Lbl. I 3.

LANDSRETSSAGFØRER SVEN O. LARSEN
ADVOKAT JØRGEN BRO
ADVOKAT BENT KROMANN

ADVOKATERNE . BREDGADE 33 . 1260 KØBENHAVN K . TLF. (01) *13 12 06 OG *13 76 06 . POSTGIRO 6 49 16 50 . TLGR.-ADR.: WERGOLAW

015671 * 17.JUNI 1976

024083 * 17.SEP.1976

027351 * 25.OKT.1976

Matr. nr. 22 a, 22 eh, 22 gz, 22 gæ, 22 gø, 22 ha, 24 a, 24 dk, 24 dl, 24 dy, 24 dz, 24 dæ, 24 dø, 24 ea, 24 eb, 24 ec, 24 ed, 24 ee, 24 ef, 24 eg, 24 eh, 24 ei, 24 el, 24 em, 24 en, 24 eo, 24 ep, 24 eq, 24 er, 24 es, 24 et, 24 eu, 24 ev, 24 ex, 24 ey, 24 ez, 24 eæ, 24 eø, 24 fa, 24 fb, 24 fc, 24 fd, 24 fe, 24 ff, 24 fg, 24 fh, 24 fi, 24 fk, 24 fl, 24 fm og 24 fo af Holbæk markjorder. 009650 * 12.APR.1978

24Fz – 24Fe 24Fy

ANMELDER:

SVEN O. LARSEN
LANDSRETSSAGFØRER
JØRGEN BRO BENT KROMANN
ADVOKATER
Bredgade 33, 1260 Kbh. K. Tlf. (01) 13 12 06*, (01) 13 76

STEMPELMÆRKE
Holbæk
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
E 374909
17 MAR 1989 025.00 ASM

DEKLARATION

Underskrevne ejer af ejendommen matr. nr. 24 a af Holbæk markjorder og ejerne af ejendommene matr. nr.ene 22 a, 22 eh, 22 gz, 22 gæ, 22 gø, 22 ha, 24 dk, 24 dl, 24 dy, 24 dz, 24 ed, 24 dæ, 24 dø, 24 ea, 24 eb, 24 ec, 24 ef, 24 eg, 24 eh, 24 ei, 24 el, 24 em, 24 en, 24 eo, 24 ep, 24 eq, 24 er, 24 es, 24 ee, 24 et, 24 eu, 24 ev, 24 ex, 24 ey, 24 ez, 24 eæ, 24 eø, 24 fa, 24 fb, 24 fc, 24 fd, 24 fe, 24 ff, 24 fg, 24 fh, 24 fi, 24 fk, 24 fl, 24 fm og 24 fo af Holbæk markjorder jfr. vedhæftede deklarationsrids, pålægger herved i anledning af udstykning af bebyggelse på de nævnte ejendomme følgende bestemmelser, der vil være at tinglyse 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, sålænge vi ejer nogen del af ovennævnte matrikelnumre og/eller grundejerforeningen efter dennes stiftelse, berettiget til at tinglyse yderligere servitutter på ovennævnte ejendomme eller

parceller heraf med byrådets godkendelse. Ejerne af hovedparcellerne er dog til enhver tid berettiget til at tinglyse pantstiftende deklarationer i forbindelse med financiering af byggemodning og eventuelt fjernvarme og fælles antenneanlæg på de nævnte ejendomme eller parceller heraf.

3. Parcelejerne skal uden vederlag ved vejens første anlæg tåle, at eventuel (le) vejskråning (er) anlægges på parcellen ved vejen (e)s første anlæg og skal selv bekoste regulering, befæstelse o. lign. på sådanne skråninger. Såfremt parcellernes niveau er højere end vejen(e)s, skal der i skråningsfoden anbringes en 1o 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,o 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 udover 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, placeret 3o cm inde på grunden. Vedligeholdes beplantningen mod stier, veje, vendepladser, grønne områder ikke på forsvarlig vis, er grundejerforeningen berettiget til at lade vedligeholdelse foretage på parcelejernes 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 ibrugtagen af beboelse. 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 een 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 ulemper 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.

Eventuelle skader på vej- og fortovsbefæstelse, som forårsages af parcelejeren eller hans håndværkere, skal udbedres af parcelejeren inden byggeriets færdigmelding, og ved undladelse kan sælgeren - grundejerforeningen lade arbejdet udføre på parcelejerens bekostning.

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 andel for hver parcel beliggende indenfor det af nærværende deklaration omfattede udstykningsområde.

Med hensyn til vedligeholdelse af vejene henvises til vejvedtægten.

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

1o. Parkering:

Der må ikke henstilles lastvogne og varevogne med totalvægt over 25oo kg samt uindregistrerede biler og campingvogne på ejendommene, vendepladser, boligveje, stamveje eller tilkørselsveje. Det er dog tilladt at henstille campingvogne 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. 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.

12. Fællesarealer:
Det til bebyggelsen udlagte fællesareal tilhører grundejerforeningen som repræsentant for parcelejerne.

Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på arealerne, når ejerne af hovedparcellerne måtte ønske det og uden udgift for denne. Anlæg, jordregulering og græssåning påhviler sælgerne. Vedligeholdelsen af fællesarealer påhviler grundejerforeningen. Udgifterne hertil fordeles med en part for hver af de oprindelige parceller.

Eventuel bebyggelse på fællesarealer må kun etableres med byrådets godkendelse, og da kun til fælles rekreative formål.

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.

13. Grundejerforeningen:

Samtlige ejere af parceller inden for deklarationsområdet er pligtig at være medlem af en grundejerforening, som senest skal stiftes, når 2o 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 fælles administation af fællesanlæg og eventuel vedligeholdelse af veje, 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 forpligtelser 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 ejere af ikke solgte parceller med een stemme pr. parcel, men er ikke pligtig at være medlem forsåvidt 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.

14. Bebyggelse:

På hver parcel må kun opføres én beboelse med højst én lejlighed i indtil 2 plan. Højden fra stuegulvskoten til 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 én byrådet tilladt opfyldning eller afgravning. Taghældningen må ikke overstige 45 o.

Eventuel 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 beboelsesbygningen eller i trækonstruktion, som skal stå i naturfarve. Taget skal være lig beboelseshusets tag eventuelt fladt tag. Såfremt garage opføres i naboskel, skal den i skellet værende garagevæg stedse holdes vedlige af ejeren, der har ret til at foretage nødvendig vedligeholdelse fra naboparcellen.

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 og godkendte facadeplader i naturfarver, idet dog døre, porte og vindskeder, vinduer og lave vinduesbrystninger (indtil 1 m over stuegulv) kan farves.

Tagdækning skal udføres enten af tegl eller af andre materialer i naturfarver.

15. Bebyggelsens placering:

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

Husets stuegulvskote må ligge højst 3o cm over gennemsnitskoten på naturligt terræn ved husets 4 hjørnekoter, og iøvrigt kan højdeplaceringen fastsættes under hensyntagen til omliggende bebyggelse efter aftale med bygningsmyndighederne.

16. Byggepligt:

Såfremt byggerestriktioner ikke stiller sig hindrende i vejen herfor, er køberen pligtig til at påbebynde byggearbejdet på parcellen inden forløbet af 5 år fra tidspunktet for 1. købers overtagelse eller inden 5 år efter at grunden er byggemodnet (hviken 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 første i en måned at fordre parcellen tilbageskødet, 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 eventuelle tillæg). Såfremt parcellen måtte være behæftet herudover, er sådanne prioriteter ejerne af hovedparcellerne uvedkommende, og disse bliver på ejerne af hovedparcellernes forlangende at aflyse af 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 aflyst af tingbogen.

17. Dispensation:

Nærværende deklaration er ikke til hinder for bibeholdelse af hidtidig lovligt etableret bebyggelse.

18. Påtaleret:

Påtaleret overfor foranstående servitutbestemmelser, punkterne 3, 4, 7, 9, 11, 12, 13, 14 og 15 tilkommer Holbæk byråd.

Påtaleret overfor foranstående servitutbestemmelser, punkterne 5, 6, 7, 8,9 sidste stk., lo, 11, 12, 14 og 15 tilkommer den grundejerforening, der vil være at stifte i henhold til foranstående § 13. Påtaleret overfor foranstående servitutbestemmelser i det hele har A/S Ernito, arkitekt Henrik Gormsen, advokaterne Sven O. Larsen, Jørgen Bro og Bent Kromann, c/o advokaterne Sven O. Larsen' Jørgen Bro og Bent Kromann, Bredgade 33, 126o København K, så længe disse har ejendomsret over nogen af forannævnte matrikelnumre.

Påtaleret efter punkt 16 tilkommer primært de i forannævnte afsnit anførte A/S Ernito, arkitekt Henrik Gormsen, advokaterne Sven O. Larsen, Jørgen Bro og Bent Kromann 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, pligtig 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.ene 22 a, 22 eh, 22 gz, 22 gæ, 22 gø, 22 ha, 24 a, 24 dk, 24 dl, 24 dy, 24 dz, 24 dæ, 24 dø, 24 ea, 24 eb, 24 ec, 24 ed, 24 ee, 24 ef, 24 eg, 24 eh, 24 ei, 24 el, 24 em, 24 en, 24 eo, 24 ep, 24 eq, 24 er, 24 es, 24 et, 24 eu, 24 ev, 24 ex, 24 ey, 24 ez, 24 eæ, 24 eø, 24 fa, 24 fb, 24 fc, 24 fd, 24 fe, 24 ff, 24 fg, 24 fh, 24 fi, 24 fk, 24 fl, 24 fm, 24 fo af Holbæk markjorder jfr. vedhæftede deklarationsrids med prioritet forud for al pantegæld. Vedrørende ejendommens servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blade i tingbogen.

København, den 8.6.1976

A/S Ernito Sven O. Larsen Jørgen Bro

Bent Kromann Henrik Gormsen L. Madsen

Til vitterlighed for ægte underskrift, rigtig datering og underskrivernes myndighed:

Navn: KAREN KRISTIANSEN
Stilling: sekretær
Bopæl: Århusgade 54 4. tv. 2100 København Ø

Navn:
Stilling: ANNIE MAX MADSEN SEKRETÆR
Bopæl: FYRESTIEN 5 2670 GREVE STRAND

Foranstående deklarationsbestemmelse pkt. 17 og 18 1. afsnit ændres til

17. Eksisterende bebyggelse

Nærværende deklaration er ikke til hinder for bibeholdelse af hidtil lovligt etableret bebyggelse.

18. Påtaleret

Påtaleret overfor foranstående servitutbestemmelser, pkt.e. 3, 4, 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15 og 16 tilkommer Holbæk byråd. Byrådet kan helt eller delvis delegere påtaleretten til grundejerforeningen og kan til enhver tid tilbagekalde en sådan delegation.

endvidere suppleres deklarationen med

19. Dispensation

Den påtaleberettigede kan meddele dispensation fra deklarationens bestemmelse, såfremt samtykke dertil i hvert enkelt tilfælde gives af grundejerforeningen og de af dispensationsforholdet berørte personer.

København, den 8. 6. 1976

A/S Ernito

Sven O. Larsen

Jørgen Bro

Bent Kromann

Henrik Gormsen

L. Madsen

Til vitterlighed for ægte underskrift, rigtig datering og underskrivernes myndighed:

navn: KAREN KRISTIANSEN
stilling: Sekretær
bopæl: Århusgade 54 4. tv. 2100 København Ø

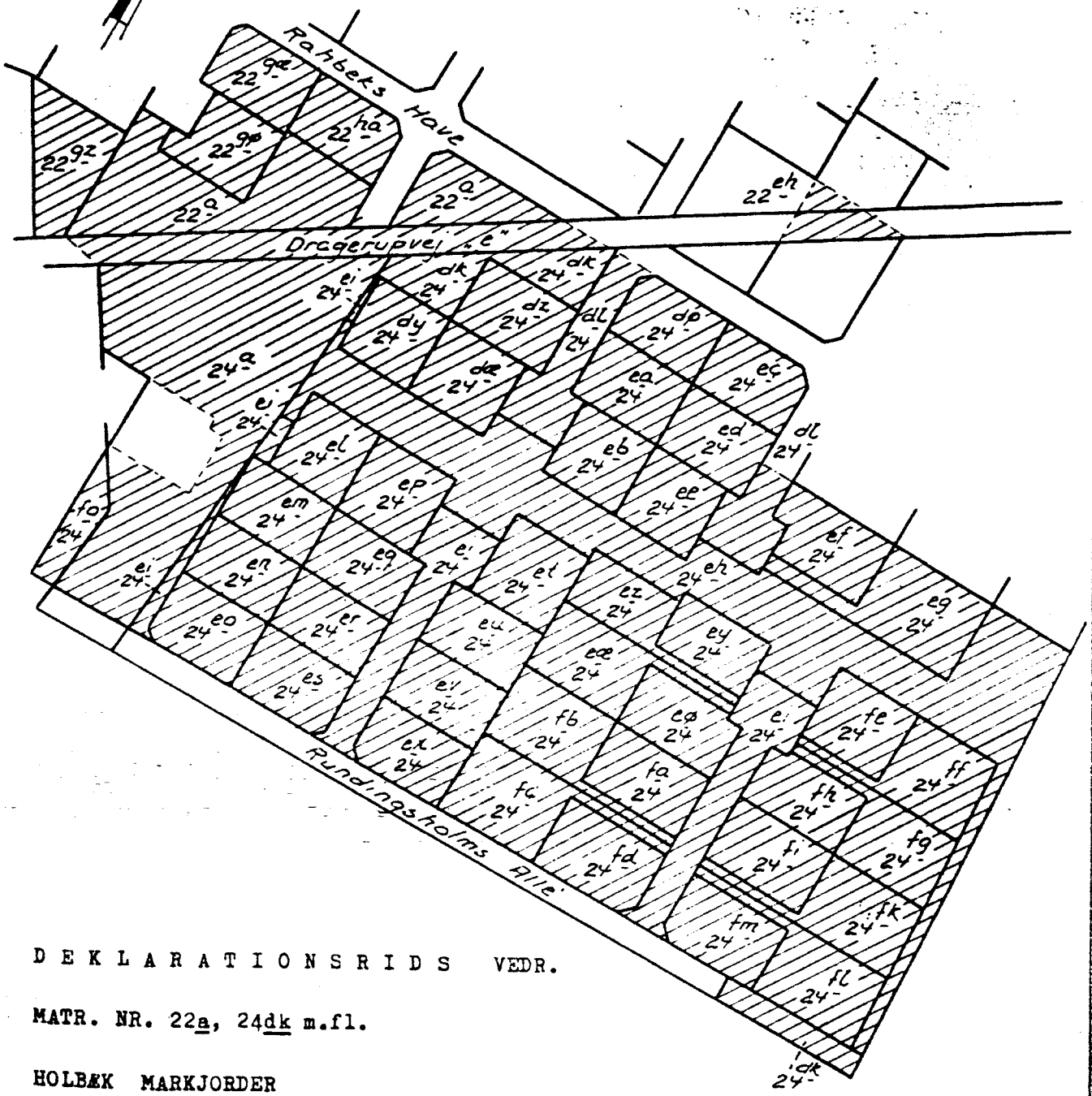
navn: ANNIE MAX MADSEN
stilling: SEKRETÆR
bopæl: FYRESTIEN 3 2670 GREVE STRAND

Foranstående deklaration godkendes hermed i medfør af byggelovens § 4, stk. 2.
Bygningsinspektøren i Holbæk, den 20. 5. 78

Arne Hansen

Akt: Skab — nr.

(udfyldes af dommerkontoret)



D E K L A R A T I O N S R I D S VEDR.

MATR. NR. 22a, 24dk m.fl.

HOLBÆK MARKJORDER

Udfærdiget 10. nov. 1975 i anledning af tinglysning af deklaration om bebyggelse, benyttelse m.v.

Kristiansen

Landinspektør.

J. nr. 4663
1:2000.

Landinspektør J. Kristiansen
Kalundborgvej 14

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR HOLBÆK RETSKREDS
17 JUN 1976
LYST

HERVED ANNULLERES FORANSTÅENDE
RETSANMÆRKNING.
TINGLYSNINGSDOMMEREN I HOLBÆK,
den 25 / 10 19 76

HERVED ANNULLERES FORANSTÅENDE
RETSANMÆRKNING.
TINGLYSNINGSDOMMEREN I HOLBÆK,
den 12 / 4 1978