

## **Indhold:**

### **1. Deklaration**

#### **Deklarationer for Rundingsholm Fjordpark**

**Nedenfor anført finder De ordlyden af de på stamejendommene tinglyste deklARATION af 1 1. oktober 1968 og 24. august 1968.**

**Matr. nr. 22 e, 22 a, 22 b, og 24 a alle af Holbæk købstads markjorder.**

**Anmelder: Lrs. Bent Werner, Olaf Gormsen og Sven 0. Larsen, Bredgade 33, K.**

#### **Deklaration**

Underskrevne ejere af matr. nr. 22 e og af ejendommene matr. 22 a, 22 b, og 24 a af Holbæk Købstads markjorder, jfr. vedhæftede delklarationsrids pålægger herved i anledning af udstykning af og bebyggelse på de nævnte ejendomme følgende bestemmelser, der vil være at tinglyse som servitutstiftende på de nævnte ejendomme.

#### **1.**

For parceller, der udstykkes til bebyggelse med parcelhuse, gælder de, i nærværende deklARATION indeholdte bestemmelser.

#### **2.**

Undertegnede ejere af hovedparcellerne er, så længe vi ejer nogen del af matr. nr. 22 e, 22 a, 22 b, og 24 a af Holbæk købstads markjorder, og/eller grundejerforeningen efter dennes stiftelse, berettiget til at tinglyse yderligere servitutter på ejendommene matr. nr. 22 c, 22 a, 22 by- og 24 a af Holbæk købstads markjorder eller parceller heraf med byrådets godkendelse. Ejerne af hovedparcellerne er dog til enhver tid berettiget til at tinglyse pantstiftende deklARATIONer i forbindelse med finansiering af byggemodning og eventuelt fjernvarme og fællesantenneanlæg på de nævnte ejendomme eller parceller heraf.

#### **3.**

Parcelejerne skal uden vederlag ved vejens første anlæg tåle, at eventuelle vejskråning(er) anlægges på parcellen ved vejen(e)s første anlæg og skal selv bekoste regulering, behæftelse o. lign. på sådanne skrån timer.

Såfremt parcellernes niveau er højere end vejen(e)s,

skal der i skråningsfoden anbringes en mindst 10 cm høj begrænsning af sten eller lignende ved lodsejerens bekostning.

Låger eller porte - der anbringes ud mod vejen - må i overensstemmelse med politivedtægten ikke kunne åbnes ud over vejens eller vendepladsens areal.

Der må kun etableres gående eller kørende adgang fra parcellerne til vendepladser og boligveje. Overkørsler må ikke placeres stamvejene nærmere end 5,0 m. Udover en 3,5 m bred overkørsel må der for gående etableres en 1 m bred åbning i hegnet mod vendeplads eller boligvej.

#### **4. Garage m.m:**

På hver parcel skal etableres mindst 2 bilpladser, idet den ene bilplads kan udgøres af 1 garage eller 1 skærmtag.

Garagen skal anbringes mindst så langt tilbage på grunden at porten(e) ikke åbner ud over byggelinien. Anbringes garagen i en fra vejen forskellig højde, skal indkørslen indtil byggelinien holdes i vejhøjde, idet rampens fald eller stigning (max. 1:6) først må påbegyndes i denne afstand fra vejen.

#### **5. Hegn:**

For at opnå en for området karakteristisk og smuk helhedsvirkning, skal der mod veje, vendepladser, stier og grønne områder plantes hæk af bøg placeret 30 cm inde på grunden.

Disse hække må ikke overstige 1,20 m. Vedligeholdes beplantningen mod stier, veje, vendepladser, grønne områder ikke på forsvarlig vis, er grundejerforeningen berettiget til at lade vedligeholdelse foretage på parcelejerens regning.

#### **6. Haver:**

Grunden skal til enhver tid holdes i sømmelig stand og således, at naboer ikke generes af ukrudt, frø o. lign.

Det ubebyggede areal skal anlægges og vedligeholdes som have senest 9 måneder efter ibrugtagning af beboelsen. Selvhæftende slyngplanter og espalierbeplantning må ikke plantes op ad mur, som er en del af en nabobygning uden tilladelse fra ejeren af den pågældende bygning.

Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der ved skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.

### **7. Benyttelse:**

Ejendommen må kun benyttes til helårsbeboelse af én familie. Det skal dog være ejerne tilladt at have privat kontor, atelier, tegnestue, klinik og lignende, fredsommeligt præget erhvervsvirksomhed, når det efter byrådets og grundejerforeningens skøn kan ske uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom herved forvanskes, eller kvarterets karakter af beboelseskvarter ændres samt under forudsætning af, at det ikke medfører ulempe for de omboende.

Der må ikke være dyrehold på ejendommen bortset fra hund, kat og almindelige stuedyr.

Dersom der måtte opstå uenighed mellem grundejerforening og byrådet vedrørende nærværende bestemmelse, skal byrådet efter forhandling med grundejerforeningen være berettiget til med bindende virkning at afgøre sagen.

Midlertidigt oplag af materialer i forbindelse med bebyggelse på parcellen må kun finde sted på parcellen.

### **8. Skiltning:**

Der må på parcellen ikke opsættes eller foretages skiltning eller anden reklamering.

### **9. Veje:**

Vedligeholdelse af alle veje påhviler grundejerforeningen. Vedligeholdelsesudgifterne fordeles med en part for hver af de oprindelige parceller.

Med hensyn til vedligeholdelse af vejene henvises til vedtægten.

I henhold til politivedtægt påhviler det - uanset om vejen er offentlig eller privat - hver enkelt parcel-ejer at drage omsorg for renholdelsen af fortov og rendesten samt kørebane til dennes midte samt at sørge for grusning og snekastning.

### **10. Parkering:**

Der må ikke henstilles lastvogne og varevogne med totalvægt over 2500 kg og campingvogne på ejendommene, vendepladser, boligveje, stamveje eller tilkørselsveje. Det er dog tilladt at henstille camping-

vogne, på ejendommene, såfremt disse parkeres i garage eller under skærmtag. På de Øst-vestgående veje er parkering forbudt, ligesom parkering på de nord-sydgående boligveje og vendepladser skal begrænses og parkering fortrinsvis ske, på de enkelte parceller.

## 11. ?

### **12. Fællesantenneanlæg:**

Såfremt ejerne af hovedparcellerne eller grundejerforeningen når denne er stiftet, etablerer fællesantenneanlæg, er samtlige parcelejere - uanset om de ønsker tilslutning til antenneanlægget eller ej - pligtig til at fjerne udvendige antenner opsat på deres bygninger.

Vedligeholdelse af fællesantenneanlæggene påhviler grundejerforeningen.

### **13. Fællesarealer:**

De til bebyggelsen udlagte, Øst-vestgående fællesarealer og fællesareal på matr. nr. 22 e tilhører grundejerforeningen som repræsentant for parcelejerne.

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på arealerne, når ejerne af hovedparcellerne måtte ønske det og uden udgift for denne. Anlæg og vedligeholdelse af disse arealer påhviler grundejerforeningen.

Udgifterne hertil fordeles med en part for hver af de oprindelige parceller. Ingen del af disse arealer må nogen sinde bebygges, udstykkes eller frasælges, men skal henligge som grønt beplantet område.

Ved senere bebyggelse, af de omliggende områder, skal de grønne arealer også tjene disse områder - under forudsætning af gensidighed.

Grundejerforeningen kan om fornødent fastsætte nærmere regler for andre fællesarealers benyttelse.

### **14. Grundejerforeningen:**

Samtlige ejere af parceller inden for deklaraationsområdet er pligtig at være medlem af en grundejerforening, som senest skal stiftes, når 20 af de omhandlede parceller er solgt.

Kun parcelejere kan være medlemmer, dog kan foreningens område udvides til at omfatte de tilstødende - senere bebyggelser.

Det påhviler foreningen at vedtage de for denne, nødvendige love, som vil være at godkende af byrådet og dens opgave er først og fremmest at varetage en fælles administration af fællesanlæg og eventuel vedligeholdelse af vejen, hegn m.v., således som fastsat ovenfor, eller som det senere måtte blive tillagt foreningen, alt i overensstemmelse med denne servitut.

Når grundejerforeningen er oprettet, kan denne, efter vedtagelse på en lovlig indkaldt generalforsamling, på de enkelte parceller tinglyse tillægsdeklARATIONER vedrørende foreningens forptigtelser som pantstiftende for det på grundejerforeningens generalforsamling fastsatte beløb.

Grundejerforeningen kan dog kun gøre dette med samtykke af ejerne af hovedparcellerne, så længe, disse er ejere af arealer eller parceller omfattet af denne deklaration.

Ejerne af hovedparcellerne er, såfremt de giver møde, berettiget til at afgive stemme som ejerne af ikke solgte parceller med én stemme pr. parcel men er ikke pligtig at være medlem for så vidt angår ikke solgte parceller. En eller flere, af byrådet udpegede, repræsentanter skal uden stemmeret være berettiget til at give møde på foreningens generalforsamling og have ret til der at få ordet og ytre sig om de til forhandling foreliggende emner.

### **15. Bebyggelse:**

På hver parcel må kun opføres en beboelse med højst en lejlighed i et plan med eventuel forskudt etage.

Bebyggelsens bruttoetageholigareal skal udgøre mindst 100 m<sup>2</sup>. Højden fra stuegulvskoten underkant af tagrende må ikke overstige 3 m. Ved huse med flade tage og indvendigt nedløb måles til underkant af tagflade. Ved naturligt terræn forstås terræn, således som det fremtræder efter færdiggørelse af vejanlæg og eventuelt efter foretagelse af en af byrådet tilladt opfyldning eller afgravning. Taghældningen må ikke overstige 30 gr.. Eventuelt udhusrum skal sammenbygges med enten garage- eller beboelsesbygningen. Garage, udhusrum eller skærmtag må tidligst opføres i forbindelse med opførelse af beboelsesbygningen og skal opføres af samme materiale, som er anvendt til beboelsesbygninger eller i trækonstruktion, som skal stå i naturfarve, sort eller brun farve. Taget skal være lig beboelseshusets tag, eventuelt fladt tag. Såfremt garage opføres i naboskæl,

skal den i skellet værende garagevæg stedse holdes vedligeholdelse af ejeren, der har ret til at foretage nødvendig vedligeholdelse fra naboparcellen.

Tagterrasser eller kunstigt hævede opholdsarealer med beliggenhed over stuegulvskoten må ikke indrettes. Facader skal fremtræde i murværk af anerkendt fabrikat eller som pudsede eventuelt malede flader i hvid eller grå farve. Endvidere kan facader udføres i træværk i naturfarve, sort eller brun farve, idet dog døre, porte, vindskeder, vinduer, og lave vinduesbrystninger (indtil 1 m over stuegulv) kan farves.

Tagelækning skal udføres enten af tegl eller af andre materialer i sort eller grå farve.

### **16. Bebyggelsens placering:**

Bebyggelsen skal placeres således på parcellen, at hovedaksen er enten vinkelret på eller parallel med boligvejen.

Når særlige forhold f. eks. parcellens form, terrænforholdene eller højdeforholdene taler herfor, kan ejerne eller grundejerforeningen, når denne er stiftet, dispensere fra denne bestemmelse.

Husets stuegulvskote. må ligge højst 30 cm over gennemsnitskoten af husets 4 hjørnekoter ved placering på eksisterende terræn.

### **17. Byggepligt:**

Såfremt byggerestriktioner ikke stiller sig hindrende i vejen herfor, er køberen pligtig til at påbegynde byggearbejdet på parcellen inden forløbet af 5 år fra tidspunktet for 1. købers overtagelse eller inden 5 år efter at grunden er byggemodnet (hvilken dato fastsættes af kommunen), hvis dette tidspunkt falder senere. Byggearbejdet skal afsluttes inden rimelig tid efter påbegyndelsen. Overskrides den frist, skal ejerne af hovedparcellerne efter udløbet af de 5 år være berettiget til efter 3 måneders forudgående varsel til den 1ste i en måned at fordre parcellen tilbageskødet, alene mod tilbagebetaling af grundkøbesummen med fradrag af eventuelle prioriteter, som overtages eller indfries af ejerne af hovedparcellerne i den udstrækning, deres samlede restgæld inklusive renter ikke overstiger købesummens størrelse. Såfremt parcellen måtte være behæftet herudover, er sådanne prioriteter ejerne af hovedparcellerne uvedkommende, og disse bliver på ejerne af hovedparcellernes forlangende at aflyse at tingbogen. Kommunen er berettiget til efter udløbet af

nævnte 5 års frist at pålægge ejerne af hovedparcellerne at gøre retten gældende indenfor en frist af 3 måneder. Opfylder ejerne af hovedparcellerne ikke dette krav indtræder kommunen i ejerne af hovedparcellernes rettigheder i henhold til foranstående. Efter 5-års fristens udløb er ejerne af hovedparcellerne subsidiært kommunen på køberens skriftlige forespørgsel pligtig til inden 3 måneder at meddele køberen, om en af parterne ønsker at gøre tilbagetagelsesretten gældende, i modsat fald er retten bortfaldet. Såfremt ejerne af hovedparcellernes og kommunens i nærværende paragraf omhandlede tilbagetagelsesret ikke er gjort gældende inden 2 år efter ovennævnte 5-års frists udløb, er tilbagetagelsesretten bortfaldet, og køberen er berettiget til at få tilbagetagelsesretten afløst af tingbogen

### **18. Påtaleret:**

Påtaleret overfor foranstående servitutbestemmelser, punkterne 3, 4, 7, 9, 13 og 14 tilkommer Holbæk byråd, der er berettiget til at indrømme lempelser og afvigelser, som byrådet finder foreneligt med kvarterets karakter, og som ikke kan være til væsentlig gene for de omboende.

Påtaleret overfor foranstående servitutbestemmelser, punkterne 5, 6, 7, 8, 9 sidste stk., 10, 11, 12, 15 og 16 tilkommer grundejerforeningen, når denne er stiftet.

Påtaleret overfor foranstående servitutbestemmelser i det hele har ejerne af hovedparcellerne, så længe disse har ejendomsret over nogen parcel af matr. nr. 22 e, 22 a, 22 b, og 24 a af Holbæk købstads markjorder.

Påtaleret efter § 17 tilkommer primært ejerne af hovedparcellerne subsidiært Holbæk byråd.

I de tilfælde, hvor grundejerforeningen har påtaleret, udøves denne af bestyrelsen. Den enkelte grundejer skal være berettiget til at indbringe foreningens afgørelser for domstolene på sædvanlig måde.

Bestyrelsen for grundejerforeningen kan generelt eller for enkelte sager overlade afgørelserne til byrådet med bindende virkning også for grundejerforeningen.

Såfremt medlemmer af grundejerforeningen ikke vil underkaste sig de i henhold til nærværende deklaration af byrådet, ejerne af hovedparcellerne og/eller grundejerforeningen trufne afgørelser, og spørgsmålet indbringes for domstolene, har dette ikke suspensiv

virkning, og medlemmerne er, indtil retsafgørelsen foreligger, pligtige at opfylde de dem i henhold til beslutningen pålagte pligter, det være sig af økonomisk art eller anden, ligesom de påtaleberettigede uanset sagsanlæg skal være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtelsens opfyldelse.

Nærværende, deklaration begæres tinglyst som servitutstiftende på matr. nr. 22 e af Holbæk købstads markjorder og på matr. nr. 22a, 22 b og 24 a af Holbæk købstads markjorder, jfr. vedheftede deklarationsrids, med prioritet forud for al pantegæld. Vedrørende ejendommens servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Som ejere af matr. nr. 22a, 22 b og 24 a af Holbæk købstads markjorder:

(Diverse underskrifter)

I henhold til § 4, stk. 2 i byggelovbekendtgørelse af 8. maj 1968 for købstæderne og landet meddeler Holbæk byråd som bygningsmyndighed samtykke til, at omstående deklaration af 22/4-68 og de deri indeholdte byggeservitutter kan tinglyses på matr. nr. 22 a, 22 b, 22 e og 24 a af Holbæk købstads markjorder.

Holbæk byråd, den 30. september 1968.

Joh. Steenstrup  
Bryner V. Harsløf

Indført i dagbogen for Holbæk Retkreds den I I. oktober 1968.

-----  
I ovenstående deklaration, tinglyst den 11.10.1968 er der i § 17, linie 12 og de følgende 6 linier indløbet en fejl.

Denne tekst skal forandres til følgende:

-----  
...alene mod tilbagebetaling af grundkøbesummen (med tillæg af den af køberen dokumenterede betalte andel af grundmodningsudgifter, såfremt sådanne er betalt udover købesummen med fradrag af eventuelle prioriteter, som overtages eller indfries af ejerne af hovedparcellerne i den udstrækning deres samlede restgæld incl. renter ikke overstiger købesummen (med nævnte evt. tillæg) ...  
-----

Matr. nr. 22 a, 22 b, 24 a og 22 e  
Holbæk købstads markjorder.

Anmelder:



Lrs. Bent Werner  
Olaf Gormsen og  
Sven O. Larsen,  
Bredgade 33, K.

### **Deklaration om fælles indkørsel til kotellet-parceller**

Som betingelse for godkendelse af udstykningsplan for ejendommen matr. nr. 22 a, 22 b og 24 a, Holbæk købstads markjorder og udstykningsplan for ejendommen matr. nr. 22 e Holbæk købstads markjorder har Holbæk Byråd bl. a. fordret:

**at** Indkørsel til kotelletparcellerne, som er udlagt i 3,00 m bredde parvis, fremtidig skal benyttes som 6 m bredde fællesindkørsler for at kunne opfylde bl. a. bygningreglementets bestemmelser om mindstebredde for indkørsel til parceller,

**at** disse fællesindkørsler skal afsluttes med en fælles vendeplads af størrelse 12,00 m x 4,00 m, hvortil hver af de 2 parceller skal afgive areal 6,00 m x 4,00 m,

**at** disse 6,00 m fællesindkørsler og 12,00 m x 4,00 m vendepladser kun må anvendes til dette formål og ikke må benyttes til parkering,

**at** anlæg af disse arealer udføres af parcellsælgerne,

**at** fremtidig vedfigeholdelse bekostes af køberne og fremtidige ejere med halvdelen til hver.

Påtaleberettiget er såvel Holbæk kommune som den grundejerforening, der senere skal stiftes.

Undertegnede ejere af matr. nr. 22 e og matr. nr. 22 a, 22b og 24 a Holbæk købstads markjorder indgår på ovennævnte deklARATION om fællesindkørsel på kotelletparcellerne og begærer deklARATIONEN tinglyst på vore nævnte ejendomme og fremtidige parceller deraf, forud for pantegæld.

Vedrørende ejendommenes servitutter og andre byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

DeklARATIONEN overføres efter udstykning ved landinspektørerklæring til de, respektive fremtidige parceller.

Holbæk, den  
(Diverse underskrifter)

Indført i dagbogen for Holbæk retskreds  
den 24. august 1968.

-----  
Matr. nr. 22 a, 22 f og 39 a  
Holbæk købstads markjorder.

Anmelder:

Lrs. Bent Werner  
Olaf Gormsen og  
Sven O. Larsen,  
Bredgade 33, K.

**Deklaration om fri oversigt:**

Som betingelse for godkendelse af udstykningsplan for ejendommen matr. nr. 22 a m. fl. Holbæk købstads markjorder og udstykningsplan for ejendommen matr. nr. 22 e Holbæk købstads markjorder har Holbæk Byråd bl. a. fordret:

**at** der tinglyses deklARATION om fri oversigt, hvor forbindelsesveje, VI og VII og den nordlige forbindelsesvej ved matr. nr. 22 f og 39 a tilsluttes fremtidig stamvej I i vestskellet for matr. nr. 22 a.

Oversigtsarealerne er på vedheftede deklARATIONS- rids j. nr. 2353 målsat og fremhævet med skravering. På disse arealer må der hverken varigt eller midlertidigt forefindes bebyggelse, beplantning eller andet, som i en større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejes midtlinier kan hindre fri oversigt.

Påtaleberettiget er Holbæk kommune.

Undertegnede ejere af matr. nr. 22 a, 22 f og 39 a indgår på ovenstående deklARATION om fri oversigt og begærer den tinglyst som servitutstiftende på vore nævnte ejendomme og fremtidige parceller deraf, forud for pantegæld.

Vedrørende ejendommenes servitutter og andre byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

DeklARATIONEN overføres efter udstykning ved landinspektørerklæring til de respektive fremtidige parceller.

(Diverse underskrifter)  
Indført i dagbogen for Holbæk retskreds  
den 24. august 1968.

Slut