

Sandlodderne ved Nostrup udstykkes

ved 2 næsten samtidige, og delvist koordinerede salg af sommerhusgrunde, foretaget af

boelsmand¹ Johannes Sigvald Jensen,
ejer af matr. Nr. 4-b, 6-h Nostrup, Raklev Sogn

(i dag Sandlodsvej 32)

og

boelsmand Holger Petersen
ejer af matr. Nr. 3-c, 3-ab, 3-bø og 2-p Nostrup, Raklev Sogn

(i dag Sandlodsvej 53)

Johannes Sigvald Jensen foretager sin første tinglysning i forbindelse med udstykning 23-10-1961. Der er tale om et betinget skøde på en ubebygget parcel på ca. 3.000 kvadratalen, som efterfølgende udmatrikuleres og får matrikel nr. 4-ø (i dag Sandlodsvej 50).

Det fremgår af tinglysningen, at sælger indrømmer køber og efterfølgende ejere og brugere af den solgte parcel ret til uhindret og frit ophold og badning fra stranden på sælgers ejendom.

Og at køberen og efterfølgende ejere af nærværende parcel skal være pligtig at være medlem af en eventuel grundejerforening for området og pligtig at lade foreningens bestyrelse føre og afslutte forhandlinger i grundejerspørgsmål såsom vej-, kloak-, vand- og elektricitetsspørgsmål.

2 maj 1962 tinglyser Johannes Sigvald Jensen en ekstraktafskrift af ubetinget skøde vedrørende matr.nr. 4-aa (Sandlodsvej 54) hvor det fremgår, at køberen

¹ En boelsmand er den historiske betegnelse for "en finere husmand", altså en mellemting mellem en husmand og en gårdejer. Der var skemaer og formler for tildeling af titlerne husmand, boelsmand, gårdejer, proprietær og godsejer, baseret på vægtning af ejendommenes areal og jordens kvalitet.

er bekendt med, at der til ejendommen **ikke fører anlagt vej** eller kloakledning, og at **alle udgifter hertil er sælgeren uvedkommende**.

Skødet giver endvidere køberen ret til ophold og færdsel på det til sælgerens ejendom matr.nr. 3-b og 4-b (Sandlodsvej 32) tilhørende strandareal, samt ret til fremføring af ledninger til elektricitet og vandforsyning over sælgerens ejendom matr.nr. 3-b og 4-b



Johannes Sigvald Jensens ejendom, i dag Sandlodsvej 32. Bemærk vejforløbet fra Nostrup Mølle på Røsnæsvej øverst i billedet, langs vest-skellet mod Klintegården frem til nr. 32, hvorfra vejen gennem nederste højre hjørne fortsætter til Holger Petersen i nr. 53. Nyt stuehus opført i 2006.

1961 Sylvest Jensen Luftfoto; Det Kgl. Bibliotek.

Samme dag, 2 maj 1962 tinglyser Johannes Sigvald Jensen en ekstraktafskrift af ubetinget skøde vedrørende matr.nr. 4-ab (Sandlodsvej 56), hvor det fremgår at køberen er bekendt med, at der til ejendommen **ikke fører anlagt vej** eller kloakledning, og at **alle udgifter hertil er sælgeren uvedkommende**. Køberen får ret til ophold og færdsel på det til sælgerens ejendom matr.nr. 3-b og 4-b (Sandlodsvej 32) tilhørende strandareal, samt ret til fremføring af ledninger til elektricitet og vandforsyning over sælgerens ejendom matr.nr. 3-b og 4-b

Holger Petersen tinglyser 12-06-1962 et betinget skøde for et større samlet frasalg af 28.000 kvadratalen, svarende til ca. 12 parceller.



1953 Sylvest Jensen Luftfoto; Danmark set fra Luften; Det Kgl. Bibliotek

Holger Petersens ejendom, i dag Sandlodsvej 53. Stuehuset er udvidet og ombygget i flere omgange og kendes i dag som Keramikstuen, værksted og butik med kunsthåndværk. Fra øverst midt i billedet ses den fælles adgangsvej fra Røsnæsvej til Johannes Sigvald Jensens ejendom (uden for billedet til venstre), fra venstre fortsættende ind i billedet syd om Holger Petersens ejendom og herfra videre mod højre i østlig retning til endnu et boelsmandssted, i dag Strandskrænten 26.

Det fremgår af skødet, at salgsaftalen var indgået 3 år tidligere, 18-11-1959, med 2 lokale investorer, disponent Keld Jørgensen, Kalundborg og ingeniør Ove Kristensen, også Kalundborg.

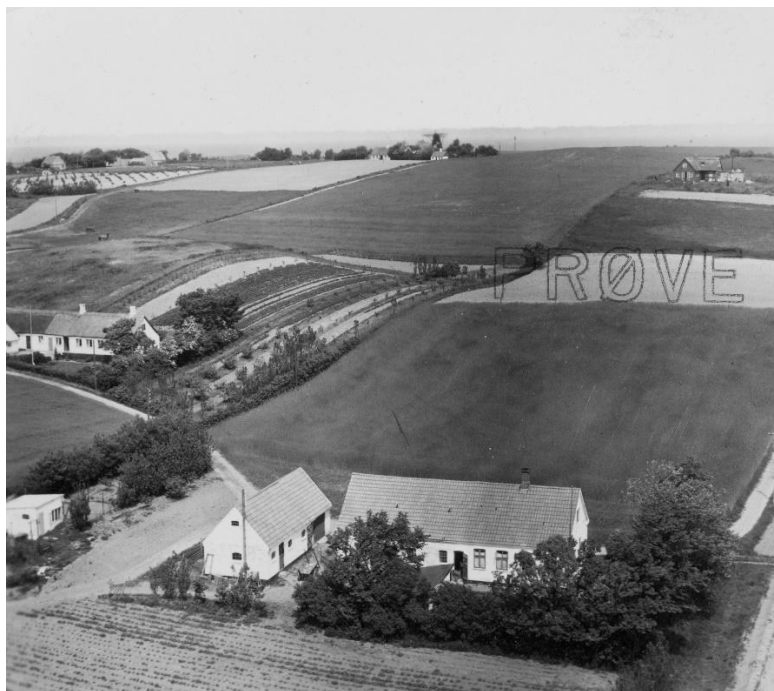
Keld Jørgensen var fra **1966** direktør i DFØ, Dansk Fryse Økonomi – oprindeligt et postordrefirma med base i Osted, som solgte kummefrysere på afbetaling til landbefolkningen. Senere begyndte man, sideløbende via et månedligt bestillingskatalog, at sælge udskåret kød og alle former for frostvarer, samt morgenbrød og færdige middagsretter. Virksomheden ophørte i 1992.

Der går lidt tid, næsten 3 år, før investorerne får solgt de første grunde i slutningen af september 1965.

Den nuværende private sti, langs områdets vest-skel ind mod Klintegården, var den oprindeligt adgangsvej til Johannes Sigvald Jensens ejendom (i dag Sandlodsvej 32), hvorfra vejen fortsatte mod øst til Holger Petersens ejendom (i dag Sandlodsvej 53), og herfra videre mod øst, til endnu et boelsmandssted, i dag på Strandskrænten 26.



Med rødt er fremhævet forløbet af den oprindelige fælles adgangsvej til boelsmandsstederne på i dag Sandlodsvej nr. 32 og 53, samt Strandskrænten 26. Fra hver ejendom var der private markveje til de enkelte jordlodder og mod stranden.



Nederst i billedet ses ejendommen Strandskrænten 26, og midt for til venstre Holger Petersens ejendom Sandlodsvej 53. Øverst, midt for, ses Nostrup Mølle og den fælles adgangsvej.

1953 Sylvest Jensen Luftfoto; Danmark set fra Luften; Det Kgl. Bibliotek



Nostrup Mølle på Røsnæsvej 182.

1953 Sylvest Jensen Luftfoto; Danmark set fra Luften; Det Kgl. Bibliotek

I forbindelse med de første salg sker der individuelle tinglysninger af skøder, som indrømmer købere af parceller færdselsret frem til egen grund.

Alle 3 udstykkere tinglyser endvidere, ret til frit og uhindret at **færdes til og fra stranden** ad adgangsveje tilhørende de ejendomme som parcellen er udstykket fra, samt **ophold på stranden** ud for den, af de 2 ejendomme, som parcellen er udstykket fra.

Da man i 1961 begyndte på udstykning af Sandlodderne var strandarealerne ud for "Sandlodsvej" dele af de 2 ejendomme, i dag Sandlodsvej nr. 32 og nr. 53.

Adkomst til strandarealerne har fulgt ejerskabet til de 2 oprindelige hovedparceller, og er altså stadig privat ejede strande. Dengang blev strande betragtet som privat ejendom hørende under den tilstødende kystejendom, medmindre andet var aftalt. Det medførte, at ejeren kunne begrænse enhver form for færdsel og ophold på stranden, herunder badning.

Når Johannes Sigvald Jensen og Holger Petersen tinglyser, at købere af grunde og efterfølgende ejere og brugere af den solgte parcel har ret til uhindret og frit ophold og badning fra stranden på sælgerens ejendom – så er det for at understrege, at de lempet og fraviger daværende lovgivning, som tillod ejere af strandarealer at tillade eller forbyde adgang til private strande.

Med den første naturfredningslov fra 1917 blev visse fredede strande åbnet for offentligheden, men ophold var ikke tilladt.

I 1937 blev denne **adgangsret** udvidet til alle strande, men først i 1969 blev det tilladt at **tage ophold** på stranden (men man kunne før 1969 tildeles ret til færdsel og ophold på stranden).

Sammen tinglyser de to oprindelige udstykkere 15-11-1962 en fælles deklaration, som bl.a. bestemmer:

- at **der i skellet** mellem vore ejendomme **udlægges en privat vej i 8 meters bredde**, ved at der fra hver ejendom afstås et vejareal i en bredde af 4 meter.
- at vejen skal tjene til fri og uhindret adgangsvej til vore ejendomme og til parceller allerede udstykket, eller måtte blive udstykket.
- at **omkostninger til vejens anlæg afholdes af parterne i forening**, således at **hver af parterne er berettiget til at påligne allerede solgte parceller og parcellerne som herefter sælges, bidrag til vejens anlæg**.

- at **omkostninger ved fremtidig ren- og vedligeholdelse påhviler alle færdselsberettigede.**

På dette tidspunkt får køberne i tinglyste skøder tildelt færdselsret, men gøres også bekendt med, at der til ejendommen ikke fører anlagt vej eller kloakledning.

I nogle tilfælde tilføjes i skøder: Alle udgifter hertil (vej og kloak) er sælger uvedkommende, i andre tilfælde mangler dette forbehold.

Der gøres meget ud af at "overdrage" ret til færdsel på veje, og ret til ophold og badning på stranden. Og de nye grundejere er åbenbart så glade for de tildelte rettigheder, at de undlader at undersøge ejerforhold til veje og strande, eller hurtigt glemmer hvem ejerne er.

Der er jo ikke pligt til andre steder at understrege, hvad der er noteret i tingbogen, og jeg mistænker Johannes Sigvald Jensen og Holger Petersen for, på den ene side at være lidt betænkelige ved direktør Keld Jørgensens "elegante håndtering af vejspørgsmålet" – og på den anden side at gå stille med dørene og undlade at fremhæve, at man beholder ejerskab af vejarealerne, og blot sælger grunde med tilladelse til at køre på vejene, hvis man ellers kan. Og at nødvendige anlæg og vedligehold af veje er sælgerne uvedkommende.

Manglende viden eller svigtende hukommelse gør, at grundejerne med tiden får den opfattelse, at vejene må tilhøre grundejerforeningen.

Som tidligere nævnt, indleder Boelsmand Holger Petersen sin udstykning med et større samlet salg af 28.000 kvadratalen 18 november 1959 som dog først tinglyses flere år senere, den 12 juni 1962. Sælger giver tilkørselsret til arealet fra Nostrup-vejen (efter navneændring nu Røsnæsvejen).

Holger Petersen giver desuden strandret til opkøberne til den del af arealet, dengang betegnet matr. 3-f, svarende til den nuværende del af matr. 3-c (Sandlodsvej 53) som grænser op til strandarealet ved Kalundborg Fjord.

Og endelig tillægges der for ejere af det herved købte areal og dele heraf færdselsret over matr.nr. 3-c (Sandlodsvej 53) over den til enhver tid værende markvej (til stranden).

Færdselsret fra de købte parceller, til og fra stranden, gælder altså kun færdsel over matr.nr. 3-c.

De 28.000 kvadratalen udmatrikuleres som matr.nr. 3-o, 3-p, 3-q, 3-r, 3-s, 3-t, 3-u, 3-v, 3-x, 3-y, 3-z, 3-æ, (svarende til Sandlodsvej 15 til 37).

Efter at have solgt de udstykkede grunde står investorerne Keld Jørgensen og Ove Kristensen tilbage med en rest, nemlig den del af arealet som måtte udlægges til veje. Det er halvdelen af stamvejen ud for, samt sidevejene som fører til de frasolgte vejnumre 15 til 37. Vejene får sin egen matrikel nr 3-ø.

Ved salget af de 28.000 kvadratalen fik Holger Petersen imidlertid afbrudt den færdselsret han tidligere havde tildelt ulige vejnumre lavere end 21 for færdsel til stranden. Og for ulige vejnumre højere end 37 (altså fra 39 til 97 og Holger Petersens egen ejendom nr 53) var der nu ikke længere færdselsret helt frem til egen parcel og til stranden.

De 2 investorer er dog venlige og tinglyser 12 juni 1962 en deklaration, som meddeler den til enhver tid værende indehaver af ejendommene matr.nr. 3-c og 2-p (Sandlodsvej 53) samt parceller der udstykkes eller er udstykket fra nævnte ejendom samt ejerne af matr. Nr. 3-o til 3-æ, færdselsret ad vejen matr. Nr. 3-ø (Altså tilladelse til at andre kan passere strækningen Sandlodsvej nr. 21 til 37).

Retten ændres til nu til også at omfatte **færdsel med bil**. Oprindeligt havde Holger Petersen givet ret til **færdsel til fods** til stranden.

Sylvest Jensen Luftfoto er også på vingerne i 1962 og får taget et fint skråfoto af nybyggerne på Sandlodderne:



1962 Sylvest Jensen Luftfoto; Danmark set fra Luften; Det Kgl. Bibliotek

Nybyggerne på Sandlodsvej: Øverst til højre ses Johannes Sigvald Jensens ejendom (nr 32) og yderst til venstre ses et gæstehus/sommerhus (nr 52) opført af Johannes i 1955, formentlig til supplerende af indtægterne fra landbruget frem til salget i 1972 til familien Almbom, som har udbygget og ændret arkitektur med inspiration fra Spanien.

Midt for ses nr 56 opført af direktør Anker Axelsen, som var lokal direktør i Kalundborg for Aktieselskabet Dansk Svovlsyre- & Superphosphat-Fabrik, som havde fabriksanlæg i Kalundborg Sydhavn, på det nedlagte Kalundborg Skibsværft. Virksomheden beskæftigede sig også med asfalt produktion, kemi og gødning, grovvarehandel og vejbyggeri mm. Anker Axelsen har uden tvivl haft gunstig adgang til både arbejdskraft og materialer, hvilket stadig kan ses i omgivelserne.

Røsnæs skrænter og klinter er en vold af ler, sand, grus og sten, som blev skubbet op under istiden. Nogle steder skrider de øvre lag af sandjord ned mod stranden på grund af det plastiske ler, som bliver flydende og dynamisk, når det bliver vådt.

Der var i en periode revnedannelser i huset i nr 56, og Anker Axelsen igangsatte større arbejder med sikring og armering af fundament og belægning omkring huset. Samtidig blev der udført kystsikring ud for nr 56, med jernbanesveller og betonelementer.

På billedet ses, at Anker Axelsen også lod nedkørslen til nr 54 og 56 og skrænten mod nr 50 sikre med en stensætning, og vejen fik et lag asfalt. Nedkørslen ophører ved nr 56 og stien mod stranden er sirligt planeret og afgrænset af opsatte natursten i skel mod nr 56 og 54. Stien til stranden burde vel naturligt følge terrænet og ende i en stejl opgang til kystskrænten og derfra i en stejl nedgang til stranden. Men der er faktisk en behagelig og let faldende slugt gennem toppen af skrænten, med trappeanlæg op til stierne på kystskrænterne mod øst og vest Er den menneskeskabt? Er det entreprenøren Anker Axelsen, som har formet slugten og deponeret det afgravede materiale som den afsats/platform til venstre for stien ned mod stranden, som i dag er kendt som Jerichows Hvile, med opstillede stole?

Yderst til højre ses det sommerhus direktør Frede Møller Jensen opførte i 1962. Han elskede stedet og anden generation, datteren Henriette, oplyser, at alle hendes sommer barndoms minder er knyttet til Sandlodsvej. Nyt sommerhus blev opført i 2013. Møller Jensen var kasserer i Grundejerforeningen fra 1981 til 1993.

Den oprindelige vejføring til nr 32, 53 og Strandskrænten synes ændret. Den oprindelige adgangsvej slår nu et sving mod stranden og der er nu et spor (som senere bliver til Sandlodsvej) fra Røsnæsvejen ned til nr 53. Mellem 32 og 53 anes et "skiftespor", og herfra er der tilsyneladende to parallelle spor i forskellig terrænhøjde ned mod stranden. Der er lagt en plan!

27 juni 1962 tinglyser Holger Petersen en ny deklaration, som præciserer at den eller de til enhver tid værende indehavere af ejendommene på de frasolgte 28.000 kvadratalen, matrikel nr. 3-o til 3æ nu (nr 15-37) nu får færdsels- og strandret på og hen over Holger Petersens ejendom.

20 juli 1962 tinglyser Holger Petersen en deklaration på matr.nr. 3-ac (senere Sandlodsvej 95) som tillægger ejere og senere ejere færdselsret til den nævnte ejendom ad den jordvej, der findes angivet på matrikelkortet. Det præciseres at Holger Petersen og senere ejere af matr.nr. 2-p og 3-c, (Sandlodsvej 53) **ingen forpligtelser har med hensyn til vedligeholdelse af nævnte vej.**

Og der tillægges nuværende og senere ejere af matr.nr. 3-ac (Sandlodsvej 95) færdselsret, opholdsret og baderet på det strandareal der hører til ejendommen matr.nr. 2-p og 3-c (Sandlodsvej 53). Der haves tillige fornøden ret til færdsel for at komme ned til strandarealet.

4 juni 1965 tinglyser Holger Petersen 2 enslydende ekstraktafskrifter af endelige skøder vedrørende matr.nr. 3-ah og 3-ai (Sandlodsvej nr. 93 og 81)

- som pålægger den solgte parcel servitut om **forpligtelse til** for den til enhver tid værende ejer af ejendommen **at være medlem af en eventuel grundejerforening** for området og forpligtelse til at lade grundejerforeningens bestyrelse føre og afslutte forhandlinger på grundejernes vegne i almindelige grundejerspørgsmål, såsom vand, **vej**, kloak og el-spørgsmål. Nærværende bestemmelse vil ved skødets tinglysning være at tinglyse servitutstiftende på matr.nr. 3-ah, respektive matr.nr. 3-ai (Sandlodsvej 93 og 81).

9 august 1969 tinglyser Holger Petersen endnu en deklaration – **nu efter begæring fra Raklev Kommune**, og 25. september 1969 tinglyser Johannes Sigvald Jensen, ligeledes på begæring fra Raklev Kommune, en næsten ligelydende deklaration, hvor det bestemmes:

- at gældende bestemmelser i byplanvedtægt skal respekteres.
- eventuelle veje og kloakprojekter skal fremsendes til godkendelse.
- der skal indlægges vand fra et godkendt vandværk.
- **ejerne af de udstykkede parceller er pligtige til at være medlem af grundejerforening** for området,

Det er kommunen som griber ind og dekreterer, at en grundejerforening skal oprettes² for at sikre ordnede forhold omkring især efterfølgende punkt, som udstykkerne i mellemtiden har fundet på:

- **at alle parcelejere er pligtige til i forening at afholde udgifter til anlæg af private veje og stier.**³

Deklarationen pålægger i øvrigt regler for anlæg af spildevandsanlæg og særlige højdebegrænsninger på visse parceller:

- sundhedskommissionens tilladelse vil være at indhente forinden eventuelt spildevandsanlæg udføres.
- Af hensyn til oversigtsforhold på hjørner mellem Sandlodsvej og sideveje, samt Sandlodsvej og Røsnæsvej, pålægges det de i udstykningsplanen viste parceller pligt til at holde de på deklarationsridset med rødt skraverede viste arealer fri for enhver bebyggelse eller beplantning, der rager mere end 1 meter over tilstødende vejmidte.

² Oprindeligt havde de 2 udstykkere aftalt at afholde udgifter til anlæg af vej og forbeholdt sig ret til at pålægge allerede solgte parceller, og parceller som måtte blive solgt, bidrag til vejens anlæg.

Der er tale om højdebegrænsninger i trekanter med kateter på 15 x 15 meter regnet fra skæringspunkt mellem Sandlodsvej og sideveje, og 15 x 60 meter ved ind- og udkørsel mellem Røsnæsvej og Sandlodsvej.

Deklarationsridset 9 august 1969 udmærker sig ved, at der ikke er skraveringer (højdebegrænsninger) på vejnumrene 9, 21, 23 og 37 – samt på vejnumrene 46 og 50.

Man har formentlig ikke kunnet – eller opgivet – at lægge byrder på allerede solgte parceller med tilbagevirkende kraft.

Påtaleberettiget er Raklev Kommune (nu Kalundborg Kommune) og/eller grundejerforeningen for området.

De to oprindelige udstykkere, Johannes Sigvald Jensen og Holger Petersen, opgiver tankerne om:

- at de 2 udstykkere i forening skulle byggemodne og anlægge og afholde udgifter ved etablering af Sandlodsvej, sideveje og stier
- og en senere plan om at udstykkerne skulle være berettiget til at påligne allerede solgte parceller og parcellerne som herefter sælges, bidrag til vejens anlæg.

Nye bestemmelser for anlæg af vej og fordeling af udgifter gennemføres ved tinglysningerne 9 august og 25 september 1969 og er herefter:

- **at alle parcelejere er pligtige til i forening at afholde udgifter til anlæg af private veje og stier.**
- **ejerne af de udstykkede parceller er pligtige til at være medlem af grundejerforening**

Det må være kommunen som er blevet opmærksom på de stadig uafklarede forhold omkring ejerskab, anlæg og vedligehold af veje – og nu fastslår at alle i forening skal afholde udgifterne. Og at der, for at få styr på fordelingen af udgifterne, nu indføres pligtigt medlemskab af en grundejerforening. Men ejerskab til veje og stier fremhæves ikke.

De 2 investorer tinglyser endnu en deklaration 25 september 1965, hvor de erklærer at parcellerne matr.nr. 3-o til 3-ø **ikke må anvendes til helårsbeboelse**. (Det er parcellerne Sandlodsvej nr. 15 til 37 – samt selve vej matriklen 3ø. Det må være en fejl når det bestemmes at vejarealet ikke må benyttes til helårsbeboelse).

I deklarationen henvises til Boligministeriet som påtaleberettiget, så det er nok også ministeriet som har bedt om at få understreget begrænsningen "ikke til helårsbeboelse".

Efter den fælles aftale og deklaration som Holger Petersen og Johannes Sigvald Jensen tinglyste 15-11-1962, om udlægning af arealer til den nye fælles adgangsvej til området, melder kommunen sig med nye udstykningsplaner og en byplanvedtægt.

Stamvejen skal udvides til en samlet bredde på 10 meter, (fra tidlige 8 meter) ved at der fra hver ejendom afstås et vejareal i en **bredde af 5 meter**.

I dag kan det dog konstateres at de 2 udstykkere kun opfyldte den nye aftale om hver at afgive 5 meters bredde, fra Røsnæsvej og frem til Sandlodsvej 9.

Fra Sandlodsvej nr. 9 til nr. 69, ændres fordelingen til at Holger Petersen afstår en bredde på 6 meter – og at Johannes Sigvald Jensen på samme strækning kun afstår en bredde på 4 meter.

Det har ikke været muligt at finde en forklaring på den ændrede fordeling. De 2 boelsmænd har givetvis ikke selv fundet på at gøre fællesvejen bredere, da det reducerer det salgbare areal.

Så det er nok Raklev Kommune, som har ønsket en bredde på 10 meter og derved måske inspireret udstykkerne til at revurdere den fælles aftale om solidarisk deling ved udlægning af arealer til veje og stier.

Det må være Johannes Sigvald Jensen, som reagerer, da det går op for ham, at han gratis skal udlægge endnu 1 meters bredde ud for de lige vejnumre, mens Holger Pedersen i mellemtiden har solgt en god del af venstresiden med ulige vejnumre og yderligere også fået betaling for arealer som senere blev udlagt til veje og stier. Holger Petersen for betaling for veje og stier, mens Johannes Sigvald Jensen gratis skal afgive arealer til veje og stier.

Det er nok forklaringen på at aftalen om fordeling af udlæg til Sandlodsvej ændres fra 5:5, til 4:6 på den resterende strækning.

For god ordens skyld skal det også nævnes, at Raklev Kommune 6 december 1968 tinglyser en Partiel byplanvedtægt nr. 2 for 2 sommerhusområder i Nostrup beliggende mellem Røsnæsvejen og Kalundborg Fjord, jfr. lovbekendtgørelse 160 af 9/5/1962. (Denne byplanvedtægt findes andetsteds her på hjemmesiden)

Og at Johannes Sigvald Jensen 23 juni 1972 tinglyser en deklaration som indrømmer "alle fra min ejendom allerede udstykkede parceller samt parceller der herefter måtte blive udstykket fra denne, ret til frit og uhindret at færdes og opholde sig på stranden udfor min nævnte ejendom i badeøjemed".

Det fremgår ikke hvorfor der pludselig også tinglyses en generel strandret til alle parceller udstykket af Johannes Sigvald Jensen.

Asger Aulkjær.-

2022

Trods al anvendt omhu kan det ikke udelukkes, at jeg kan have begået fejl i min opfattelse og udlægning af tekster. Sådanne fejl og misforståelser vil alene være mit ansvar, men jeg opfordrer til at man kontakter foreningens formand for nødvendig berigtigelse.