

**Grundejerforeningen  
FUGLEPARKEN**

**DEKLARATION**

Tinglyst 25/10 1966 med ændringer som  
er godkendt af Næstved kommune og  
den oprindelige grudsælger.

**MART 1978**

I anledning af at undertegnede I/S Fugleparken, Axeltorv 6, Næstved, agter at udstykke og sælge de os tilhørende arealer af matr.nr. 11a Stenstrup og Rønnebæk-Sipperup byer, Rønnebæk sogn, der er vist på vedhæftede af landinspektør G. Malmskov, Næstved, udarbejdede udstykningsplan, pålægger vi herved udstykningsarealet følgende servitutter:

### § 1. Udstykning.

Ingen parcel må udstykkes anderledes end på udstykningsplanen vist.

### § 2. Byggelinier m.m.

1. Langs alle veje må ingen bebyggelse eller andre anlæg af blivende art finde sted nærmere end 5 m fra vejskel, jvf. Dog § 2. stk. 2, sammenholdt med den 4. august 1970 tinglyste ændringsdeklaration.
2. M.h.t. særlige byggelinier og bygningernes placering på parcellerne grænsende til Dyssegaardsvej henvises til den på disse parceller den 4. august 1970 tinglyste særlige ændringsdeklaration.
3. Garager eller carport skal placeres således, at der foran denne bliver plads til parkering på en længde af 5 m.
4. Ramper til garager i kælder må ikke anlægges udenfor byggelinierne.
5. Udgået.

### § 3. Grundens benyttelse.

1. Indenfor udstykningsarealet må kun opføres åben og lav boligbebyggelse.
  2. På hver parcel må kun opføres en beboelsesbygning med sædvanligt tilhørende udhus og garage. Beboelsesbygningen må kun indeholde en lejlighed.
  3. Det effektive boligareal på hver parcel skal være mindst 100 m<sup>2</sup>. Dog er Næstved Byråd berettiget til at dispensere fra denne bestemmelse.
  4. På ejendommen må ikke drives handel, vognmandsvirksomhed, fabrik, værksted eller indrettes oplagsplads. Der må endvidere ikke drives nogen art af virksomhed som ved støv, røg, lugt, støj, ryster eller ved sit udseende eller på anden måde efter Næstved Byråds skøn er til gene for de omboende.
- Det skal dog være tilladt i forbindelse med beboelseslejligheder eller villaer, når det efter Næstved byråds skøn kan ske uden at ejendommens karakter af beboelseslejlighed forandres eller kvarterets præg af villakvarter brydes.

#### § 4. Bygningernes udstrækning og udformning.

1. Udgået.

2. Ingen bygninger må opføres med mere end én etage og bygningshøjden må ikke overstige 3,50 m målt fra naturligt terræn til skæring mellem murflade og tagflade. Dog kan Næstved byråd tillade at bygninger, der opføres på stærkt hældende terræn gives 2 fulde etager, når ingen del af bygningens ydervæg eller tag er hævet mere end 8,5 m over det laveste punkt i det naturlige terræn ved bygningen. Som etage medregnes manzardetage og kælder, hvis loftet ligger mere end 1,25 m over terræn.

3. Foruden eventuel garage, skal der på egen grund senest samtidig med opførelse af beboelsesbygningen anlægges parkeringsplads for mindst en bil.

4. Taghældningen må ikke overstige 30 grader.

5. Tæge må udføres af røde teglsten. Andre materialer godkendes kun for så vidt farven er holdt i sort eller grå nuancer.

6. Facader må kun udføres af gule eller røde teglsten, upudset hvidt eller gråfarvet teglsten eller byggeblokke i pudset eller upudset stand. Mindre facadepartier må udføres af brun- eller sortimprægneret træ. Ligeledes til mindre facadepartier, såsom vinduesbrystninger og lignende samt til pudsede byggeblokke må anvendes farver efter jordskalaen: okker, terra de siena, umbra, engelsk rødt, italiensk rødt, dodenkop, hvidt, sort eller en blanding indbyrdes af disse. Til døre og vinduer samt skodder er farvevalget frit.

7. Intet areal må benyttes eller bebygges på en sådan måde, at det efter Næstved byråds skøn virker skæmmende i kvarteret. Der kan ikke forventes godkendelse af bygninger, som i form, farve eller bygningsmåde efter byrådets skøn støder mod områdets karakter.

#### § 5. Hegn og beplantning.

1. Levende hegn mod vej og sti skal være anbragt med roden 30 cm. fra skel mod vej og sti og holdes således klippet, at de ingensinde når ud over parceskellet.

2. Øvrig hegning foregår efter hegnslovens regler.

## § 6. Fællesarealer.

1. Samtlige grundkøbere er pligtige at danne grundejerforening, når dette måtte blive fordret af grundsælgeren eller Næstved byråd, der tillige skal godkende de for foreningen gældende vedtægter.
2. Hver grundkøber er pligtig at renholde og vedligeholde de private vej- og stiarealer, der er beliggende udfor dennes parcel, indtil vej- og stimidte efter bestemmelserne i det til enhver tid for området gældende regulativ om vintervedligeholdelse og renholdelse af veje. Øvrige fællesarealer ren- og vedligeholdelse af samtlige grundkøbere i fællesskab eller af grundejerforeningen.
3. Udgået.
4. De udlagte stier og fællesarealer skal tilsås med græs og vedligeholdes som sådan.
5. Grundkøbere må tåle eventuelle fornødne kloak-, vand- og elledninger over deres grund.
6. Det kommunale vandværk foretager de til vandforsyningen nødvendige boringer i de nævnte grønne områder, og disse grønne områder er til enhver tid pligtig at tåle yderligere boringer og eventuel rørlægning ved udvidelse af vandværket, idet alle omkostninger ved retablering dækkes af kommunen.

## § 7. Ordensbestemmelser.

1. Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som gårdsplads eller lign., skal anlægges og vedligeholdes som have.
2. Såvel bygninger som ubebyggede dele af hver parcel skal stedse vedligeholdes i ordentlig stand. Dette gælder også helt ubebyggede parceller. Ukrudt skal slås inden frøspredning. Ved misligholdelse af denne bestemmelse kan Næstved byråd foretage istandsættelse på pاعةjejerens bekostning.
3. På parcellerne må der ikke opstilles nogen form for reklameskilte.
4. På parcellerne må der ikke oprettes nogen form for dyrehold, bortset fra hunde og katte og almindeligt forekomne stuedyr. Erhvervsmæssige former for dyrehold er ikke tilladt.

## § 8. Almindelige bestemmelser.

1. Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med denne deklaration forelægges byrådet tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes placering på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses.
2. De foranstående bestemmelser vil være at tinglyse servitutstiftende på matr. Nr. 11a, Stenstrup og Rønnebæk-Sibberup byer, Rønnebæk sogn. Påtaleretten tilkommer Næstved byråd. Næstved byråd har ret til, efter at ansøgningen har været forelagt en evt. grundejerforening til udtalelse, at meddele dispensationer i det omfang, byrådet måtte anse for ønskelige og rimelige.
3. Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.