Matr. nr. 14 a
Stavreby by
Jungshoved sogn

DEKLARATION

Undertegnede ejer af matr. nr. 14 a, Stavre-by by, Jungshoved sogn, pålægger herved for mig og efterfølgende ejere af nævnte ejendom og parceller heraf forpligtelse til at overholde følgende bestemmelser:

1. Deklarationens gyldighedsområde:
De i nærværende deklaration fastsatte bestemmelser har gyldighed indenfor det på vedhæftede deklarationsrids med skraveret bræmme angivne område, der henhører under en del af Præstø kommunes byplanvedtægt. Deklarationen omfatter ikke den stamparcel, hvorpå ejendommens bygninger er beliggende. 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 forpligtelser udstrækkes til også at omfatte disse ejendommes parceller.

2. Arealets udstykning og benyttelse:
Arealet udstykkes med salg for øje og i overensstemmelse med vedhæftede af landinspektør G. Malmskov, Næstved udarbejdede udstykningsplan. Parcellerne udstykkes med en arealstørrelse på mindst 1100 m^2. 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 28^{m2} grundflade samt eet udhus og een garage. Kommunalbestyrelsen kan tillade at bebyggelse sker etapevis efter et samlet projekt, idet udnyttelsesgraden ikke må overstige 0,10. Til bebyggelsen må kun anvendes nye materialer. Sommerhuset må kun benyttes i sommerhalvåret 1.4. - 30.9. til beboelse og udenfor dette tidsrum til kortvarige ferieophold, weekends o. lign.

Ingen bygning må opføres med mere end een etage og ikke gives en større højde end 3 m, regnet fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter). Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 35°. Bygningerne skal opføres således at de ikke får skæmmende virkning for det omgivne landskab og nabo-

grundene. Garagen skal placeres på en sådan måde, at der mellem vejen og garagen udlægges areal til holdeplads for to biler. Iøvrigt gælder, at bygninger ikke må opføres nærmere skel mod anden grund end 5 m, dog at garager, udhuse o. lign. mindre bygninger må opføres nærmere skel i overensstemmelse med byggelovens bestemmelser. Bygninger med tag af strå eller andet lige så antændeligt materiale, skal mindst holdes i en afstand af lo m fra naboskel.

Der må ikke på parcellerne drives erhvervsvirksomheder af nogen art, såsom butikshandel, udsalg, kiosk, fabrik, værksted, lager, stald eller lign., kreaturhold, svinehold, pelsdyravl, hønsehold, restaurations- og forlystelseslokaler, opholds- eller losseplads, feriekoloni, camping eller nogen art af virksomhed, der ved støv, ilde lugt rystelser, udseende eller på anden måde er til gene for de omkringboende.

Der må på parcellerne ikke opsættes eller foretages skiltning, der virker generende eller skæmmende på kvarterets udseende som sommerhuskvarter.

På parcellerne må ikke oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for naboerne, og enhver parcelejer er forpligtet til at sørge for, at hans parcel er i pæn og ordentlig stand og til snarest at beplante parcellen med gran, fyr eller lignende, således at beplantning i skel til nabo danner et sammenhængende bælte. Beplantningen skal dog finde sted senest eet år efter anlæggelse af vejene. Parcelejerne er fra overtagelsesdagen pligtige at holde parcellerne fri for ukrudt. Den på parcellerne eksisterende beplantning må ikke fældes, men skal vedligeholdes og genplantes.

3. Grundejerforening:

Samtlige parcelejere skal være pligtige til at indtræde i grundejerforeningen, eventuelt tilslutte sig en eksisterende nabogrundejerforening, når sælgeren måtte ønske dette.

Grundejerforeningen skal være ansvarlig for alle fælles anlæg herunder bl. a. veje og stier og disses vedligeholdelse og afholde udgifterne forbundet hermed, idet fællesudgifternes fordeling fastslås i foreningens vedtægter. Parcelejerne er pligtige at tåle deklaration om disse fælles anlæg.

De under udstykningen hørende veje- og stiarealer skal uden vederlag og uden udgift for grundsælgeren tilskødes til en grundejerforening,

dog at grundejerforeningen betaler omkostningerne ved overdragelsen. Den pågældende grundejerforening er forpligtet til at tage skøde på ovennævnte arealer, når grundsælgeren måtte forlange det.

4. Veje og stier.

I forbindelse med udstykningens gennemførelse udlægges de på udstykningsplanen angivne veje og stier, Bebyggelsen skal overalt holdes i en af-stand af lo m fra vejenes midtlinier (uden tillæg for højdeforskel).
Levende hegn skal plantes mindst 3o cm fra vejskel og iøvrigt så langt tilbage fra dette, at hegnet ingensinde kan vokse ud over vejarealet.
Parcelejerne skal stedse holde de på vedhæftede deklarationsrids med skravering angivne oversigtsarealer fri for varig og midlertidig anbragte genstande eller bevoksning, der rager mere end 1 m op over den af vejmidtlinierne bestemte flade, idet arealerne skal henligge til fri oversigt.
Der må kun anlægges een overkørsel til hver parcel og adgang til parcellen sker herigennem, således at parcellernes øvrige facade er ubrudt.
Parcellerne skal fortrinsvis have udkørsel til de 8,oo m brede veje.
Til de lo,oo m brede veje må der kun etableres udkørsel eller adgang fra de parceller, der ikke har mulighed for anden vejadgang.
Grundsælgerne har ret til færdsel på de etablerede veje og stier uden at skulle deltage i vedligeholdelse af disse. Grundsælgerne har ligeledes ret til at give andre færdselsret på nævnte veje og stier. Samtlige ejere, samt ejere af parceller, der udstykkes i byplanområdet har færdselsret på såvel eksisterende som fremtidige udlagte veje og stier i området.
Almenheden har ret til færdsel ad de lo m brede private veje til de offentlige parkeringspladser ved stranden.
De på udstykningsplanen viste veje og stier er private, der anlægges for sælgerens regning i overensstemmelse med, hvad Præstø kommune forlanger. Det bemærkes, at vejene først anlægges, når kloakeringen er udført. Parcelejerne er forpligtet til, efter lovgivningens almindelige regler, at bekoste de fremtidige udgifter til vedligeholdelse af veje og stier. Parcelejerne er ligeledes pligtige at tolerere, at eventuelle til vejanlægget hørende skråninger anlægges på parcellerne uden erstatning.

5. Ledninger:

Kloakeringen udføres i overensstemmelse med eet af Landvæsenskommis-

sionen godkendt projekt og parcellerne er pligtige at tilslutte sig dette kloakeringsanlæg på de vilkår, der er fastsat af Landvæsenskommossionen.
Parcelejerne er pligtige til at tilslutte sig bestående eller nyetableret privat vandværk og aftage vand fra dette vandværk på de af vandværket fastsatte betingelser.
Parcelejerne er pligtige at tåle de til parcellernes forsyning med vej kloak, vand el, telefon m.m. nødvendige ledninger, master, barduner m.m., samt fremtidig vedligeholdelse heraf. Desuden skal uden erstatning tåles eventuelle anlæg til forsyning af andre parceller.

6. Hegn og beplantning m.m.:
Parcelejerne har fuld hegnspligt mod vejene og mod ejendomme beliggende i grænsen for deklarationsområdet.
Hver af naboerne kan kræve, at der sættes hegn i fælles skel, idet dog bemærkes, at grundsælgeren for så vidt angår parceller, der ikke er solgt eller som er taget tilbage, ikke har hegnspligt eller har nogen pligt til at deltage i udgifterne ved opsætning af hegn og/eller beplantning. Mod vejen har den enkelte parcelejer fuld hegnspligt.
Iøvrigt påhviler der parcelejerne hegnspligt efter lovgivningens almindelige regler.
Der må ikke etableres hegn, som raftehegn, plankeværk eller stolper med tråd eller net. Indtil levende hegn er opvokset, er parcelejerne berettiget til at etablere midlertidig hegn (støttehegn bestående af 2 tråde fastgjort på stolper.)
På parceller op til den 10 m brede private veje, beliggende i ejendommens vestskel, skal parcelkøberne drage omsorg for, forinden bygningsattest udstedes at der etableres et beplantet bælte, bestående af gran fyr, birk eller lignende på 5 meters bredde fra vejen.
Hegn skal være levende hegn, ikke over 1,80 m højt.

7. Renovation:
Parcelejerne er pligtige at tilslutte sig den til enhver tid gældende renovationsordning for området.

8. Byggetilladelse:
Byggetilladelse indhentes hos Præstø Byråd, jfv. bygningsreglementet for Købstæderne og landet og landsbyggeloven samt bestemmelser udfærdiget i medfør af nævnte lov.
Bygninger må kun opføres af mursten, træ eller byggeblokke.
Udvendige bygningssider, herunder tage, må kun fremtræde i farver

dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder, sokler og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

9. Påtaleret og dispensation. m.m.:

Grundsælgeren er påtaleberettiget og berettiget til at meddele dispensation i det omfang, hvori grundsælgeren efter aftale med Præstø Byråd måtte anse sådan for ønskeligt og rimeligt.
Når grundsælgerne ikke længere er ejer af nogen del af matr. nr. 14 a, Stavreby by, Jungshoved sogn, eller såfremt grundsælgerne iøvrigt måtte ønske det, overgår påtaleretten til Præstø kommune.
Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.
Foranstående deklaration vil være at tinglyse som servitutstiftende på matr. nr. 14 a, Stavreby by, Jungshoved sogn.

Næstved, den 1o.8.1972.