

Underskrevne ejer af en del af det deklarationsområde, som på vedhæftede kort, der i overensstemmelse med den af Matrikulationsrådet godkendte plan er udarbejdet af landinspektørerne A. Møller & Bent Larsen i maj måned 1966, ændret i februar 1967, som omfatter ejendommene matr.nr. 11f, 5c og 11e, 6e, 4d samt matr.nr. 5b og 6d Dannemare By og Sogn forpligter hermed sig og efterfølgende ejere og brugere af matr.nr. 5b og 6d at opretholde parceller, der udstykkes heraf, til at overholde følgende bestemmelser:

§ 1. Udstykning

- a. Deklarationsområdet, hvis navn skal være "Maulskov Sogn", må kun udstykkes i overensstemmelse med den af Matrikulationsrådet givne godkendelse, således som den fremgår af den af Matrikulationsrådet afgivne skrivelse og kort.
- b. Det skal være tilladt at sammenlægge flere parceller til en ejendom, hvorimod deling, hvorved der fremkommer parceller, der 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 udstykning viste private veje, vendepladser og stier m.v. Vejene skal have jævn og fast kørebane i bredde på minimum 4 m for stamveje og 4 m for de øvrige veje. Minimum for brolægning er 10 cm, og der skal godkendes af vejbestyrelsen (sognerådet), en fast og jævn gruslag med passende lerindhold (tykkelsen er i fastkøret stand).
- b. Ingen parcel må udstykkes eller bebygges, forinden vejen eller stien er udlagt i overensstemmelse med foranstående.
- c. På alle parceller ved vejhjørnerne skal bevares fri areal over de oversigtsarealer, der med særlig signatur er vist på vedhæftede kort. På oversigtsarealerne må ikke findes bebyggelse, beboelse eller andre genstande, som rager mere end 1 m op over den fastsatte højde bestemt ved de tilgrænsende vejes midtlinier.
- d. De på planen viste fællesarealer udlægges som fællesarealer til brug for samtlige parceller, der udstykkes i deklarationsområdet.

M.A. By J. nr. 103-27-1966.
18 MAR 1967

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, jvfr. § 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 påhvilende 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, vejvedtægt, grundejervedtægt 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 påhvilende 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

- a. De parceller, der udstykkes i deklaraionsområdet, 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 deklaraionsområdet og på de udstykkede parceller må som følge af foranstående for eksempel ikke hensættes 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 amtsrådet, jvfr. 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 campering ikke er tilladt.
- d. På hver bygget 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 parcelens 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 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.

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 i øvrigt 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 ingen bebyggelse søværts strandbygge-linien må finde sted uden forud indhentet godkendelse fra fred-ningsmyndigheden.

- d. Udhuse, skure og lignende mindre bygninger (med undtagelse af klosetbygninger), der udelukkende indrættes 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 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°.
- 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 m².
- 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, jvfr. for tiden bygningsreglement 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 etableres brønd eller foretages anden vandindvinding i deklaraationsområdet 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 dets 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., pligtige 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.

§ 8. Bortledning af spildevand

- a. Indtil der er gennemført en af en landvæsenskommission godkendt kloakering af deklaraationsområdet, 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 deklaraationsområdet 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 frisklufttilførsel etableres som mindst 0,2 m² stort oplukkeligt 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 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 kr. pr. måned (i terminer, der fastsættes af sognerådet) til en 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 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 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 3.000,00 kr. pr. parcel, og til sikring af sognerådets ret hertil begæres nærværende § tinglyst pantstiften- de til et beløb på 3.000,00 kr. pr. sommerhusparcel forud for al pantegæld, bortset fra lån til kreditforeninger.

§ 9. Beplantning og hegn

Beplantning

- Grundsælgeren skal, forinden udstykningen påbegyndes, sørge for randbeplantning af deklarationsområdet efter en af amtsrådet godkendt plan.
- En ubeplantet parcel skal inden et år efter erhvervelsen beplantes på passende måde, jvfr. nedenfor.
- Parcellens beplantning skal opretholdes i forsvarlig tilstand, således at fældning og nyplantning ikke i væsentlig grad må forandre stedets karakter.
- Beplantning skal fortrinsvis bestå af buske og lavt voksende træer.
- Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der ved uhæm-

met 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 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 sognerådets 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 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 skal oprettes så snart sognerådet eller amtsrådet kræver det og senest, når alle parcellerne er solgt. Grundsæl-geren 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 en bestyrelse valgt, overtager sognerådet grundejerforeningens funktioner.
- 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.
- 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 udførelses-måde svarer til vejenes brug (jvfr. i øvrigt § 2). Grundejerfor-eningen 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 an-lægenes vedligeholdelse nødvendige eftersyn og reparationer.

nævnet 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 grundejerforeningens regning.
- d. Det påhviler grundsælger at overlevere et eksemplar af nærværende deklaration til køberen af hver parcel.

..... Nakskov, den 1.3.68

Navn:

Karl Hansen

Stilling:

girdejer

Bopæl:

"Ludvigshøj", Sandby pr. Harpelunde.

RN/BR

Foranstående deklaration godkendes herved.

Efter ansøgning godkendes endvidere, at deklarationens § 13 a punkt 1 og 2 ændres til, at deklarationen ^{også} tinglyses som servitutstiftende og pantestiftende med respekt for et eksisterende lån fra den Lollandske Landbostands Sparekasse i Nakskov.

Maribo amtsråds byggeforretningsudvalg, den 26. MAR 1968

Ludvig Hansen
Nakskov

11



