

Nedenstående deklarationsbestemmelser er en populærudgave af den tinglyste deklARATION, som kan ses andet sted på hjemmesiden.

I nedenstående deklARATIONstekst er der henvisninger til diverse generalforsamlingsbeslutninger, som har betydning for bestyrelsens fortolkning af deklARATIONEN, men som ikke er tinglyst.

## Ferbæk området

Deklarationsbestemmelser

(tinglyst 22.11.1973, 5.4.1994 og 31.5.1996)

(med mindre redaktionelle ændringer)

### § 1

Arealet er pålagt fredning ved kendelse afsagt den 31. oktober 1972 af Fredningsnævnet for Nordjyllands Amts Nordlige Fredningskreds.

Arealet må kun udstykkes som vist på deklARATIONsridset til selvstændige fritids- og sommerhusbebyggelser bebyggelser. Det øvrige areal tilskødes ejerlauget - se § 10

### § 2

Der må ikke drives nogen form for erhverv.

På de enkelte parceller må der kun opføres bygninger til ferie- eller sommerbeboelse. På fællesarealerne må der ikke opføres nogen form for bebyggelse, undtagen visse tekniske anlæg.

### § 3

På de enkelte parceller må kun opføres bygninger, herunder garager, carporte redskabshuse med et samlet bebygget areal på maks. 180 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen på en parcel kan bestå af en eller flere bygninger med et bebygget areal hver på min. 30 m<sup>2</sup> og maks. 80 m<sup>2</sup>.

Parcellerne er samlet i følgende byggeområder.

Bygge- område	Omfatter parcellerne	Beliggende	Hustype	Bygge-
A1	1000-1010	Blåhvalen	A	Ja
A2	1029-1035 1057-1059	Ferborgvej Delfinen	A	Ja
1071-1078				
A3	1092-1112	Ferborgvej	A	Nej
A4	1114-1129	Kaskelotten	A	Nej
B 1	1036-1050	Bardehvalen	B	Ja
B2	1079-1091	Tunen	B	Ja
C	1130-1150	Grinden	C	Ja
D	1011-1028	Narhvalen	D	Ja
E	1051-1056	Marsvinet	E	Ja

Hustyper: Se Byggeri.

Hvor der er byggefelt skal bebyggelse opføres inden for feltet, idet bygningens længderetning skal være vinkelret på eller parallelt med byggefeltets længste side.

Hvor der ikke er byggefelt skal placeringen i hvert enkelt tilfælde godkendes af bygningsmyndigheden, idet der præciseres, at den lavest mulige beliggenhed skal tilstræbes, lige som det skal tilstræbes, at bygningernes længde bliver vinkelret på eller parallelt med grundens længderetning.

På parceller med angivne byggefelter må ingen form for stationære eller transportable konstruktioner opstilles uden for disse byggefelter. På parceller uden angivne byggefelter må sådanne konstruktioner ingensinde opstilles i en større afstand fra godkendte bygninger end 5 meter. **1)**

Ved bebyggelse skal fundamenter eller sokler møde det naturlige terræn lodret uden regulering eller opfyldning.

Ved anlæggelse af terrasser og lign. må der ikke foretages afgravning eller opfyldning. Såfremt terrænet ikke naturligt danner en plan vandret flade, skal eventuelt terrasseanlæg udføres som åbne trækonstruktioner.

Udendørs fjernsyns- og radioantenner må ikke forefindes. [Se dog § 16]. Større ventilationskanaler for indtagning og udsugning må ikke føres over tagflader.

Deklarationen er ikke til hinder for bibeholdelse af de eksisterende bebyggelser på parcellerne 2 og 1113. Ombygning og eventuel udvidelse af disse bebyggelser skal kunne foretages alene med bygningsmyndighedens og fredningsnævnets godkendelse.

#### § 4

For fællesarealerne og de enkelte parceller gælder følgende bestemmelser: Idet hele det af deklarationen omfattede arealer karakter af klitlandskab og fladland skal bevares, må den eksisterende beplantnings karakter ingensinde ændres. Der må således ikke foretages nogen form for tilplantning med træ- eller buskvækster, men den på deklarationsridset angivne eksisterende træbevoksning skal vedligeholdes, om fornødent ved genplantning. Der er dog tilladt at foretage nyplantninger med træ- eller buskarter indenfor byggefelterne og på parceller uden byggefelter, inden for en afstand af 5 meter fra godkendte bygninger. Nyplantning må kun finde sted med træ- eller buskarter, der naturligt er hjemmehørende i det havkystnære landskab. **2), 4) og 5)**

Der må ikke anlægges pryd- eller nyttehaver, ligesom der ikke må foretages nogen form for hegning. Flagstænger må ikke opstilles. Naturlige terrænformer skal bevares. Der må således ikke foretages nogen form for terrænregulering, når bortses fra de nødvendige terrænreguleringer i forbindelse med anlæg af adgangsveje. **3)**

#### § 5

Alle fællesveje er beliggende på fællesarealerne. Vejene er anlagt som grusveje og skal vedblivende henligge som grusveje.

Adgangsveje fra fællesvejene til bebyggelser på de enkelte parceller skal udføres af de respektive ejere af parcellerne i højst 3 meters bredde. Såfremt disse adgangsveje ønskes udført med belægning, skal denne være grus. Adgangsvejene skal anlægges således at terrænregulering i videst muligt omfang undgås.

I hvert enkelt tilfælde skal adgangsvejens forløb godkendes af de påtaleberettigede forinden arbejdet påbegyndes.

#### § 6

Der er etableret vandledningsnet, der er afsluttet med hovedstoppaner og vandstandere på de enkelte parceller. Yderligere ledninger sker på parcelejerens bekostning. Når bebyggelse har fundet sted, skal vandstanderen demonteres. Der er endvidere etableret brandstandere.

Forsyning af vand skal stedse ske fra et vandværk, der opfylder de krav myndighederne til enhver tid stiller et vandværk.

Vandledningsnettet skal stedse vedligeholdes. Nyanlæg kan foretages.

De eksisterende grøfter, ind. rørlagte dele af grøfter og eventuelle dræn, skal stedse oprensnes og vedligeholdes.

Ejerne af de enkelte parceller er pligtige til at respektere beliggenheden af eksisterende grøfter og drænledninger. Nye drænledninger kan eventuelt nedlægges på de enkelte parceller.

Siveanlæg vil efter myndighedernes anvisning kunne etableres på de enkelte parceller eller på fællesarealerne. Siveanlæg skal udføres som sivedræn i overensstemmelse med Jammerbugt Kommunes principdiagram og skal placeres mindst 12,5 meter fra vejmidte og 12,5 meter fra naboskel, målt fra siveanlæggets yderste kant. På parceller, hvor sivedræne er fastlagt som vist på deklaraionsridset, kan dog tillades en afstand på 5 meter til vejmidte og naboskel. **3)**

## § 7

Det af deklaraionsridset omfattede areal er forsynet med elektricitet fra en transformerstation. Såvel højspændings- som lavspændingsanlæggene er etableret som jordkabelanlæg. Det stedlige elforsyningselskab er til enhver tid berettiget til at lade foretage reparationer og/eller nyanlæg af elforsyningsanlæggene. Nye kabelfremføringsveje kan nedlægges overalt i fællesarealerne. Elforsyningen til de enkelte parceller sker fra kabelskabe, der er placeret på fællesarealerne. Ved bebyggelse af de enkelte parceller etableres elforsyningen ved at der for den enkelte parcellejs bekostning føres et kabel (målerledning) til kabelskabet. Nævnte kabel skal, hvis det skal krydse vej, føres gennem nedlagte underføringer. Den på kabelskabene angivne nummerering skal respekteres, og parcellerne skal i det hele følge elforsyningselskabets anvisninger.

Elmålerne skal på de enkelte parceller placeres udvendig på husene eller være indfældet i facaderne, så aflæsning af målerne uhindret kan foretages fra det fri.

## § 8

Ejerne af de enkelte parceller er berettiget til at lade installere telefon. Telefonselskabet skal anvende de på deklaraionsridset viste fælles veje som kabelfremføringsveje. Kablerne skal nedlægges som jordkabler. De i vejene nedlagte underføringer skal anvendes, så opgravning af vejene undgås.

## § 9

For at skabe et så roligt og rekreativt område som muligt, er støjende adfærd forbudt, og det i § 10 nævnte Ejerlaug kan fastsætte nærmere regler herom.

Ridning er forbudt på fællesarealerne og de på disse værende veje og stier.

Det påhviler ejerne af de enkelte parceller at forhindre at der foretages parkering af beboerne eller disses gæster på fællesarealerne og de på disse værende fællesveje, bortset fra parkering på de etablerede parkeringspladser. På de enkelte parceller må der ikke under åben himmel, bortset fra kortvarige placeringer, anbringes campingvogne, lastbiler eller mere end to personbiler.

## § 10

De til enhver tid værende ejere af parceller indenfor det af deklaraionsridset omfattede område er berettigede og forpligtigede til at være medlem af et ejerlaug, der stiftes ved grundsælgers foranstaltning senest når 100 parceller er solgt. Grundsælger fastsætter selv efter samråd med Jammerbugt Kommune ejerlaugets vedtægter. Disse skal senere kunne ændres af en kvalificeret majoritet. Under dette ejerlaugs virkeområde henlægges

1. at tage skøde på fællesarealerne
2. at ren- og vedligeholde fællesarealerne og de på disse værende fællesveje med rabatter og vejskrånninger, som angivet i § 4 og § 5.
3. at sørge for vedligeholdelse af det på fællesvejene nedlagte vandledningssystem, enten der ved at ejerlauget selv foranlediger vedligeholdelsen udført eller overlader denne til et vandværk. Endvidere skal ejerlauget varetage de enkelte parcellerjeres interesser i forhold til det vandværk, der leverer vand til parcellerne.
4. at oprense og vedligeholde de på fællesarealerne og de enkelte parceller bestående system af grøfter, rørlagte dele af grøfter og dræn, jfr. § 6.
5. at varetage de enkelte parcellerjeres interesser overfor el-selskabet og telefonselskabet.
6. at udarbejde, såfremt det findes fornødent, regler i henhold til § 9 og sikre disses overholdelse.
7. at foranledige opstillet og vedligeholde brevkasseanlæg efter nærmere aftale med post- og telegrafvæsenet.
8. at opkræve og økonomisk forvalte de beløb, som en gennemførelse af ovennævnte måtte kræve.

## § 11

Påtaleberettigede i flg. nærværende deklaration er kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune. Påtaleberettiget er endvidere grundsælgeren, så længe vedkommende er ejer af mindst 50 parceller, derefter overføres grundsælgerens påtaleret til det i § 10 nævnte ejerlaug.

## § 12

De påtaleberettigede er under forudsætning af enighed berettiget til at meddele dispensation fra nærværende deklaration. Ved udøvelse af en sådan dispensation skal såvel tilgodeses opretholdelsen af det helhedspræg, som er søgt fastlagt i de foregående paragraffer, som de enkelte parcellerjeres direkte interesse i overholdelsen af nærværende deklaration.

## § 13

Alle sager vedrørende nærværende deklaration skal anlægges ved Retten i Hjørring.

## § 14

Nærværende deklaration vil være at tinglyse servitutstiftende på samtlige de i deklarationens indledning nævnte matrikelnumre.

Med hensyn til byrder og servitutter henvises til tingbogen.

## § 15 [Tinglyst 5.4.1994]

Bygningsmyndigheden kan i forbindelse med fastlæggelse af niveauplaner for bebyggelse tillade terrænregulering med tiloversbleven jord eller sand fra den enkelte grund ("kunstige klitter"), i princippet indenfor udstykningsplanens fastlagte byggefelter og ellers indenfor en afstand af ca. 10 meter fra bygning til yderside af kliffoden. Der skal efter anvisning fra bygningsmyndigheden ske afdækning med marehalm, hjælme, muld, græstørv eller lignende af blottede arealer, herunder eventuelle kunstige klitter i en tykkelse af maksimalt 15 cm.

Såfremt der sker afdækning med græstørv eller muld, skal der ske efterplantning med marehalm og/eller hjælme. Med hensyn til beplantning henvises til deklarationens § 4.

Hybenroser anses ikke for naturligt hjemmehørende i området.

## § 16 [Tinglyst 31.05.1996]

Bestemmelsen i deklarationens § 3, som fastslår at udendørs fjernsyns- og radioantenner ikke må forefindes, skal ikke være til hinder for, at antenner opsættes i nøje overensstemmelse med følgende betingelser:

1. Antennen er monteret under tagudhæng.
2. Antennen rager ikke noget sted mere end 20 cm udenfor udhænget.
3. Antennen er malet i samme farve som husets facade.
4. Antennens overkant må højst være 200 cm over terræn på stedet, hvis det er en parabolantenne.
5. Antennen fjernes på det tidspunkt, hvor det i området er muligt at modtage tv-signaler via telefonnet, kabel eller andre foranstaltninger, der kan erstatte de eksisterende antenner og paraboler

### **Generalforsamlingen har gennem årene besluttet nedennævnte forhold, som kan være en udbygning af deklarationens tekst, men som ikke er tinglyst på de enkelte ejendomme**

**1)** På generalforsamlingen 2016 blev placering af den udvendige del af varmepumper drøftet, og følgende blev besluttet:

Udendørsdelen af varmevekslere sidestilles med skorstene mm., som ifølge deklarationens bygnings-typeanvisninger (bilag) kan opføres uden for bygningsprofilen.

Når der etableres varmepumper, henstilles det, at udendørsdelen

- placeres, så den ikke kan ses fra vejen,
- males i facadefarven og
- placeres i behørig afstand fra naboen, så der undgås støjgener.

Udedelen skal placeres i en kasse, der har en form, der svarer til bygningsprofilen for den pågældende ejendom, eller den skal på anden måde integreres i bygningen/indbygges i terrassehegn, som skjuler udedelen

**2)** Hvad der er naturligt hjemmehørende i det havkystnære landskab blev drøftet på Ejerlaugets generalforsamling den 23. juli 2011, og generalforsamlingen besluttede at anbefale, at ene (Juniperus communis), havtorn (Hippophae rhamnoides), gråris/krybende pil (Salix arenariae) Salix repens) og alm. hvidtjørn (Crateagus) kan bruges ved genplantning inden for byggefeltet, eller hvor der ikke er byggefelt, inden for 5 meter fra huset.

Se også § 15

**3)** Fremtidige reguleringer, hvad enten de foretages i forbindelse med byggeri, etablering af nedsvivningsanlæg, som værn mod indblik eller for at skaffe læ, kræver bestyrelsens godkendelse.

Der henvises i øvrigt til teksten om kunstige klitter i note 4.

**4)** På generalforsamlingen 2016 blev spørgsmålet om placering af sivedræn diskuteret, og følgende blev besluttet:

Ved etablering af sivedræn kan deklARATIONENS krav i § 6 om nedsvivningsanlæg forventes fraveget ved dispensation fra bestyrelsen såfremt nedsvivningsanlægget placeres sådan,

- at det medfører mindst mulig skade på terrænet og vegetationen og
- mindst 5 m fra bygninger og naboskel (kommunens generelle regler)

Kommunen har så meddelt, at den som påtaleberettiget iht. deklARATIONEN også accepterer anlægget.

Bestyrelsen har efterfølgende besluttet, at anlæg skal udføres således, at der ikke etableres en firkantet sandbunke over sivedrænet, men at der enten skal ske retablering af det tidligere terræn (overskydende sand fjernes), eller at sandet bruges til at lave kunstige klitter over drænet. Klitterne bør tilpasses det eksisterende terræn og formes med et naturligt udseende (varierende højde og bredde) således, at det undgås at lave volde og bunker. Der må ikke bruges jord til kunstige klitter, kun strandsand.

Fredningsnævnet skal også give tilladelse.

### **5) Terrænregulering og -vegetation**

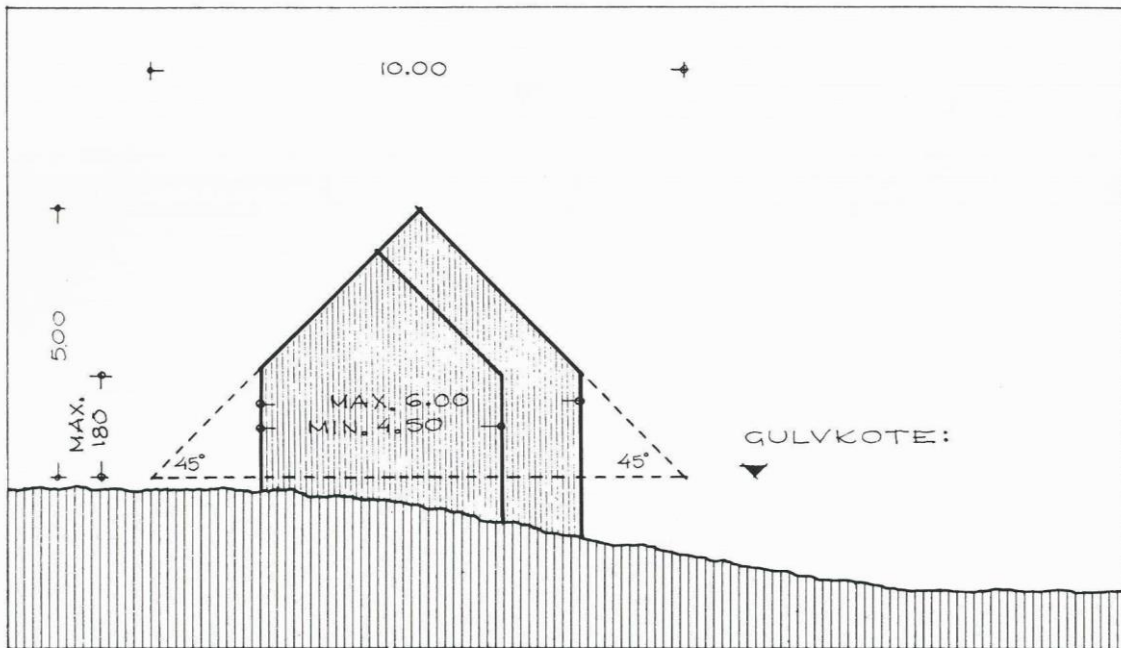
*DeklARATIONENS § 4 foreskriver, at områdets karakter af klitlandskab og fladland skal bevares, og at den eksisterende beplantnings karakter ikke må ændres.*

*Det betyder som udgangspunkt, at der ikke må foretages terrænnændringer. Det er dog tilladt at anlægge adgangsvej (men ikke P-plads) og at bruge overskydende sand fra udgravning i forbindelse med byggearbejde som kunstige klitter forudsat, at de udformes med et naturligt udseende, dvs. med varierende højde og bredde og konkave/konvekse former (ikke volde).*

*Det gælder også, når der foretages tildækning over siveanlæg. Her må der kun anvendes opgravet sand og/eller tilført strandsand til dækning.*

*Problemet med sand er, at det let flyger. Det er derfor hensigtsmæssigt at bruge tørv fra gravefeltet til dækning. Navnlig på vindeksponerede flader. Fygning må IKKE imødegås ved tilførsel af muld (som indeholder frø af planter, der er uønskede i området) eller ved såning af græs. Sandfygning kan undgås ved plantning af Hjelm, som kan købes hos Naturstyrelsen ([vsy@nst.dk](mailto:vsy@nst.dk)), og/eller ved udlægning af gran- eller fyrretræ indtil den naturlige vegetation indfinder sig.*

*DeklARATIONENS bestemmelser betyder også, at der på terrænet ikke må sås frø af nytte- og prydanter, ligesom der ikke må sættes løg eller plantes stauder eller andre former for haveplanter og buske, der ikke er naturligt hjemmehørende i området.*



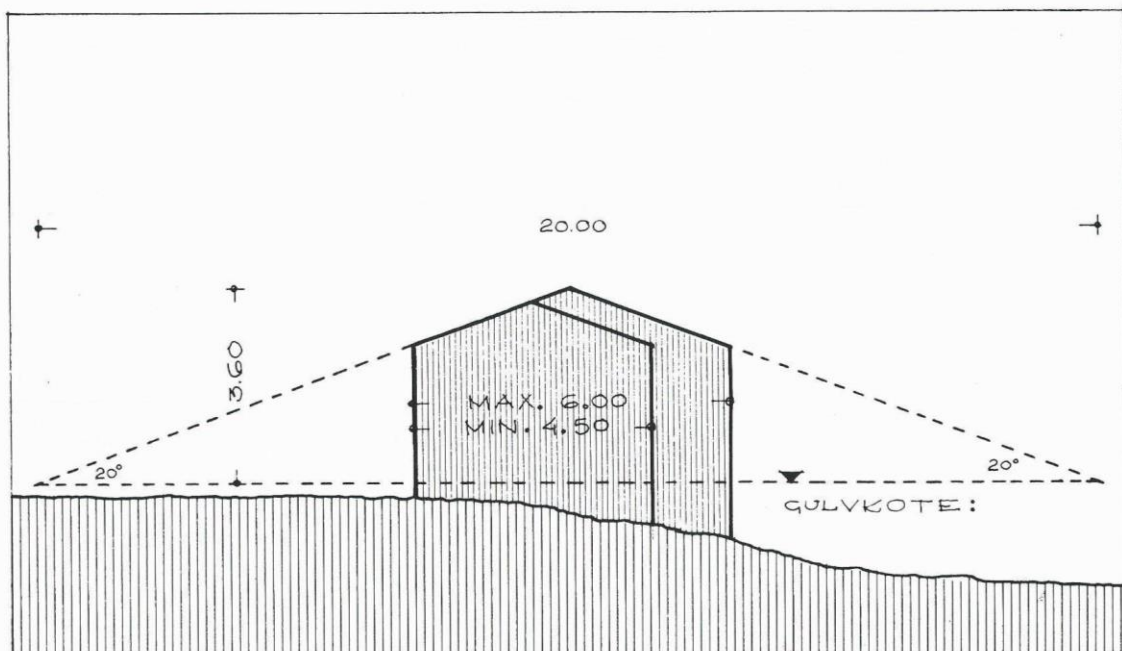
### BILAG 3 - HUS TYPE B

Husets hovedform skal i tværsnit følge det på tegningen viste tætskraverede tværprofil. Kun udhæng, terrasser, skorsten og lign. må være ud over dette tværprofil. Maximalhøjden i facaden på 180 cm må kun overskrides på op til 1/3 af husets længde. Vinduer må ikke placeres i tagfladen.

**Tagmaterialer:** Rørtag/stråtag

**Facadematerialer:** a) Hvidkalket murværk b) Brun- eller sortbejset bræddebeklædning

**Vinduer og døre:** a) Hvide b) Farver i jordfarveskalaen



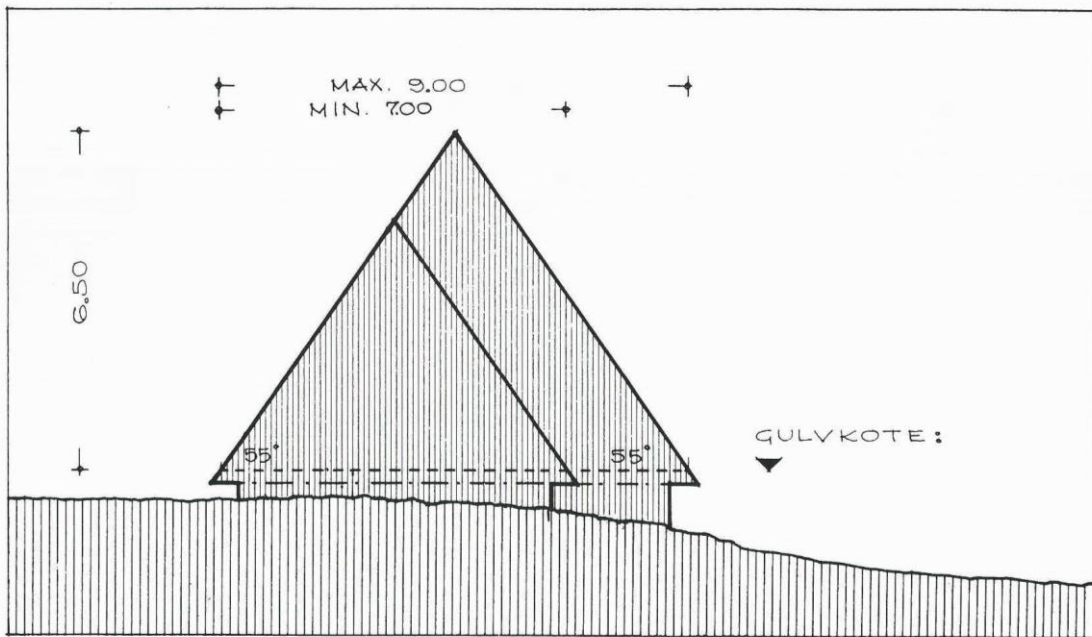
### BILAG 2 - HUS TYPE A

Husets hovedform skal i tværsnit følge det på tegningen viste tætskraverede tværprofil. Kun udhæng, terrasser, skorsten og lign. må være ud over dette tværprofil. Tagets stern skal føres ubrudt igennem. Vinduer må ikke placeres i tagfladen.

**Tagmaterialer:** Græstørv

**Facadematerialer:** Brun- eller sortbejset bræddebeklædning

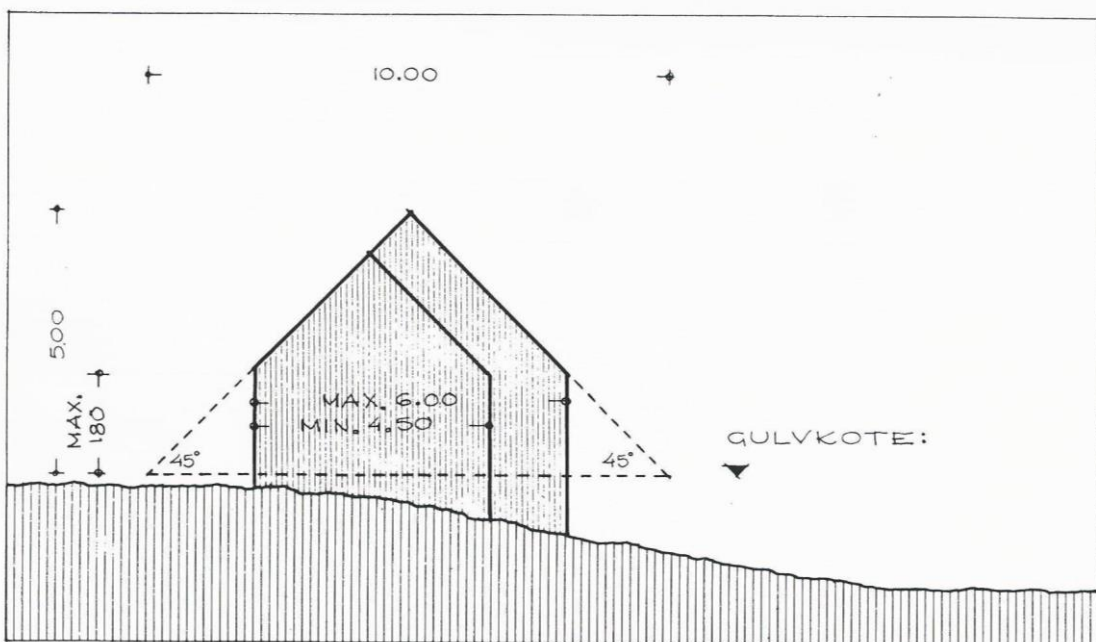
**Vinduer og døre:** Samme farve som facadebeklædning



#### BILAG 5 - HUS TYPE D

Husets hovedform skal i tværsnit følge det på tegningen viste tætskravede tværprofil. Kun udhæng, terrasser, skorsten og lign. må være ud over dette tværprofil. Vinduer må ikke placeres i tagfladen.

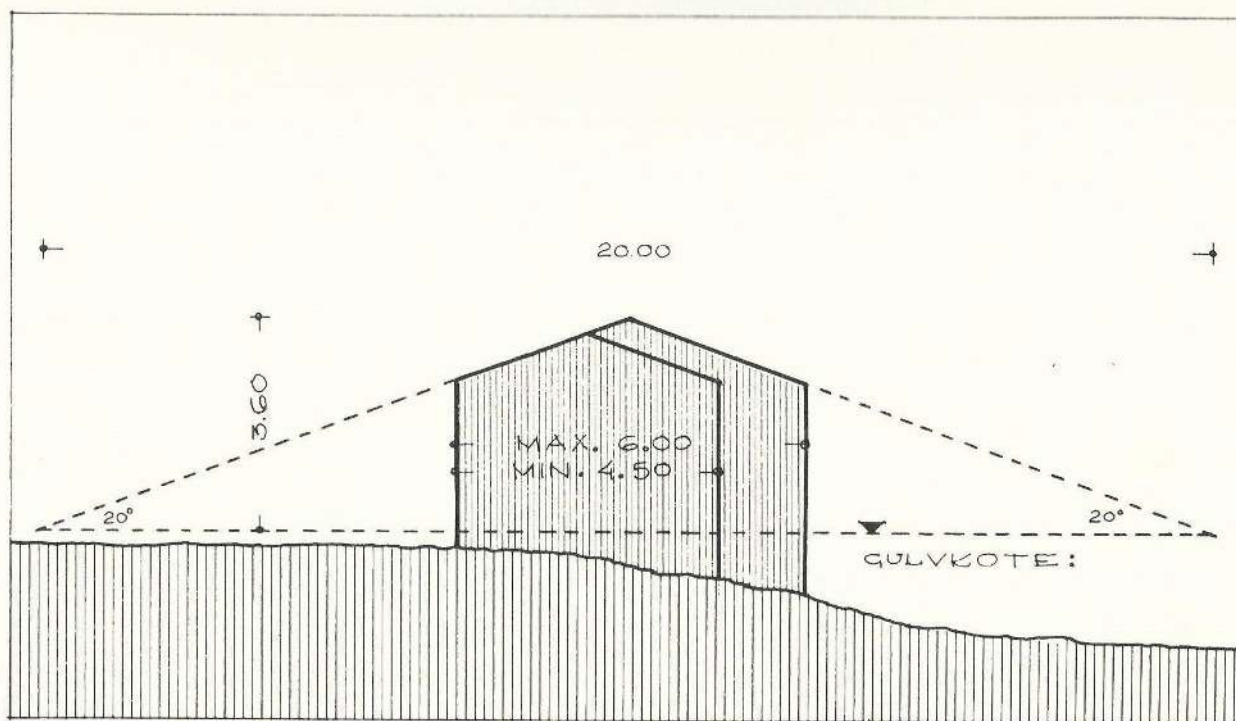
<b>Tagmaterialer:</b>	a) Sort tagpap med listedækning	b) Sort eternitskifer
<b>Facadematerialer:</b>	Brunt- eller sortbejset bræddebeklædning	
<b>Vinduer og døre:</b>	a) Hvide	b) Farver i jordfarveskalaen



#### BILAG 4 - HUS TYPE C

Husets hovedform skal i tværsnit følge det på tegningen viste tætskravede tværprofil. Kun udhæng, terrasser, skorsten og lign. må være ud over dette tværprofil. Maximalhøjden i facaden på 180 cm må kun overskrides på op til 1/3 af husets længde. Vinduer må ikke placeres i tagfladen.

<b>Tagmaterialer:</b>	a) Sort tagpap med listedækning	
<b>Facadematerialer:</b>	a) Brun- eller sortbejset bræddebeklædning	b) Hvidkalket murværk
<b>Vinduer og døre:</b>	a) Hvide	b) Farver i jordfarveskalaen



### BILAG 6 - HUS TYPE E

Husets hovedform skal i tværsnit følge det på tegningen viste tætskraverede tværprofil. Kun udhæng, terrasser, skorsten og lign. må være ud over dette tværprofil. Vinduer må ikke placeres i tagfladen.

**Tagmaterialer:** Sort tagpap med listedækning

**Facadematerialer:** Bejset eller malet bræddebeklædning Farve: Svenskrød/dodenkopf

**Vinduer og døre:** a) Hvide b) Sorte c) Svenskrød/dodenkopf