

# DRONNINGMØLLE STRANDPARK (Fuglevangen)

## Deklaration

angående

udstykning, benyttelse, bebyggelse, parkeringsarealer, beplantning og grundejerforening.

Undertegnede Stabilia A/S, Rosenvængets Hovedvej 6, København Ø deklarerer hermed med virkning for os og for efterfølgende ejere af parceller, der er beliggende inden for eller planlagt inden for det deklarationsområde, der med særlig signatur er afgrænset på vedhæftede af landinspektørfirmaet Emil Krog & Erik H Petersen udarbejdede kort, dateret 13/3 1970, og som omfatter følgende arealer: Dele af matr.nr. 1 y og 1 rt, Dronningmølle m.m. og matr.nr. 10 d samt matr.nr. 10 ø, 10 aa, 10 ar, 10 as, 10 at, 10 au, 10 av, 10 ax, 10 ay, 10 az, 10 aæ, 10 aø, 10 ba, 10 bb, 10 bc, 10 bd, 10 be, 10 bf, 10 bg, 10 bh, 10 bi, 10 bk, 10 bl, 10 bm, 10 bn, 10 bo, 10 bp, 10 bq, 10 br, 10 bs, 10 bt, 10 bu, 10 bv, 10 bx, 10 by, 10 bz, 10 bæ, 10 bø, 10 ca, 10 cb, 10 cc, 10 cd, 10 ce, 10 cf, 10 cg, 10 ch, 10 ci, 10 ck, 10 cl, 10 cm, 10 cn, 10 co, 10 cp, 10 cq, 10 cr, 10 cs og 10 ct, Villingerød by, i alt i Esbønderup sogn, følgende bestemmelse, som vil være at tinglyse servitutstiftende på det vedhæftede kort afgrænsede deklarationsområde.

### Udstykning

Deklarationsområdet må kun udstykkes i det antal parceller, der er vist på det vedhæftede kort, og ingen parcel må yderligere udstykkes.

## 2

### Benyttelse

Deklarationsområdet må kun anvendes til sommerhusbebyggelse. Sommerhuse, der er eller bliver opført på parcellerne, må ikke benyttes til helårsbeboelse, men må kun anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum til kortvarige ferieophold, weekends og lignende. Ejerne af sådanne sommerhuse skal kunne dokumentere at have fast helårsbeboelse andet sted.

Der må på ingen af parcellerne drives nogen form for erhvervsvirksomhed. Ej heller må der drives nogen anden virksomhed, der ved røg, støj eller ilde lugt kan genere de omboende eller med sit udseende virke skæmmende på naturskønheden.

Der må ej heller på parcellerne holdes svin, høns, pelsdyr eller lignende.

Parkering af lastbiler og omnibusser må ikke finde sted inden for deklarationsområdet.

Anbringelse af beboelsesvogne må kun ske efter tilladelse fra den nedenfor omtalte grundejerforening samt de påtaleberettigede ifølge nærværende deklARATION.

### 3

#### **Bebyggelse**

Uanset nettoarealets størrelse kan enhver parcel bebygges med maksimalt 120 m<sup>2</sup>, idet udhuse og/eller garager, hvis samlede areal ikke overstiger 35 m<sup>2</sup>, ikke medregnes i de 120 m<sup>2</sup>. Udhuse og/eller garager må kun opføres samtidig med eller efter opførelsen af beboelseshuset. Efter forudgående indhentning af tilladelse fra sognerådet kan der dog opstilles redskabsskur på max 6 m<sup>2</sup> på parcellerne i indtil 2 år, før hovedhuset er færdigopført.

Såvel beboelseshuse som andre bygninger skal med hensyn til udformning, materialevalg og farvevalg opføres således, at de virker mindst muligt forstyrrende på naturskønheden. Ingen bygning må opføres med større taghældning end 45°. Tage må kun dækkes med pap, skifer, tegl eller græstørv, endvidere med strå, såfremt de særlige afstandsregler herom kan opfyldes. Tagfarverne skal være grå, mørkeblå eller sort, idet tegl dog kan være røde.

Enhver bygning skal i øvrigt opføres i overensstemmelse med reglerne i Landsbyggeloven og i "Bygningsreglement for købstæderne og landet".

### 4

#### **Parkeringsarealer**

På hver parcel skal der være parkeringsplads for mindst 2 biler. Såfremt der på grunden er opført garage, er én parkeringsplads herudover dog tilstrækkelig.

### 5

#### **Beplantning**

I alle parceller og langs alle veje i deklaraionsområdet vil Stabilia A/S lade plante rosa rugosa. Denne beplantning skal bibeholdes og må ikke fjernes af grundejerne uden samtykke af de påtaleberettigede.

På samtlige vendepladser i deklaraionsområdet lader Stabilia A/S plante 6-7 højstammede løvfældende træer. Disse træer må ikke fældes uden samtykke fra de påtaleberettigede.

Beplantningen i parceller mod vej eller vendeplads vedligeholdes helt af de pågældende grundejere, medens grundejerne vedligeholder hver sin side af de øvrige beplantninger i parceller. Det er tilladt at foretage fornøden beskæring, således at beplantningernes højde ikke overstiger 2 meter.

Grundejerforeningen vedligeholder træer, beplantning og græsrabatter på alle veje og vendepladser. Græsrabatterne skal slås mindst 2 gange om året.

### 6

#### **Grundejerforening**

Efter Stabilia A/S' valg har enhver parceller i deklaraionsområdet pligt til at deltage i oprettelse af en selvstændig grundejerforening for deklaraionsområdet eller at tilslutte sig en grundejerforening, som er eller vil blive oprettet af ejerne af parceller, der tidligere er udstykket fra Stabilia A/S' ejendom matr.nr. 1 a, Dronningmølle m.m., Esbønderup sogn.

Ifølge grundejerforeningens love er foreningen forpligtet til, såfremt Stabilia A/S kræver det, vederlagsfrit at tage skøde på friarealer og veje.

Denne deklaration begæres tinglyst som servitutstiftende på dele af matr.nr. 1 y og 1 rt, Dronningmølle m.m. og matr.nr. 10 d samt matr.nr. 10 ø, 10 aa, 10 ar, 10 as, 10 at, 10 au, 10 av, 10 ax, 10 ay, 10 az, 10 æ, 10 ø, 10 ba, 10 bb, 10 bc, 10 bd, 10 be, 10 bf, 10 bg, 10 bh, 10 bi, 10 bk,

10 bl, 10 bm, 10 bn, 10 bo, 10 bp, 10 bq, 10 br, 10 bs, 10 bt, 10 bu, 10 bv, 10 bx, 10 by, 10 bz, 10 bæ, 10 bø, 10 ca, 10 cb, 10 cc, 10 cd, 10 ce, 10 cf, 10 cg, 10 ch, 10 ci, 10 ck, 10 cl, 10 cm, 10 cn, 10 co, 10 cp, 10 cq, 10 cr, 10 cs og 10 ct, Villingerød by, i alt i Esbønderup sogn med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget og som eneberettiget til at meddele dispensation fra deklARATIONENS bestemmelser.

Påtale tilkommer endvidere Stabilia A/S, så længe Stabilia A/S er ejer af ubebyggede parceller i deklARATIONENS område.

Med hensyn til de på ejendommen hvilende hæftelser, servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

København, den 19 marts 1970

STABILIA A/S

ERIK OLESEN

I medfør af bestemmelserne i landsbyggeloven § 4, stk 2 godkendes foranstående deklARATION hermed til tinglysning.

Esrup, den 20 marts 1970

Esbønderup-Nødebo sogneråd

Ernst Petersen