

DEKLARATION

Underskrevne ejer af ejendommen matr.nr. 4 b Enø, Karrebæk sogn, forpligter herved mig og efterfølgende ejere og brugere af ejendommen og herfra udstykkede parceller til, når udstykning til sommerhusparceller og/eller bebyggelse med sommerhuse skal finde sted, at overholde følgende bestemmelser.

§ 1. Udstykning.

1. Udstykning af ejendommen skal ske i overensstemmelse med de på vedhæftede plan angivne retningslinier.
2. Det skal være tilladt at sammenlægge flere parceller til een ejendom, hvorimod yderligere deling ikke må finde sted. Mindre skelreguleringer kan dog finde sted med myndighedernes godkendelse.

§ 2. Veje, stier og fællesarealer.

1. Der udlægges de på vedhæftede plan viste veje og stier.
2. Ved alle interne vejhjørner, bortset fra udmunding af de 5 m brede stikveje, skal være fri oversigt i et omfang, der svarer til 8 m målt langs de tilgrænsende vejes nærmeste kørebanekanter fra disses skæringspunkt. På disse oversigtsarealer må ikke findes bebyggelse, bevoksning eller genstande, som rager mere end 1 m over en flade, der er bestemt ved de tilgrænsende vejes midtlinier.
3. Sælgerne lader vejene befæste med grus i rimelig bredde i forhold til vejenes brug og i takt med parcellernes afhændelse.
4. Parkering må ikke finde sted på veje, stier og fællesarealer udenfor de til parkering udlagte arealer, bortset fra parkering ved almindelig af- og pålæsning o.l.
5. De på planen viste friarealer, skal være fælles for beboere af samtlige de fra ejendommen udstykkede parceller.
6. Sælgeren forbeholder sig ret til at meddele andre vejret over de udlagte veje mod deltagelse i vedligeholdelsen.

§ 3. Benyttelse.

1. På ejendommen og herfra udstykkede parceller må kun opføres bebyggelse, der alene anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet fra 1. april til 30. september, og uden for dette tidsrum til kortvarige ferieophold, weekends o.l.
2. Opstilling af beboelsesvogne er - selv om de ombygges - forbudt.
3. Uanset ovenstående, kan sælgeren give tilladelse til, at der på enkelte parceller etableres butikker til områdets daglige forsyning. Den pågældende tilladelse skal dog godkendes af myndighederne.

4. På fællesarealerne må der ikke ske bebyggelse af nogen art, ligesom camping, teltslagning, bortset fra børnelegetelte, er forbudt. Det skal dog være tilladt, at SEAS lader opføre en transformerstation til områdets strømforsyning.
5. På hver sommerhusgrund skal der indrettes parkeringsplads for mindst 2 biler, herunder evt. garage.

§ 4. Grundenenes bebyggelse og bebyggelsens placering.

1. Forinden bebyggelse påbegyndes, skal byggetilladelse indhentes hos bygningsmyndigheden.
2. På hver parcel må kun opføres en enkelt bolig med de dertil sædvanligt hørende udhuse og garager, alt efter bygningsmyndighedernes nærmere godkendelse.
3. Udnyttelsesgraden må for parceller under 900 m² ikke overstige 0,15 af parcellens nettoareal, dog maksimalt 90 m². For parceller over 900 m² må udnyttelsesgraden ikke overstige 0,1 af parcellens nettoareal.
4. Bygninger skal holdes mindst 5 m fra skel. For garager, udhuse og lignende mindre bygninger gælder dog byggelovgivningens bestemmelser. På hver grund må dog kun opføres een af de nævnte bygninger i mindre afstand end 5 m fra skel.
5. Beboelseshuse må ikke være mindre end 30 m² bebygget areal. Udhuse må ikke være mindre end 6 m².

§ 5. Bebyggelsens udformning.

1. Bygningerne må ikke opføres i mere end een etage, og den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes, må ikke være mere end 2,75 m over middelkoten for terræn ved husets hjørner, bortset fra gavltrekanter.
Tagryggen må ikke være over 5 m over samme middelkote.
Hvor terrænforholdene gør det ønskeligt, kan bygningsmyndigheden dog tillade større bygningshøjder.
2. Der må kun bygges med nye materialer.
Bygges i træ, skal det imprægneres med farveløst eller holdes i farverne brunt, rødbrunt, gulbrunt eller sort. Dette gælder også tagudhæng, vinduer, døre m.v.
Facader i mursten skal have sin naturlige, oprindelige farve, alternativt hvidt.
Gasbeton skal farves med hvid facademaling.
3. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

§ 6. Vandforsyning.

1. Sælgeren lader fremføre hovedvandledning i vejene fra Reedtzholm vandværk og parcelkøberne er pligtige at lade vandforsyningen ske herfra.
Anden form for vandforsyning er ikke tilladt.
2. Parcelkøberne er pligtige at bidrage forholdsmæssigt til vandværkets drift og vedligeholdelse.

x) Fodnote: Nu 2,90 m, jf. dispensation meddelt af kommunen.

§ 7. Bortledning af spildevand.

1. Sælgeren lader hovedkloak udføre med afløb til Reedtzholms rensningsanlæg. Alle parceller skal aflede spildevand til dette kloaksystem.
2. Parcellerne må ikke bebygges førend spildevand fra sommerhusene ved disses færdiggørelse og ibrugtagen kan tilsluttes kloaksystemet.
3. Det projekterede kloakanlæg er kun dimensioneret for spildevand. Tagvand, vejvand og anden form for overfladevand må ikke tilledes kloaksystemet.
4. Evt. eksisterende drænledninger over parcellen må ikke afbrydes.
5. Alle parcelkøbere er pligtige at bidrage forholdsmæssigt til vedligeholdelse og drift af hovedkloakledningen m.v. og rensningsanlæg.

§ 8. El-forsyning.

1. Strøm leveres af SEAS på de for dette selskab til enhver tid gældende vilkår.
2. Al indføring af elektrisk kraft skal ske fra de etablerede kabelskabe, gennem de under vejene lagte betonrør og i jordkabler til sommerhusene.
3. Parcelkøberne er pligtige at tåle anbringelse af de nødvendige master m.v. til områdets forsyning med elektricitet.

§ 9. Hegn og beplantning.

1. Levende hegn mellem parcellerne må højst være 1,80 m høje. Raftehegn er ikke tilladt.
Levende hegn mod veje og stier skal plantes mindst 0,30 m fra skel og steds holdes klippede, således at de ikke rager ud over skellet.
I øvrigt er hegnslovens regler gældende.

§ 10. Grundejerforening.

1. Samtlige parcelkøbere er pligtige at være medlem af en grundejerforening, som skal oprettes, så snart myndighederne kræver det og senest når alle parceller er solgt. Sælgeren kan endvidere kræve grundejerforeningen oprettet, når mindst 25 parceller er solgt.
2. Grundejerforeningen skal have en bestyrelse på mindst 3 medlemmer.
3. Grundejerforeningen kan kun ophæves med kommunalbestyrelsens samtykke.
4. Grundejerforeningen skal omgående udarbejde en vedtægt, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
5. Grundejerforeningen er pligtig til vederlagsfrit at tage skøde på veje, stier og fællesarealer uden udgift for sælgeren og senest når samtlige parceller er solgt.
Så snart grundejerforeningen er dannet, påhviler det denne at sørge for vedligeholdelse m.v. af vandledninger, kloakledninger, veje og fællesarealer.
6. Medlemmerne af grundejerforeningen hæfter solidarisk for foreningens forpligtigelser.

§ 11. Ordensbestemmelser.

1. Ingen ejer må ved støj eller på anden måde forulempe de omboende. Radio, grammofon, fjernsyn, båndoptager eller lignende med højttaler forsynede apparater, samt musikinstrumenter må kun benyttes indendørs og for lukkede døre og vinduer. Plæneklippere med og uden motor må ikke anvendes på søndage.
2. Der må ikke findes oplag af nogen art på parcellerne og disse skal i det hele holdes i orden i ren og ryddelig stand.
3. Ud over hunde, katte og heste må der ikke holdes dyr, der opholder sig.
4. Færdsel på vejene med motordrevne køretøjer er alene tilladt, når det sker med egentlige færdselsmæssige formål.
5. Motorkørsel under enhver form er forbudt på stier og fællesarealer.

§ 12. Tinglysning og påtaleret.

1. Nærværende deklaration tinglyses servitutstiftende på matr.nr. 4 b Enø, Karrebæk sogn, forud for al pantegæld.
2. Påtaleret har grundejerforeningen, bygningsmyndigheden samt sælgeren, så længe denne endnu har usolgte grunde, hvorimod bygningsmyndigheden er eneberettiget til at meddele dispensationer.
3. Overtrædes deklarationens bestemmelser, og bringes forholdene på stedet ikke efter de påtaleberettigedes påtale indenfor en nærmere angiven frist i overensstemmelse med bestemmelserne, kan ovennævnte lade de nødvendige arbejder udføre for ejerens eller brugerens regning.

Dato 28.2.1969

sign. f. A/S Tindur
Som ejer af matr.nr. 4 b Mogens Petersen / P. Nielsen.

Næstved byråd meddeler herved som bygningsmyndighed i medfør af landsbyggelovens § 4 stk. 2, samtykke til at ovenstående deklaration tinglyses på ejendommen.

Næstved byråd, den 11.7.1969.

P.b.v.
sign. Sv. Hansen / Arne Thomsen

Indført i dagbogen for retten i Næstved den 16. juli 1969.

Lyst. Tingbog nr. 18 Akt: Skab O nr. 556

Anm.: På ejd. I er lyst pantegæld.

Dok forevist