forannævnte adgangsvej mod øst, at den sydlige spids af parcel nr. 76 udlægges som vej (vendeplads) samt at der tinglyses en deklaration om bebyggelse m.v. svarende til det fremsendte deklarationsudkast med de i naturfredningsnævnets skrivelse af 3. marts 1967 anførte ændringer.

./. Et eksemplar af udstykningsplanen vedlægges.

sign. M. J. Clausen

sign./ H. M. Hansen
fm.

Helsinge-Drøsselbjerg kommune
pr. Gørlev Sjælland
(sundhedskommissionen)

Den 14/3 - 1967

Hr. landinsp. Uffe Flemberg
Syrenvænget 2
Høng

Vedr.: Afløbsforhold for udstykningen, matr.nr. 6b, 6f, 6aa, 12a og 12h, Drøsselbjerg by og sogn.

Som svar på Deres anmodning af 20/1 d.å. om kommissionens bemærkninger om afløbsforholdene, skal man hermed meddele:
Kommissionen kan godkende etablering af sivebrønde, som modtager almindeligt husspildevand, såfremt sundhedsvedtægtens § 15 følges, og ingeniørforeningens normer, hvad angår materialer og arbejdets udførsel, opfyldes. Tilladelsen gælder kun for sommerbeboelse og er midlertidig, idet grundejerne har pligt til at tilslutte afløbsinstallationer til et fælles kloakanlæg, såfremt sundhedsmyndighederne og sognerådet finder et sådant nødvendigt. Hver enkelt grundejer skal indsende selvstændig ansøgning til sundhedskommissionen om tilladelse til etablering af sivebrønd.
Det må bemærkes, at der i udstykningsområdet ikke må forefindes drøkevandsbrønde.

P. k. v.

sign. H. Beengaard Nielsen

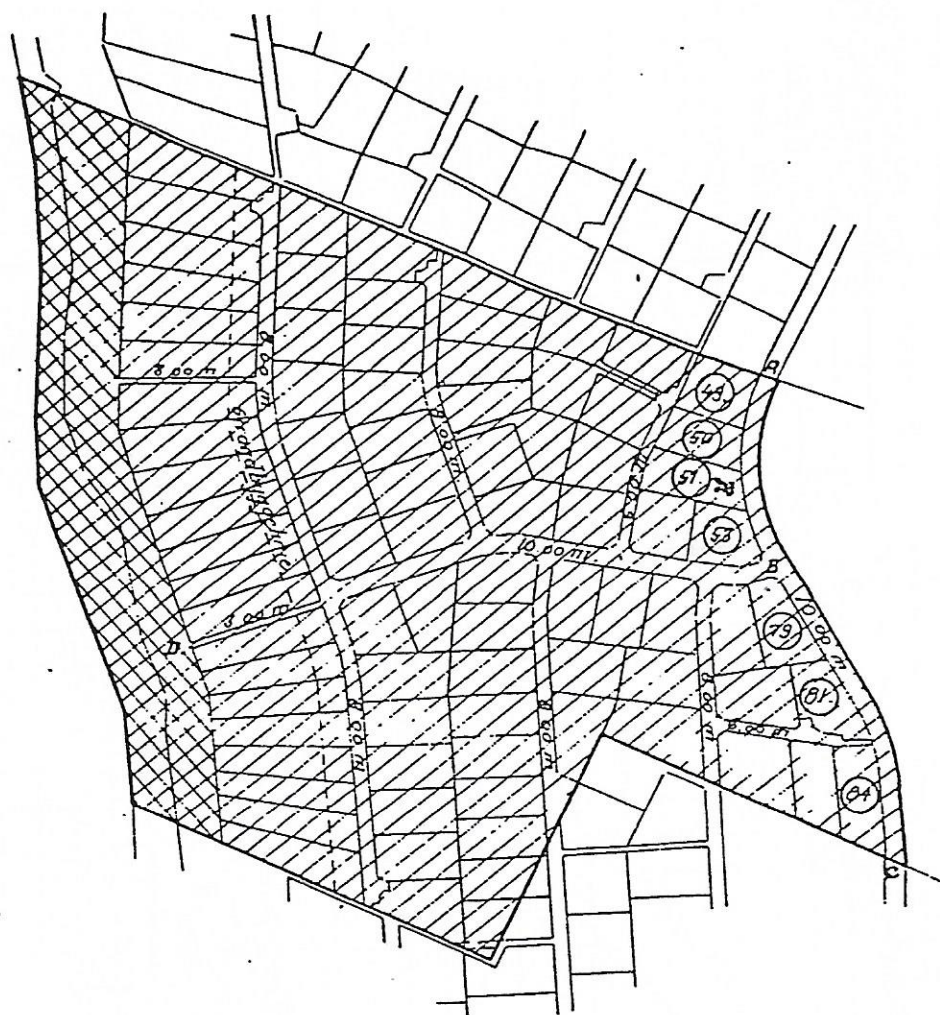
UFFE FLEMBERG

LANDINSPEKTØR

SYRENVÆNGET 2, HØNG

TLF. 4 GIRO 7183

LANDSNUMMER (03) 551



Store-Bælt

VI'

Deklarationsrids

vedrørende

Matr. nr. 6^b, 6^f, 6^{aa}, 12^g og 12^h

Drösselbjerg by, Drösselbjerg sogn,

Løve herred, Holbæk amt.

Udfærdiget år 1967

sd. 1:4000.

Uffe Flemberg

landinspektør

Drøsselbjerg Strandpark

