

Afgørelser – Reg. nr.: 04413.00

Fredningen vedrører: Dalby Strand

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet

Fredningsnævnet

16-06-1967

Kendelser

Deklarationer

FREDNINGSNÆVNET >

IKKE FREDNING
INDHOLDSFORTEGNELSE

- Deklaration af 16/6 1967 [^{privat} nævn - 1707/67],
lyst 16/6 1967, om bebyggelsescensur

309 GØRLEV

1413 III NØ

MATRIKELFORTEGNELSE

(ajour pr. 16/6 1967)

- Fredningen omfatter (helt eller delvis) følgende
matrikelnumre:

12^a, 12^b, 12^c, 12^d, 12^e, 18^b, 26

Dalby By, Kirke-Helsingø

Gældende matrikulært kortbilag: MAJ 1967

Se også REG. NR.:

12 a m. fl. Dalby.

REG. NR. 4413 16/6 67

Tringl d. 16/6 - 1967

KOPI

af

DEKLARATION

vedrørende

bebyggelse, benyttelse og grundejerforening m.v.

udfærdiget af

UFFE FLEMBERG

Landinspektør

Høng . Telefon Høng 4

Holbæk, Fr.j.nr. 17076/19 67.

Matr.nr. 12a, 12b, 12c, 12d,
12e og 26 samt 18b Dalby by
Kirke-Helsinge sogn.

Anmelder:
UFFE FLEMBERG
LANDINSPEKTØR
HØNG
TELF. HØNG 4

DEKLARATION.

Undertegnede ejere af matr.nr. 12a, 12b, 12c, 12d, 12e og 26 samt 18b Dalby by, Kirke-Helsinge sogn, deklarerer herved for os og efterfølgende ejere af nævnte ejendomme 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 skravering 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 m² 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, restau-

rations- og forlystelseslokaler, opholds- eller lodseplads, feriekoloni, camping eller nogen art af virksomhed, der ved støv, ilde lugt, støj, rystelser, udseende eller på anden måde er til gene for de omkringboende.

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

Opstilling af beboelseskøretøj er - selvom de ombygges - forbudt.

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 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 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 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.

Grundejerforeningen skal være pligtig at optage eventuelle nye medlemmer fra videre udstykning af ejendommene indenfor det til enhver tid værende godkendte sommerhusområde.

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 veje.

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. 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. Der indrømmes gensidigt ejere og parcelejere 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 parcelejere 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, således at vejanlæggene påbegyndes senest, når der er tinglyst skøde på 20 parceller. Alle udgifter forbundet hermed skal overholdes af parcelejerne 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 en 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 overensstemmelse med en bygningsvedtægt, skal være berettiget til færdsel ad den nord-syd gående 10 m brede private fællesvej, der på vedhæftede deklarationsrids 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 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.

Parcellejorne er pligtige uden erstatning at tåle opsætning af de for områdets el-forsyning efter N.V.E.'s skøn nødvendige master og afstivninger.

6) Fællesareal:

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

7) Beplantning og hegn:

Fremtidige parceljere 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 grådighed er til ulempe for naboerne. Beplantningen må ikke have større højde end 2 m med tillæg af afstand fra nabo-skel.

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 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.

9) Ordensbestemmelser:

a) Ingen ejer må ved 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.

c) Radio, grammofon, fjernsyn, båndoptager eller lign. med højttaler

forsynede apparater, samt musikinstrumenter med eller uden tilslutning til forstærkeranlæg, må kun benyttes indendøre og for lukkende døre og vinduer.

d) Udover hunde og katte må der ikke holdes dyr, der opholder sig udendøre.

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 grundejerforeningens nærmere bestemmelser.

10) 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 parcedejerne er pligtig at underkaste sig men med rekurs til domstolene.

11) Påtaleret og tinglysning:

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

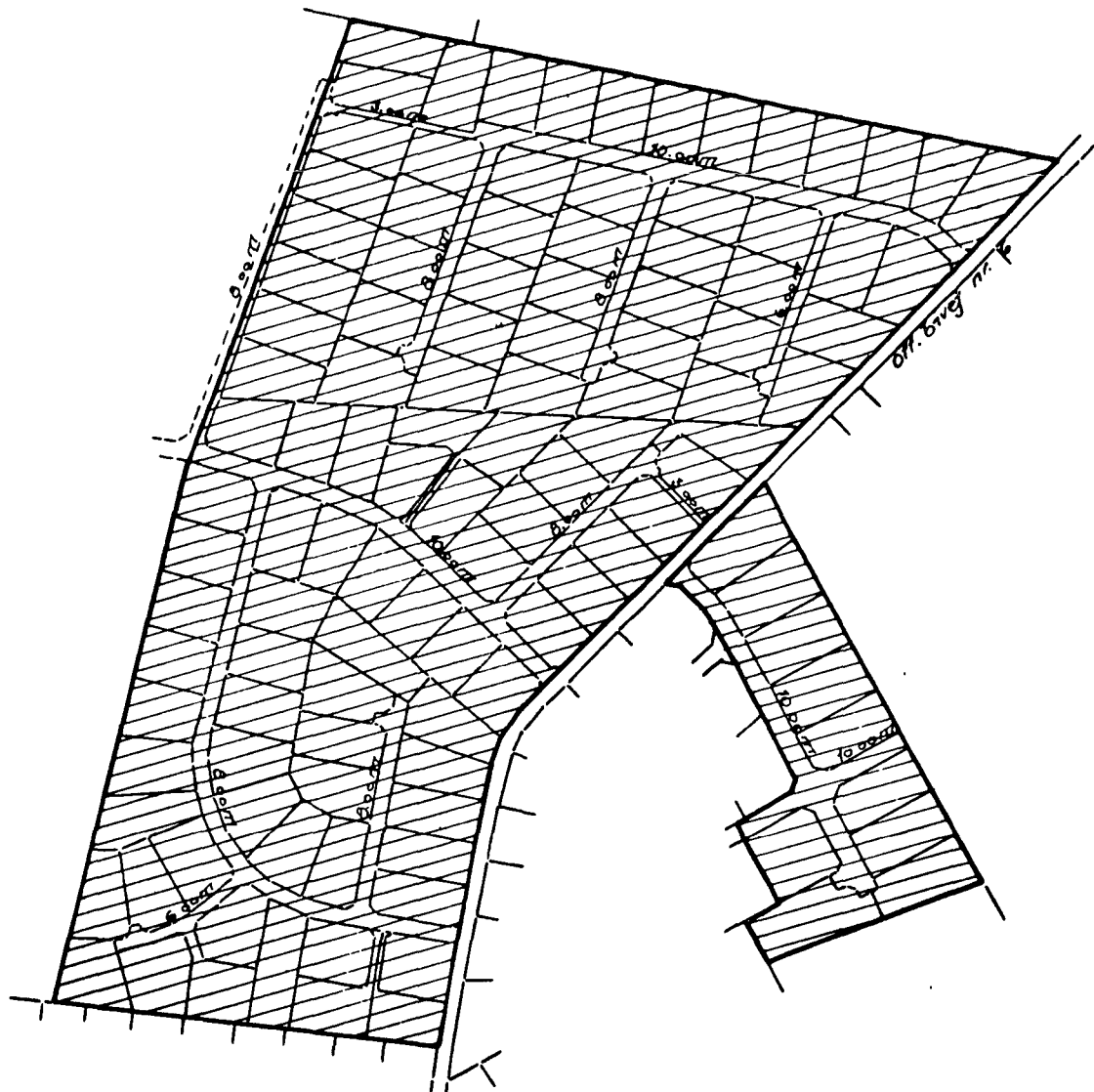
Påtaleretten for samtlige deklarationens bestemmelser tilkommer grundejerforeningen ved dennes bestyrelse, dog indtil en sådan grundejerforening er stiftet tilkommer påtaleretten i dennes sted ejerens af restejendommen (ikke parcedejerne).

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. 12a, 12b, 12c, 12d, 12e og 26 samt 18b Dalby by, Kirke-Helsingør sogn.

Med hensyn til de ejendommene påhvillende servitutter og andre byrder, henvises til ejendommens blade i tingbogen.



Deklarationsruds.

vedrørende

Matr. nr. 26, 12^b, 12^c, 12^d, 12^e og 18^b

Dalby by, Kirke-Helsingørge sogn

Løve herred, Holbæk amt

Udfærdiget i maj 1967

Uffe Flemberg

landinspektør

Måforhold ca. 1:4000