

Områdets Deklaration

Underskrevne Aktieselskabet af 31-7-1952 som ejer af den på vedhæftede rids viste ejendom matr. nr. 25 b, 25 e, 25 f, 25 g og 26 c Strøby by og sogn pålægger herved i anledning af forestående udstykning ejendommen følgende servitutter, som tillige skal hvile på enhver parcel, der udstykkes fra ejendommen:

1.

Enhver udvinding af skrivekridt og limsten inden for området er forbudt.

Påtaleberettiget er den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 1 a Gjorslev hovedgaard, Holtug sogn.

2.

Der tillægges almenheden ret til ophold på og badning fra den vestlige del af den ubevoksede strandbred fra skellet mod matr. nr. 2 Strøby by og sogn og 500 meter mod Øst. Vedrører alene matr. nr. 25 b Strøby.

På og fra det nævnte strandareal er al støjende adfærd forbudt, ligesom enhver brug af motorkøretøjer, motorbåde, radio, grammofon, fjernsyn, båndoptager eller lignende med højttaler forsynet apparat samt musik instrumenter er forbudt. Både, telte og lignende må kun anbringes på arealet under den berettigedes nærværelse. Camping på arealet er forbudt.

Påtaleberettiget er fredningsnævnet for Præstø amtsrådsreds og Strøby kommunalbestyrelse samt ejeren af det pågældende strandareal.

3.

Langs arealets afgrænsning mod syd fra det på vedhæftede rids angivne punkt A i øst til punkt B i vest skal der bevares eller etableres et skovbryn på mindst 10 meters bredde fra syd til nord. Langs sydskellet fra nævnte punkt B til det på ridset viste punkt C stilles der ikke krav om noget skovbryn. Langs arealets øst- og vestgrænse skal der bevares eller etableres et skovbryn på mindst 5 meters bredde mellem punkterne D og E i øst og mellem punkterne F og G i vest. Skovbrynet, der skal bestå af almindelige danske træer eller buske, må mod syd ikke klippes under 5 meters højde og mod vest og øst ikke under 4 meters højde. Bevarelses- og etablerings samt vedligeholdelsespligten påhviler ejerne af de

parceller, hvorpå skovbrynet er beliggende.

Påtaleberettiget er fredningsnævnet for Præstø amtsrådskreds, nedennævnte grundejerforening »Jernet« og ejeren af den del af matr. nr. 25 g, der er beplantet med fredskov.

4.

Der tillægges enhver ejer af parceller, der udstykkes fra ejendommen, adgang til ophold på og badning fra den østlige del af stranden fra skellet mod matr. nr. 107 b Magleby by og sogn og 400 meter mod vest samt ret til ophold på det bag denne strand beliggende areal strækkende sig ca. 100 meter ind i landet til de på ridset viste parcellers nordgrænse.

På og fra disse arealer er al støjende adfærd forbudt, ligesom enhver brug af motorkøretøjer, radio, grammofon, fjernsyn, båndoptager eller lignende med højttaler forsynet apparat samt musikinstrumenter er forbudt. Fra disse arealer må ikke benyttes speedbåde. Camping på arealerne er forbudt.

Arealerne renholdes af Grundejerforeningen »Jernet«.

Påtaleberettigede er Grundejerforeningen »Jernet« og ejeren af de pågældende arealer.

5.

Enhver ejer af parceller udstykket fra ejendommen har ret til færdsel på de veje, der anlægges nu, og som er indtegnet på det vedhæftede rids, samt ret til færdsel på den adgangsvej, der anlægges fra matr. nr. 24 cv og 24 dd Strøby by og sogn (udstykket fra matr. nr. 24 a og 24 u smst.) ud til offentlig vej.

Ligeledes har ejeren af restejendommen eller dele af denne ret til færdsel på vejene, herunder også ret til arbejdskørsel i forbindelse med driften af restejendommen.

Ejeren af den del af matr. nr. 25 g, der er beplantet med fredskov, har endvidere ret til at tillægge ejere af parceller, der udstykkes fra naboejendommen matr. nr. 25 a m.fl. Strøby by og sogn, ret til færdsel på den gennem fredskoven gående vej og på dennes forlængelse mod vest til offentlig vej og i øvrigt så langt hen ad denne vejs forlængelse mod øst over ejendommen, at der kan etableres tilkørsel til naboejendommen.

Færdsel på vejene med motordrevne køretøjer er alene tilladt, når det sker med

egentligt færdselsmæssigt formål, og intet køretøj må parkeres på vejene uden for særligt indrettede parkeringspladser, men skal anbringes på selve parcellerne.

På vejene er al støjende adfærd forbudt, ligesom enhver brug af radio, grammofon, fjernsyn, båndoptager eller lignende med højttaler forsynet apparat samt musikinstrumenter er forbudt.

Vejenes vedligeholdelse påhviler de vejberettigede med lige store parter pr. ejendom. Dette gælder også den forannævnte adgangsvej mod vest, hvorved bemærkes, at også andre til denne adgangsvej vejberettigede deltager i dens vedligeholdelse. Såfremt der i henhold til det foranstående tillægges ejere af parceller udstykket fra nabo- ejendommen ret til færdsel på et vej stykke, skal de pågældende deltage i vejstykkets vedligeholdelse. Vejenes vedligeholdelse forstås af Grundejerforeningen »Jernet« på de forpligtedes vegne som anført nedenfor i § 12.

Parceller, der grænser op til Gjorslev skov, matr. nr. 107 b Magleby by og sogn, må ikke uden tilladelse fra ejeren af den pågældende skov etablere udkørsel eller låge til den langs skellet gående skovvej, til hvilken der ikke haves vejret.

Påtaleberettiget er Strøby kommunalbestyrelse, Grundejerforeningen »Jernet«, enhver ejer af parceller, der udstykkes fra ejendommen, ejeren af restejeendommen eller dele deraf samt ejeren af matr. nr. 107 b Magleby by og sogn.

6.

Enhver parcelejer er pligtig at tåle enhver ledningsføring over eller i parcellen i forbindelse med områdets kloakering og forsyning med vand, elektricitet og telefon samt eventuelt fjernvarme og tinglysning af enhver deklaration i forbindelse med sådan ledningsføring med prioritet forud for al pantegæld.

Alle el-stikledninger skal føres i kabel, såfremt det ønskes af det el-selskab, som fører strøm ind på arealet.

Enhver ejer af parceller udstykket fra arealet er pligtig at tilslutte sig Andelsselskabet Strøby Ladeplads Vandværk samt at være medlem af dette selskab. Vandet må alene benyttes til almindelig husholdningsbrug, medmindre der træffes særlig aftale med vandværket. Parcelejerne svarer årlige forbrugs- og vedligeholdelsesafgifter til vandværket efter dets vedtægter.

Ifølge krav fra Strøby sogneråd skal ejendommen inden den 10. juli 1967

kloakeres, uden at der fra kommunens side ydes noget tilskud til anlæggene eller overtages nogen forpligtelse med hensyn til kloakeringens gennemførelse eller finansiering. Det nødvendige renseanlæg vil eventuelt kunne placeres på den nordvestlige del af ejendommen, der er beplantet med elleskov. Enhver fra ejendommen udstykket parcel skal tilsluttes kloakanlægget og bidrage til dets etablering, drift og vedligeholdelse, således som disse udgifter måtte blive fordelt ved landvæsenskommissionskendelse.

Ved hvert hus skal anbringes en af de påtaleberettigede godkendt form for skarnspand (eller stativ med pose) og Grundejerforeningen »Jernet« skal drage omsorg for mindst en ugentlig tømning af spandene i det tidsrum og i det omfang husene er beboet. Bortkørsel af natrenovation er forbudt, dog bortset fra tømning af kemiske toiletter.

Påtaleberettigede er Strøby kommunalbestyrelse, Grundejerforeningen »Jernet« og ejeren af den del af matr. nr. 25 g, der er beplantet med fredskov.

7.

Parcellernes størrelse, således som denne bliver fastsat ved det første salg, må ikke senere ændres ved udstykning, sammenlægning eller overflytning af arealer fra den ene parcel til den anden. Indtil salg har fundet sted, forbeholder ejeren sig ret til at bestemme parcellernes størrelse og herunder også at ændre den foreliggende udstykningsplan. Ingen parcel må dog være under 900 kvadratmeter. Ejeren er ikke bundet af den nævnte udstykningsplan, men forbeholder sig straks eller senere at inddrage yderligere dele af arealet end det på det vedhæftede rids viste under udstykningen.

Påtaleberettigede er Strøby kommunalbestyrelse, Grundejerforeningen »Jernet« og ejeren af den del af matr. nr. 25 g, der er beplantet med fredskov.

8.

For samtlige parceller, der udstykkes fra ejendommen, alene bortset fra sådanne, der i henhold til den følgende bestemmelse måtte blive anvendt til indretning af butikker, skal gælde følgende:

Enhver parcel må kun bebygges med ét fritliggende enfamilieshus i én etage med udnyttet tagetage.

Udover beboelseshuset må der på hver parcel kun opføres et udhus eller en garage (carport) eller et udhus sammenbygget med garage (carport) på højst 35 kvadratmeter. I udhuset og garagen må der ikke indrettes beboelse.

Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,15.

Beboelsesbygninger og udhuse skal ligge mindst 10 meter fra vejmidten. Garagens (carportens) indkørsel skal ligge mindst 6 meter fra en af de til parcellen stødende vejsider, og garagebygningen skal ligge mindst 3 meter fra eventuel til parcellen stødende anden vejside.

Ingen bygning må opføres med større højde end 3½ meter regnet fra terræn til den linje, hvor ydervæg og tagflade mødes.

Ydre bygningssider samt tage og sokler skal fremtræde i farver dannet af jordfarverne (okker, terra di siena, umbra, engelskrødt, italienskrødt og dodenkop) eller hvidt eller sort eller ved de nævnte farvers blanding.

Der må på parcellerne ikke drives nogen form for erhvervsvirksomhed uanset dennes karakter. Der må ikke findes opslag af nogen art på parcellerne, og disse skal i det hele holdes i ordentlig, ren og ryddelig stand.

Ingen ejer må ved støj forulempe de omboende. Radio, grammofon, fjernsyn eller lignende med højttaler forsynet apparat samt musikinstrumenter må — bortset fra enkelte selskabelige lejligheder — kun benyttes indendørs og således at de ikke er til nogen gene for naboerne.

Udover hunde og katte må der ikke holdes dyr, der opholder sig udendørs.

Så længe arealet ikke er inddraget under inderzone i henhold til lovgivningen om regulering af bebyggelser, må bygninger kun benyttes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april—30. september samt i weekends, i skolernes efterårsferie og ved højtiderne.

De i denne paragraf fastsatte bestemmelser gælder ikke for parcellen i arealets sydøstlige hjørne med den eksisterende bygning.

Påtaleberettigede er Strøby kommunalbestyrelse, Grundejerforeningen »Jernet« og ejeren af den del af matr. nr. 25 g, der er beplantet med fredskov.

9.

På det areal, der ligger syd for indkørselsvejen, og som grænser op til skellet mellem de på ridset viste punkter B og C, kan der indrettes indtil fem butikker til forsyning af arealet og nærliggende områder. Endvidere kan der på eller i tilslutning til det i § 4 nævnte fælles opholdsareal etableres sanitets- og

toiletforhold samt en bod med salg af is, chokolade ol. samt forfriskninger.

Såfremt de parceller, der udstykkes på det førstnævnte areal, ikke skulle blive benyttet til indretning af butikker, gælder de foran i § 8 fastsatte bestemmelser. Anvendes disse parceller til butikker, gælder følgende:

Bygninger må opføres i én etage med udnyttet tagetage.

Udnyttelsesgraden må højst være 0,25.

Ydre bygningssider samt tage og sokler skal fremtræde i farver dannet af jordfarverne (okker, terra di siena, umbra, engelskrødt, italienskrødt og dodenkop) eller hvidt eller sort eller ved de nævnte farvers blanding.

På parcellerne må ikke findes oplag i det fri, og parcellerne skal i det hele holdes i ordentlig, ren og ryddelig stand.

Radio, gramfon, fjernsyn eller lignende med højttaler forsynede apparater samt musikinstrumenter må — bortset fra enkelte selskabelige lejligheder — kun benyttes indendørs og således at de ikke er til nogen gene for naboerne.

Udover hunde og katte må der ikke holdes dyr, der opholder sig udendørs.

Påtaleberettigede er Strøby kommunalbestyrelse, Grundejerforeningen »Jernet« og ejeren af den del af matr. nr. 25 g, der er beplantet med fredskov.

10.

Udover de i denne deklaration fastsatte bestemmelser skal ved bebyggelse selvsagt det til enhver tid gældende bygningsreglement og bygningsvedtægt for Strøby kommune overholdes, medmindre sognerådet i det enkelte tilfælde måtte dispensere derfra. Det bemærkes herved, at bygningsreglementets bestemmelser om sommerhusbebyggelse for så vidt angår udnyttelsesgrad, bygningers højde og adgang til udnyttelse af tagetage indeholder strengere bestemmelser end fastsat foran.

Ingen beboelsesbygning må opføres med et areal på mindre end 35 kvadratmeter, dog at Strøby kommunal bestyrelse kan dispensere fra dette krav, særligt i perioder hvor der måtte være indført størrelsesbegrænsning for sommerhuse eller kun gives tilladelse til fri sommerhusbebyggelse i begrænset omfang.

Påtaleberettiget er alene Strøby kommunalbestyrelse.

11.

Hjørneparceller beliggende mellem veje, der begge er udlagt i mindst 8 meters bredde, skal have fri over sigt i et omfang på 15 X 15 meter målt langs de skærende kørebanekanter fra disses skæringspunkter, således at der på oversigtsarealerne ikke må findes bebyggelse, bevoksning eller andre genstande, som rager mere end 1 meter op over en flade, der er bestemt ved de tilgrænsende vejes midtlinjer.

Som hegn må anvendes træer eller buske, som ikke er hæklippede. Der må i skel og mod vejsider i øvrigt kun rejses hegn i 1 meters højde med mindst 2 og højst 3 meters mellemrum mellem hegnstolperne og med en eller to glatte hegnstråde eller en enkelt overligger. Stolper og overliggere skal være af naturtræ.

Arealets karakter af spredt skovbevoksning med enkelte store træer skal bibeholdes.

Enhver udøvelse af jagt på solgte parceller under 1 ha er forbudt. I øvrigt har ejeren jagtretten både på udstykkede, men endnu ikke solgte parceller og på restejendommen eller dele af denne.

Påtaleberettigede er Strøby kommunalbestyrelse, Grundejerforeningen »Jernet« og ejeren af den del af matr. nr. 25 g, der er beplantet med fredskov.

12.

Enhver ejer af parceller udstykket fra ejendommen såvel som ejeren af restejendommen eller dele deraf er pligtig at være medlem af en grundejerforening kaldet »Jernet« omfattende de til enhver tid værende ejere af ejendomme inden for det område, der i dag består af de i indledningen nævnte fem matrikelnumre.

Grundejerforeningen sørger for vedligeholdelsen af vejene herunder også adgangsvejen mod vest, for bortkørsel af dagrenovation, for renholdelse af det i § 4 nævnte fælles opholdsareal, uanset om dette måtte være overdraget grundejerforeningen eller ikke, samt for rejsning af landvæsenssag angående områdets kloakering og for kloakeringens gennemførelse. Grundejerforeningen påser endvidere overholdelsen af de foranstående servitutter i det omfang, hvori der er tillagt grundejerforeningen påtaleret.

Grundejerne deltager i de hermed forbundne udgifter og i grundejerforeningens

administrationsudgifter med lige store andele pr. parcel uanset grundenes arealer eller facadelængde, og ejeren af restejendommen deltager ligeledes med én andel. Hvis i tilfælde af ejerskifte der henstår uberigtigede ydelser, hæfter såvel sælger som køber for disses betaling.

Hele vejarealet inden for udstykningsområdet vil vederlagsfrit blive tilskødet grundejerforeningen, som er pligtig at modtage skøde på arealet. Det samme gælder adgangsvejen fra den offentlige vej mod vest og til udstykningsområdet — for denne dog med respekt af den bestående forpligtelse til eventuelt at overlade denne vej til den i forbindelse med udstykningen på matr. nr. 24 a og 24 u Strøby by og sogn dannede grundejerforening. Grundejerforeningen er endvidere forpligtet til vederlagsfrit at modtage skøde på det foran i § 4 nævnte fælles opholdsareal, men ejeren af dette areal har dog ikke pligt til at overdrage dette til grundejerforeningen.

Grundejerforeningen vælger en bestyrelse bestående af indtil fem medlemmer og fastsætter statutter. Bestyrelsen drager omsorg for de omtalte foranstaltninger og opkræver de dertil fornødne bidrag hos medlemmerne.

Indtil mindst 25 parceller er solgt, varetager ejeren af restejendommen de grundejerforeningen påhvilende forpligtelser. Når 25 parceller er solgt, indkalder ejeren af restejendommen ved anbefalet brev samtlige parcelejere til stiftende generalforsamling. Hvert medlem har en stemme, og beslutning bindende for samtlige medlemmer træffes ved almindelig stemmeflerhed. Hvor der i henhold til nedenstående bestemmelse i § 13 bliver spørgsmål enten om at meddele dispensation fra servitutter, med hensyn til hvilke grundejerforeningen har påtaleret, eller om ophævelse af en eller flere af servitutternes bestemmelser, træffes beslutning dog ved skriftlig urafstemning, og der kræves i disse tilfælde til gyldig beslutning at tre fjerdedele af de stemmeberettigede stemmer for forslaget.

Påtaleretten tilkommer ejeren af den del af matr. nr. 25 g, der er beplantet med fredskov, samt Grund ejerforeningen »Jernet« — eller hvis ingen sådan findes enhver grundejer inden for området.

13.

De med hensyn til de foranstående servitutter påtaleberettigede er berettiget til at meddele dispensation fra servitutterne. Hvor der er flere påtaleberettigede, kan disse kun i forening meddele sådan dispensation.

På samme måde kan de påtaleberettigede ophæve en eller flere af bestemmelserne i de foranstående servitutter. Beslutning herom vil være at

tinglyse.

Ejeren af den del af matr. nr. 25 g, der er beplantet med fredskov, kan — hvis fredskovsforpligtelsen skulle blive overført til andet areal — overføre påtaleretten til ejeren af dette derefter fredskovspligtige areal. Ejeren af den del af matr. nr. 25 g, der er beplantet med fredskov, eller den der måtte have succederet denne kan ved påtegning på denne deklaration frafalde sin påtaleret for en eller flere af de anførte servitutter.

Gjorslev, den 30. november 1962.

Aktieselskabet af 31-7-1952.

Ernest Bohr.

E. Tesdorpf.

Bent Jacobsen.