

# Uddrag af deklARATIONEN

## Uddrag af deklARATIONEN på >>TO-BJERG-UDSTYKNINGEN<<

Ved »To-Bjerg-Udstykningen« har sogneråd, amtsråd, naturfredningsnævn samt sundhedskommissionen godkendt,

at de fremtidige parceller til sommerhusbebyggelse udstykkes efter landinspektør J. Kristiansens udstykningsplan af 20.3. 1967, rettet 13.4,

og at der tinglyses nedenstående bestemmelser, dels for at opfylde de af det offentlige stillede betingelser, og dels for at sikre området som et smukt sommerhusområde.

### **1. Udstykningsområdet.**

Området omfatter dele af matr. nr. 11 a, 11 b, 11 c, 11 d, 11 e og 11 f Uglerup by, Hørby sogn, Deklarationsridset er udarbejdet som en formindsket kopi af ovennævnte udstykningsplan.

### **2. Områdets udstykning og anvendelse.**

De fremtidige parceller udstykkes efter den godkendte udstykningsplan (deklarationsridset). Ingen parcel må senere deles, dog kan mindre skelændringer foretages, når myndighedernes tilladelse opnås. Området er godkendt til sommerhusbebyggelse, således at godkendte huse kun må benyttes til beboelse i sommerhalvåret 1.4. til 30.9 og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferie- og weekendophold e.l.

Med hensyn til bebyggelsens placering og udformning se pkt. 9.

Områdets veje, stier og fællesarealer er udlagt for at understrege stedets skønhed og give de fremtidige beboere, nuværende og fremtidige ejere af matr. 11 g, 11 h, 11 i og 11 k samt stamparcellen og engparcellen samt kommunens indbyggere de bedste muligheder for at færdes i området.

Om veje og stiers udlæg og anlæg se pkt. 3.

### **3. Veje og stier.**

I forbindelse med udstykningen udlægges de på udstykningsplanen angivne veje og stier.

#### **Vejene anlægges således:**

- a. **Den 10 m brede forbindelsesvej** fra off. Bivej nr. 8 til udstykningsområdet anlægges med 6 m bred kørebane med asfalt af sælgerne efter den af sognerådets godkendte plan. Dette vejarbejde skal påbegyndes, når 30 parceller er solgt, dog tidligst 1.9.1967.
- b. **Udstykningsvejene** anlægges af sælgerne med 4 m brede kørebaner af grus og stabiliseret materiale i farbar stand efterhånden som udstykningen skrider frem. Vejene skal anlægges således, at en passende enhed med hensyn til anlæg, beplantning, afgræsning og vedligeholdelse opnås.

## Uddrag af deklARATIONEN

De af sælgerne afholdte anlægsudgifter til forannævnte under a og b betegnede veje fordeles ligeligt på parcelkøberne, og herom vil adkomstdokumenterne indeholde nærmere bestemmelser.

Parcelejerne skal tåle de med anlæg af vejene forbundne ulemper, herunder skråninger uden erstatning.

Den fremtidige vedligeholdelse af veje og stier påhviler grundejerne ud for hver ejendom indtil vejmidten. Denne vedligeholdelse kan, når grundejerforeningen er dannet, overtages af denne mod at udgifterne hertil pålægges foreningens medlemmer, men ansvaret for renholdelse påhviler dog grundejeren.

Arealer til vej, sti og fællesarealer er sælgerne pligtige til at overdrage til grundejerforeningen uden udgift for sælgerne, jfr. pkt. 12.

**Parkering** er forbudt på veje, vendepladser, stier og fællesarealer.

Hver parcel skal som følge heraf give plads til mindst 2 parkeringer, garage eller carport fraregnet.

**Indkørsel** til parcellerne må kun foregå ad en indkørsel til hver parcel, og denne skal for hjørneparceller indrettes mod den mindst befærdede vej og ikke hjørnet nærmere end 20 m. Indkørslen skal være mindst 3 m bred. Indkørselsvejene til Tobjerggård er alene til brug for ejeren af denne stamparcel.

**Oversigt.** Herom henvises til særlig deklARATION om fri oversigt.

**Kørselshastigheden** må på udstykningsområdet ikke overstige 30 km/t.

### 4. Fællesarealer.

Arealer som er fremhævet på deklARATIONsridset er til fælles benyttelse for alle parcellere og deres husstande og gæster, og ligeledes for matr. nr. 11 g, 11 h, 11 i og 11 k samt stamparcellen.

Der må ikke parkeres, camperes eller teltes på fællesarealerne.

Vedligeholdelse og administration påhviler grundejerforeningen, der afgør eventuelle spørgsmål om både- og badebroer, ophalingsplads m.v.

### 5. Vandforsyning.

Ved sælgerens initiativ skal udstykningsområdet forsynes med vand til husholdningsbrug fra vandværk, og denne etablering skal senest foretages, når mindst 30 parceller er solgt.

Parcelejerne er pligtige til at være medlem af det vandforsyningsselskab, som er eller skal dannes til at administrere vandforsyningen, og de er forpligtede til at aftage vand fra dette selskab og deltage med lige parter i udgifterne til vandværkets og/eller -ledningernes etablering og fremtidige vedligeholdelse.

Stikledninger fra hovedledningen til de fremtidige bygninger må kun udføres af de installatører, som vandværket autoriserer dertil, og dette udføres på parcellernes bekostning.

### 6. Elforsyning

Langs udstykningsområdets veje fremføres på grundejerforeningens foranstaltning hovedledninger til el-forsyning. Master anbringes så vidt muligt på vejareal.

## Uddrag af deklARATIONEN

### **7. Spildevandsafledning.**

For fremtidig bebyggelse må spildevandet afledes gennem septictank til sivebrønde, der skal anbringes i de sivebrøndsarealer, som er godkendt af sundhedskommissionen. Tilladelsen er midlertidig, idet grundejerne har pligt til at tilslutte sig kloakanlæg, såfremt sundhedskommissionen og sogneråd beslutter dette.

Sivebrøndsarealerne må ikke placeres lavere end 2,5 m. over havets overflade. Såfremt anden afløbsordning ønskes, må godkendelse indhentes hos sundhedskommissionen.

Til kontrol af ovenstående ønsker sundhedskommissionen forelagt bygningstegninger med afløbsordning. Godkendelse vil da blive meddelt ved dispensation iflg. sundhedsvedtægtens § 15.

### **8. Hegn og beplantning.**

Parcelejerne har hegnspligt mod veje, stier, fællesarealer, stamparcellen og sælgerens usolgte parceller. Mod veje og stier må ikke plantes nærmere end 40 cm. fra skel, mod de 2 fredede kæmpehøje må ikke plantes nærmere end 100 m. Som hegn må ikke udenfor landbrugsområder anvendes pigtråd eller elektrisk hegn.

I øvrigt skal en passende ensartethed i hegning tilstræbes, og herom kan grundejerforeningen stille forskrifter.

Beplantning på parcellerne må ikke blive højere end den godkendte bebyggelse. I øvrigt henvises til hegnslovens bestemmelser herom, bl.a. at hegn ikke må overstige 1,80 m.

### **9. Bebyggelse.**

Parcellerne må kun bebygges med et sommerbeboelseshus af størrelse mindst 30 m<sup>2</sup>. i en etage samt et udhus og garage eller carport, som skal godkendes, se herom punkt 10.

Der må kun anvendes nye materialer til udvendige flader, og disse skal holdes i dæmpede eller mørke farver, der passer ind i naturen, og taget må ikke beklædes med pap eller eternit i rød eller grøn farve. Blanke eller reflekterende materialer må ikke anvendes. Bygningerne på parcelrækken nærmest stranden må have tag af højst 25 graders hældning i forhold til vandret plan. Garage og/eller carport skal placeres bag byggelinien og således, at der mellem denne og vejskel udlægges areal til mindst 2 biler.

**Byggeafstand** til vejmidte må ikke være mindre end 10 m.

Beboelseshuse må ikke opføres skel nærmere end 5 m, og fredet kæmpehøj nærmere end 100 m. Mod stranden må disse ikke opføres i mindre kote end 2,5 m. over havets overflade, og denne linje er på deklaraationsridset angivet med punkteret linje.

Garage og carport af størrelse mindre end 30 m. må placeres mindst 2,5 m. fra skel.

### **Byggehøjde.**

Ingen bygning må være højere end en etage, og stuegulv må ikke overstige terrænhøjde med mere end 60 cm.

Såfremt man på parcellerne ønsker at opføre arbejdsskure, toiletter e.l. er dette tilladt i højst 2 år, regnet fra opførelsesdagen.

## Uddrag af deklARATIONEN

**Anvendelse.** Bebyggelsen må kun anvendes til privat sommerhusbeboelse. Der må ikke på parcellerne opstilles beboelses- eller campingvogne, og der må ikke forefindes nogen form for erhvervsvirksomhed, handel, fabrik, værksted, lager, stald, pensionat, feriekoloni, restaurant eller i det hele taget nogen virksomhed, der ved støv, ilde lugt, støj, rystelser, udseende eller på anden måde er til gene for omboende. Husene må ikke forsynes med udvendige tv-antenner, som heller ikke må opstilles fritstående.

### 10. Byggetilladelse.

- a. Byggetilladelse indhentes hos bygningsmyndigheden, for tiden Holbæk amtsråd, jfr. bygningsreglementet for købstæder og landet.  
Bygningstegningerne skal også omfatte placering af garage eller carport, selv om disse ikke ønskes opført samtidig med beboelseshuset.
- b. Såfremt bestemmelserne i denne deklarations punkt 9 overholdes er naturfredningsnævnets særskilte byggetilladelse uforholden, såfremt godkendelse af bygningstegninger er opnået ved bygningsmyndigheden.
- c. Vedr. tilladelse af sundhedskommissionen til spildevandsafledning henvises til deklarationens punkt 7.

### 11. Ordensbestemmelser.

To-Bjerg udstykningens sommerhusområde skal stedse fremtræde som et smukt og roligt ferie- og rekreativsområde, og nærværende deklaration er netop udarbejdet for at sikre denne, og som følge heraf må ændringer i denne deklaration kun tillades, når særlige betingelser taler derfor, og kun når disse ændringer eller tilføjelser ikke forandrer områdets tilsigtede egenskaber.

Almindelige ordensregler skal varetages af grundejerforeningen, som også skal påtage sig opgaver af fælles interesse for medlemmerne samt overfor myndighederne påtage sig at repræsentere lodsejerne.

Tidspunkter for afslutning af vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer, hegn m.v. samt tidsrum for motorplæneklipping fastsættes af foreningen.

Jagt og brug af skydevåben er forbudt.

### 12. Grundejerforeningen.

Når 30 parceller er solgt, er sælgerne pligtige at foranledige, at en grundejerforening stiftes, og herefter er samtlige grundejere pligtige at være medlem af denne og betale kontingent og deltage i de udgifter til vedligeholdelse og rengøring af veje, stier og fællesanlæg samt til de foranstaltninger til fælles fordel, som grundejerforeningen vedtager.

Foreningens vedtægter er godkendt af sognerådet for Tuse Næs.

Sælgerne er pligtige at overdrage og foreningen at overtage vej-, sti- og fællesarealer uden vederlag, men foreningen skal afholde udgifterne til arealernes udstykning og tilskødning.

## Uddrag af deklARATIONEN

### 13. Påtaleret og tinglysning.

Påtaleberettiget med hensyn til deklARATIONENS punkt 1, 2, 9 og 10 er bygningsmyndigheden, for tiden Holbæk amtsråd, naturfredningsnævnet er påtaleberettiget for punkt 9.

Påtaleberettiget for samtlige øvrige punkter i deklARATIONEN er Holbæk kommune, grundejerforeningen og indtil alle parceller er solgt sælgerne.

Påtaleret for punkterne 2, 3, og 4 tilkommer endvidere nuværende og fremtidige ejere af stamparcellen matr. Nr. 11 a samt nuværende og fremtidige ejere af matr. Nr. 11 g, 11 h, 11 i og 11 k Uglerup by, Hørby sogn.

Nærværende deklARATION begæres tinglyst på matr. Nr. 11 a, 11 b, 11 c, 11 d, 11 e og 11 f Uglerup by, Hørby sogn, idet der med hensyn til ejendommens påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blade i tingbogen.

I medfør af landsbyggelovens § 4, stk. 2, godkendes, at foranstående deklARATION tinglyses på matr. Nr. 11 a, 11 b, 11 c, 11 d, 11 e og 11 f Uglerup by, Hørby sogn. Det tilføjes, at bygningsmyndigheden - for tiden Holbæk amtsråd - har påtaleret med hensyn til de i deklARATIONEN indeholdte bestemmelser, der i h. t. landsbyggelovens § 4, stk. 1 er byggeservitutter.

Holbæks amtsråd.

Punkt 9 indeholder nævnets fordringer, og nævnet godkender som påtaleberettiget deklARATIONEN.

Naturfredningsnævnet for Holbæk amtsrådsreds.

DeklARATIONENS indhold tiltrædes, idet den er i overensstemmelse med sognerådets skrivelse af 20.4. 1967.

Tuse Næs sogneråd.

Punkt 7 i nærværende deklARATION indeholder sundhedskommissionens fordringer, hvorfor kommissionen godkender som påtaleberettiget.

Sundhedskommissionen.

DeklARATIONEN udarbejdet Holbæk, 21.6. 1967, J. Kristiansen, landinspektør

På foreningens ordinære generalforsamling, april 2012, blev det i overensstemmelse med deklARATIONENS afsnit 8 vedtaget, at hegning mod veje fremover skal være levende, og når døde hegn udskiftes, skal det være med levende.

Generalforsamlingen, april, 2012