

DEKLARATION

Undertegnede direktør Bøje Nielsen, Næstved, som er ejer af ejendommen, matr nr. 8-bt og 8-di Aaderup under Næstved jorder og alle de herfra udstykkede parceller matr.nr. 8-hk - 8-kz, som er bebygget med gårdhuse, kaldet "Ferskenparken", deklarerer herved følgende forpligtelser, som skal pålægges de nævnte ejendomme for min egen og alle efterfølgende ejeres besiddelsestid, og som vil være at tinglyse servitutstiftende på de ovennævnte ejendomme:

Gyldighedsområde.

1. De i nærværende deklaration fastsatte bestemmelser har gyldighed indenfor det på vedhæftede kortbilag viste område, der omfatter ejendommen, matr nr. 8-bt og 8-di Aaderup under Næstved jorder.

Udstykning.

2. Efter udstykning af parcellerne har fundet sted, som vist på vedhæftede kortbilag, må ingen parcel siden udstykkes eller fraskilles areal til tilstødende parceller, ligesom veje, stier, fællesarealer m.v. ej heller må udstykkes yderligere og stedse skal bestå som matrikulært selvstændige ejendomme. Dog kan der gives tilladelse til at udstykke dele af fællesarealerne, såfremt de af grundejerforeningen agtes anvendt til særlige fælles formål, hvor udstykning kan være praktisk, dog ikke til yderligere beboelse.

Bebyggelse.

3. Den af den nuværende ejer opførte og af Næstved kommune godkendte bebyggelse må ikke ved ombygning ændres uden samtykke fra den påtaleberettigede. På grundene må ikke opføres yderligere tilbygninger, skure eller lignende.
4. Den til parcellerne ved disses overtagelse etablerede adgang må ikke senere ændres uden samtykke fra den påtaleberettigede.

Brandmur.

5. Den i skellet mellem rækkehusene opførte fællesmur er i henhold til byggemyndighedernes krav opført som brandmur, og det påhviler ejerne af husene stedse at vedligeholde disse mure i deres nuværende stand, hvorfor der ingensinde må ske gennembrydning af disse. Dog kan eventuel dispensation meddeles af byg^{nings}-/myndighederne. Udgifterne til brandmurens vedligeholdelse påhviler ejerne af de tilstødende ejendomme med halvdelen hver, medmindre opståede skader udelukkende skyldes den ene part, i hvilket fald vedkommende alene skal afholde udgifterne.

Benyttelse.

6. Køberen af en ejendom skal benytte denne således, at den ikke ved støj, røg, støv, lugt, rystelser, ved sit udseende eller på anden måde efter Næstved kommunes skøn er til gene for de omboende. Specielt må der ikke være dyrehold på ejendommen, bortset fra hund, kat og almindelige stuedyr.
7. Ejendommen må kun benyttes til helårsboelse for een familie eller et antal personer, hvor antallet ikke overstiger een person pr. husrum. Fremleje er tilladt. På ejendommen må ikke være butik, udsalg, fabrik, værksted, vognmandsforretning, oplagsplads eller drives anden erhvervsvirksomhed. Der må dog indrettes privatkontorer, tegnestuer, atelierer og lignende erhvervsvirksomheder, som almindeligvis forefindes i beboelseslejligheder, når det efter den påtaleberettigedes skøn kan ske, uden at ejendommens karakter af

beboelsesejendom forandres, eller kvarterets præg af boligkvarter brydes. Skiltning må kun ske mod kommunens godkendelse.

Hegn og have.

8. Mellem de enkelte parceller og mellem parcellerne og fællesarealerne er ejerne pligtige at vedligeholde de hegn, som de nuværende ejere opsætter. Ændring af hegn må kun finde sted efter tilladelse fra den påtaleberettigede, idet dog hække kan suppleres med trådhegn. Den største højde af hegn i parcellernes skel må ikke overstige 1,80 m.

9. Hegn og have skal holde i sømmelig stand, således at naboer ikke generes af ukrudtsfrø o.l. eller anden for bebyggelsen skæmmende beplantning. Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der efter den påtaleberettigedes skøn ved skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.

Parkering.

10. Al parkering af personautomobiler, minibusser, campinglast-, flytte- eller fragtvogne eller andet lignende er forbudt på eller udfor parcellerne, medmindre det alene sker for at foretage almindelig af- og pålæsning o. lign. Parkering af personbiler må alene foregå på de anlagte parkeringspladser. Lastbiler og campingvogne må ikke parkeres på de anlagte parkeringspladser.

Tagrender og nedløb.

11. Vedligeholdelse af tagrender og nedløb, der ligger udenfor matrikelsgrænsen på naboejendommen skal vedligeholdes af den ejer, der har de pågældende tagrender og nedløb beliggende på sit matrikel nr. Tagrender og nedløb, der vender mod fælles arealer og stier, veje m. v. skal vedligeholdes af den ejer, på hvis hus tagrenderne og nedløbene er opsat. Efter vedtagelse på en generalforsamling i grundejerforeningen skal det dog kunne aftales, at vedligeholdelse af alle tagrender og nedløb skal forestås af grundejerforeningen.

Fjernsynsantennener.

12. Der må ikke etableres individuel fjernsynsantenne, idet der samtidig med bebyggelsen er etableret antenneanlæg. Iøvrigt må der ikke opsættes antenner af nogen art på ejendommene.

Veje, stier og fællesarealer m.v.

13. Ejeren skal renholde, snerydde og gruse den asfalterede sti ud for sit eget hus. Renholdelse, vedligeholdelse, snerydning m.v. af områdets tilkørselsveje, vej- og sti-anlæg, parkeringspladser, torve, fællesarealer m.v. udføres af grundejerforeningen på medlemmernes vegne. Indtil grundejerforeningen er stiftet, påhviler disse pligter ejeren af matr. nr. 8-bt m.fl. mod på anfordring fra hver enkelt parcelejer at få refunderet 1/66 af omkostningerne. De i bebyggelsen udlagte fællesarealer og fællesanlæg er forbeholdt grundejernes benyttelse og skal vedligeholdes i den af de nuværende ejere anlagte stand og udformning, som kun kan ændres med den påtaleberettigedes samtykke.

Færdselsret.

14. De på kortbilaget viste veje og stier skal tjene til adgang for samtlige grunde indenfor deklaraationsområdet. Færdselsret på veje og stier tilkommer desuden de til enhver tid værende ejere af matr. nr. 8-a, 8-bx og 1-au Næstved markjorder og de fra disse ejendomme udstykkede parceller.

Vand- og elforsyning.

15. Grundejerne er pligtige at aftage deres vand- og elforbrug fra de kommunale værker i Næstved kommune, i henhold til disse værkers til enhver tid gældende leveringsbestemmelser. Forsyningsnettet der hidtil har været baseret på fælles måling, skal for den nuværende ejers regning ombygges til individuel måling i overensstemmelse med de krav, der vil blive stillet af værkerne.

Forsynings- og afløbsledningers vedligeholdelse m.v.

16. Alle fælles forsynings- og afløbsledninger, det være sig vand, kloak og elledninger, herunder vejbelysningsledninger, samt varme- og varmtvandsledninger, telefonledninger og fjernsynsantenneledninger, skal tilhøre grundejerforeningen, medmindre de nævnte anlæg tilhører eller senere overtages af offentlige myndigheder, eller lignende institutioner, og iøvrigt uanset om de er placeret på eller i veje, stier, fællesarealer, eller hos de enkelte parcelhusejere. Vedligeholdelse af samtlige foran opregnede ledninger påhviler de, der i henhold til det foran bestemte, er ejere af ledningerne. Større planter eller lignende må intetsteds anbringes så nær ved de ovennævnte ledninger, at de gennem deres vækst kan befrygtes at ville skade ledningsanlæggene eller vanskeliggøre og fordyre reparationer af ledningerne. Såfremt sådan beplantning foretages, kan den af grundejerforeningen, eller af den pågældende ledningsejer fordres fjernet. De af grundejerforeningen eller af de fornævnte offentlige myndigheder eller institutioner bemyndigede teknikere og hjælpere skal til enhver tid have adgang for vedligeholdelse og renholdelse af samtlige ledninger, uanset hvem disse tilhører, eller hvor de findes, når dette måtte være påkrævet. Såfremt opgravning eller lignende af ledningerne er nødvendige for kontrol eller reparation, skal forsvarlig efterreparation foretages og bekostes af den, der i henhold til det foran bestemte er ejer af ledningerne. Vedligeholdelse af stikledninger påhviler den enkelte grundejer.

Varmecentralen.

17. Varmecentralen udstykkes som en selvstændig ejendom. Grundejerforeningen skal på anfordring tage skøde på denne, uden vederlag, idet de enkelte købere i h.t. skøderne har betalt et vederlag herfor. Varmecentralen overtages i den stand, hvori den er og forefindes på overtagelsestidspunktet.

Grundejerforeningen.

18. Samtlige ejere af ejendomme, der omfattes af nærværende deklaration, er pligtige at være medlemmer af den grundejerforening, der skal stiftes, senest når der er solgt 10 huse.

Direktør Bøje Nielsen skal forestå stiftelsen af foreningen. Vedtægterne skal indeholde hjemmel til at påligne og opkræve kontingent hos de enkelte grundejere af en sådan størrelse, at foreningen altid er i stand til at bestride foreningens opgaver og afholde de dermed forbundne udgifter. Foreningens opgave skal hovedsagelig være at varetage grundejernes interesser i en fælles administration af alle fælles anlæg, herunder varmecentral, vedligeholdelse af fællesanlæg, ledninger m.m. Grundejerforeningen skal forestå og bekoste vedligeholdelse og renholdelse, herunder grusning i glat føre, samt rydning af sne af parkeringspladser, veje, stier, torve. Strømforbrug til belysning af veje, stier, torve og parkeringspladser betales af grundejerforeningen med undtagelse af veje der er eller vil blive optaget som offentlige. Grundejerforeningen skal forestå driften af den til bebyggelsen hørende varmecentral med alle dertil hørende anlæg.

Enhver parcelejer er berettiget til at modtage og forpligtet til at aftage sit forbrug af varme og varmt vand fra den fælles varmecentral, og til at betale de hermed forbundne udgifter.

Varmeregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med lejelovgivningens regler og udgifterne fordeles i øjeblikket efter graddage princippet og med en forholdsmæssig andel (1/66) pr. ejendom.

19. På anfordring er grundejerforeningen pligtig at tage skøde på samtlige tilkørselsveje, veje, stier, torve, fællesarealer m.v., og alle derpå værende indretninger, som den nuværende ejer overdrager vederlagsfrit til grundejerforeningen, og i den stand, hvori det overdragne er og forefindes ved overtagelsen. Foreningen er pligtig at overtage ethvert vejbidrag, som ved udvidelse eller lignende af de allerede eksisterende veje måtte blive pålignet en eller flere parceller indenfor foreningens område.

20. Grundejerforeningen påbegynder sin virksomhed straks efter den konstituerende generalforsamlings afholdelse.

Sålænge direktør Bøje Nielsen er ejer af ejendomme i det af deklarationen omfattede område, skal han være berettiget til at udpege 2 medlemmer til grundejerforeningens bestyrelse.

Indtil salget af 50 ejendomme har direktør Bøje Nielsen ret til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesfaciliteterne mod administrationshonorar efter de for advokater gældende takster.

Servitut og pant.

21. Til sikkerhed for samtlige foranstående udgifters betaling vil nærværende deklaration tillige være at tinglyse pantstiftende til fordel for grundejerforeningen for et beløb på indtil kr. 8.000,- i hver af de enkelte ejendomme.

Panteretten, som efter generalforsamlingsbeslutning kan kræves forhøjet, respekterer uden særskilt påtegning i hver ejendom, lån i kreditforening, som almindelig og særlig realkredit, herunder kontantlån, max kr. 500.000,- samt privatmidler, herunder bank-, sparekasse- og pensionskassamidler uden kaution, og oprindelige sælgerpantebreve max. kr. 500.000,-, og ejerpantebreve til bank, sparekasse eller sælger max kr. 30.000,-, udstedt i forbindelse med direktør Bøje Nielsens salg af ejendommene.

Påtaleret.

22. Påtaleberettiget vedrørende nærværende deklaration er:

NÆSTVED BYRÅD.

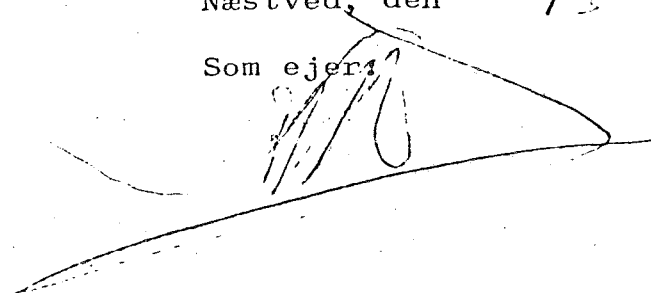
Næstved byråd fortolker i tvivlstilfælde alene med bindende virkning for såvel grundejerforening som den enkelte grundejer deklarationens bestemmelser. Dispensation og lempelser, som ikke ændrer kvarterets præg, kan meddeles af Næstved byråd, og grundejerforeningen eller ejere af parceller kan ikke gøre indsigelser herimod.

Respektbestemmelser og stempel.

23. Nærværende deklaration respekterer alle på ejendommen nu tinglyste hæftelser, servitutter og andre byrder, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Næstved, den 13 1979.

Som ejer:



Næstved byråd meddeler herved i medfør af kommuneplanlovens § 36 stk. 1 samtykke til deklarationens stiftelse, samtidig meddeler byrådet i medfør af samme lovs § 36 stk. 2 at en lokalplan ikke er påkrævet.

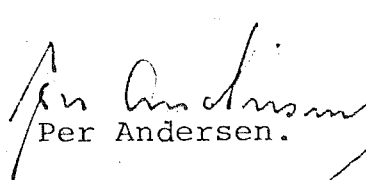
Næstved, den 22/MAJ 1979 1979.

for Næstved Byråd:

E.B.

Udvalget for tekniske anliggender

P. u. v.


Per Andersen.


Vagn Andersen.