

**KOPI  
(afskrift)**

af

**DEKLARATION**

vedrørende

bebyggelse, benyttelse og grundejerforening m.v.

udfærdiget af

**UFFE FLEMBERG**

Landinspektør

HØNG

TLF. HØNG (03) 55 20 04

Matr.nr 18 b  
Dalby by.  
Kirke-Helsinge sogn.

Anmelder:  
UFFE FLEMBERG  
LANDINSPEKTØR  
HØNG  
TLF.(03) 55 20 04

## D E K L A R A T I O N .

Undertegnede ejer af matr.nr.18 b Dalby by, Kirke-Helsinge sogn, deklarerer herved for os og efterfølgende ejere af nævnte ejendom og parceller heraf forpligtigelse til at overholde følgende bestemmelser:

### 1) Deklarationens gyldighedsområde:

De i nærværende deklARATION fastsatte bestemmelser har gyldighed inden for det på vedhæftede deklARATIONsrids med dobbeltskrævering angivne område.

Deklarationens bestemmelser kan ikke være til hinder for, at 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 forpligtigelser udstrækkes til også at omfatte disse ejendommers parceller.

### 2) Arealets udstykning og anvendelse:

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

På hver parcel må kun opføres eet sommerhus af mindst 30 m<sup>2</sup> grundflade samt eet udhus og een garage.  
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 stuegulvene 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, feriekoloni, camping eller nogen art af virksomhed, der ved støv, ilde lugt, støj, ryster, udseende eller på anden måde er til gene for de omkringboende.

Husene må ikke forsynes med udvendige TV-antennener, der heller ikke må opstilles fritstående.

Opstilling af beboelsesvogn er - selvom de ombygges - forbudt.

Der må ikke på parcellerne drives jagt.

### 3) Grundejerforening:

Parcelejerne inden for det af planen omfattede område skal være pligtige til at indmelde sig i den indenfor den til enhver tid værende godkendte sommerhusområde eksisterende grundejerforening, der i henhold til tinglyst deklARATIONER pligtig at optage nye medlemmer.

Grundejerforeningen skal, når halvdelen af grundene er afhændet, tage skøde på det fælles vej- og stiareal, idet nævnte areal overdrages vederlagsfrit, medens grundejerforeningen er pligtig 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 fastslåes i foreningens vedtægter. Parcelejerne er pligtige at tåle deklARATIONER om de fælles anlæg, der oprettes, lyst med eller uden pant. Lyses deklARATIONER pantstiftende, kan dette ske for et beløb indtil 5.000.- kr., hvilken pantsætning dog skal respektere kredit- og hypotekforeningslån samt lån uden kaution i andre pengeinstitutter.

Grundejerforeningen er pligtig at drage omsorg for gennemførelsen af en hensigtsmæssig ordning vedrørende dag- og /eller natrenovation.

### 4) Veje 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 vejers midtlinier.

Stier forsynes med sluser og led, der hindrer kørende færdsel. Parkering på sommerhusområdets veje og stier må ikke finde sted. Undtaget dog parkering ved almindelig af- og pålæsning og lignende. Lovende 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 deklARATIONER om oversigtsarealer efter nærmere af amtsarkitekten angivne regler. Der indrømmes gensidigt ejere og parcellere af de i planen indgående ejendomme, samt senere tilkommende ejendommen, ret til færdsel på samtlige de af planen omfattede veje og stier, på betingelse af, at samtlige veje og stier vedligeholdes af samtlige ejere og parcellere efter de almindelige regler for vedligeholdelse af private fællesveje.

Grundejerforeningen lader veje og stier befæste med grus i rimelig bredde i forhold til vejens og stiens brug i takt med parcellernes afhændelse. Alle udgifter forbundet hermed skal afholdes af parcellerne efter nærmere i 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 Dalby strands sommerhusområde, hvis udstrækning til enhver tid defineres i overensstemmelse med gældende aftale mellem Holbæk amtsråd og Helsingør-Drøsselbjerg sogneråd eller i overens-

stemmelse med en bygningsvedtægt, skal være berettiget til færdsel ad den nord-syd gående 10 m brede private fællesvej, der på vedhæftede deklara-tionsrids er betegnet A-B. Udkørsel fra parceller direkte til bivej nr. 6 må ikke finde sted.

5) Ledninger:

Parcelejerne er pligtige til at være andelshavere i Dalby strands vandværk og at udføre spildevandsafledning i overensstemmelse med sundheds-kommissionens 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 opsætning af de for områdets el-forsyning efter N.V.E.s skøn nødvendige master og afstiv-ninger.

6) Fællesareal:

I henhold til deklaration lyst 24/2 1965 og 10/8 1963 på henholdsvis matr.nr. 18**b** og 6**k** er det fælles strandareal tilgængeligt for kommunens beboere.

7) Beplantning og hegn:

Fremtidige parcelejere må kun anbringe og skal vedligeholde et af gran, fyr eller lærk levende hegn om parcellen efter hegnslovens bestemmelser. Der må på parcellen ikke findes beplantning, der ved skygge eller grådigh-ed er til ulempe for naboerne.

1) Byggetilladelse:

a) Byggetilladelse (dispensation) indhentes hos den til enhver tid værende bygningsmyndighed, for tiden Holbæk amtsråd, jfr. bygnings-reglementet for købstederne og landet.

b) Såfremt bestemmelserne i nærværende deklara-tions pkt. 2 og 8d 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 iøjenfaldende 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 græstørv og teglsten. Sokler holdes sorte - asfalterede eller tjærede - eller udføres i facadens materialer.

8) Ordensbestemmelser:

a) Ingen ejer må vod støj forulempe de omboende.

b) Der må ikke findes oplag af nogen art på parcellerne, og disse skal i

det hele holdes i ordentlig ren og ryddelig stand.

e) Radio, gramofon, fjernsyn, båndoptager eller lign. med højtalerforsy-  
nede apparater, samt musikinstrumenter med eller uden tilslutning til for-  
stærkeranlæg, må kun benyttes indendøre og for lukkede døre og vinduer.

d) Udover hunde og katte må der ikke holdes dyr, der opholder sig uden-  
døre.

e) Færdsel på vejen med motordrevne køretøjer er alene tilladt, når dette  
sker med egentligt færdselsmæssigt formål.

f) Motorplæneklippere og lignende må kun anvendes efter grundejer-  
foreningens nærmere bestemmelser.

#### 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. Alle spørgsmål vedrørende nærværende deklaration og  
fortolkningen af dens bestemmelser afgøres af de påtaleberettigede, hvis  
afgørelse parcelejerne er pligtig at underkaste sig men med rekurs til  
domstolene.

#### 10) Påtaleret og tinglysning:

På taleberettigede 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 parcelejerne).

Påtaleretten mod hensyn til deklarationens pkt. 3, 6 og 7 tilkommer  
Helsing-Drøsselbjerg sogneråd.  
Naturfredningsnævnet for Holbæk amt har påtaleret med hensyn til  
deklarations pkt. 2) stk. 2 og 8 d.

Nærværende deklaration begæres tinglyst på matr.nr.18b Dalby by, Kirke-  
Helsing sogn.

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

Nærværende deklarationskopi, er en kopi af det til bygningsmyndigheden frem-  
sendte deklarationsudkast.

Høng, den 31-7-1968.

underskrevet af  
Uffe Flemberg  
landinspektør.

UFFE FLEMBERG

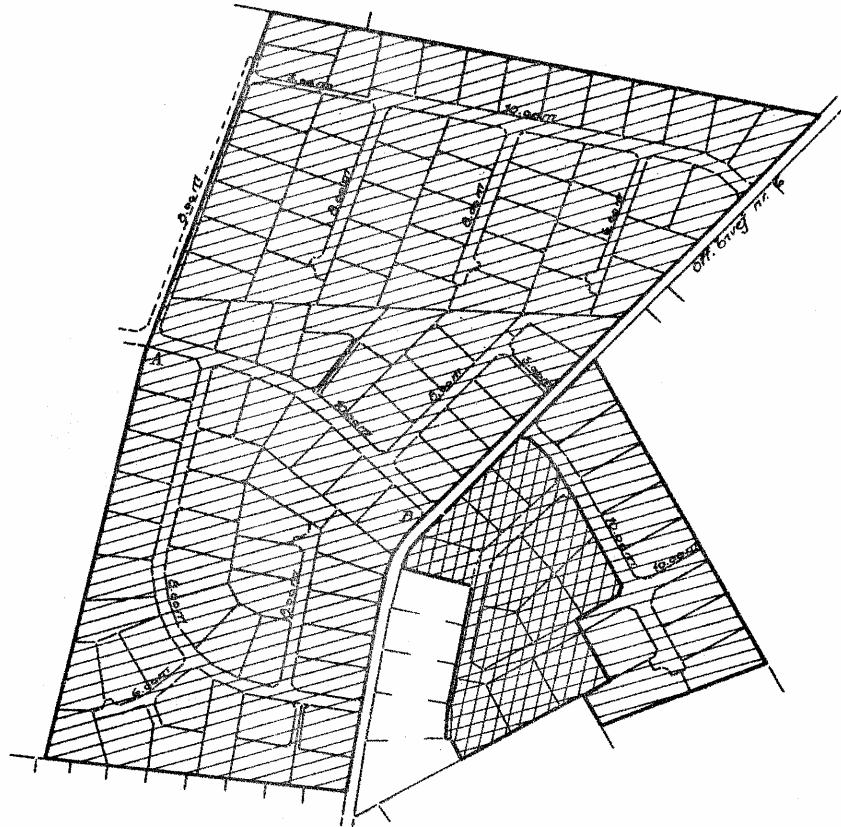
LANDINSPEKTØR

SYRENVÆNGET 2,

4270 - HØNG

GIRO 7183

TLF. HØNG (03) 55 20 04



Deklarationsrids

vedrørende

Matr. nr. 18<sup>b</sup>

Dalby by, Kirke-Helsingø sogn

Løve herred, Holbæk amt

Udfærdiget i juli 1968

Målestofhold ca. 1:4000

*Uffe Flemberg*

landinspektør