



E. Kofod  
Kretsassistent  
Holbak



D e k l a r a t i o n

om

udstykning, veje, bebyggelse, anvendelse og grundejerforening  
for "Agergården".

Landinspektør J. Kristensen  
Kalundborgvej 14  
Holbæk - Tlf. (03) 431900

J. H. 7. 1977

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 7a, 7x, 8f og Stempel: kr. øre  
(i København kvarter) 10c Regstrup by  
eller (i de sønderjydske lands- Nr. Jernløse sogn  
dele) bd. og bl. i tingbogen, Mørløse herred  
art. nr., ejerlav, sogn. Holbæk amt

Akt: Skab *D* nr. 189  
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers }  
Kreditors } bopæl:

Gade og hus nr.:

02461 \* 13.MRS.1963

Anmelder: advokat  
H.E. Kofoed  
Holbæk

Deklaration om udstykning, veje, bebyggelse, anvendelse og grundejerforening  
for "Agergården"

Ved udstykningen af ovennævnte ejendom og den påfølgende bebyggelse har ejeren i forståelse med Nr. Jernløse sogneråd pålagt de omhandlede parceller nedenstående deklARATIONER, dels for at opfylde de af det offentlige stillede betingelser og dels for at sikre området som et smukt beboelsesområde.

1. Udstykningsområdet

omfatter matr. nr. 7a, 7x, 8f og 10c Regstrup by, Nr. Jernløse sogn, således som dette er angivet på vedhæftede deklARATIONSRIÐS, der er en formindskelse af den godkendte udstykningsplan. Deklarationen kan udvides til at omfatte tilgrænsende boligområder.

2. Områdets udstykning og anvendelse

De fremtidige parceller udstykkes efter den af sognerådet den 10/8 1967 godkendte udstykningsplan (deklARATIONSRIÐSET). Ingen parcel må senere deles, dog kan mindre skelændringer foretages, når myndighedernes tilladelse opnås. Området er godkendt udelukkende til boligformål. Med hensyn til bebyggelsens placering og udformning se punkt 9.

3. Vej

Der skal anlægges veje som angivet på udstykningsplanen, og i den udformning og med belægning som fremgår af de af sognerådet 10/8 1967 godkendte tegninger. Udkørsel fra parceller, hvor flere muligheder foreligger, må kun foregå til den mindst befærdede vej.

Vej 1 anlægges af kommunen som offentlig vej i 11 m bredde med 6 m kørebane og facadeløs d.v.s. at udkørsel hertil er ikke tilladt.

Vej 2 Forbindelsesvej i 9 m bredde med 5 m kørebane. Udkørsel hertil er ikke tilladt fra lod 10 og 12

Vej 3 Boligvej i 9 m bredde med 4-5 m kørebane. Udkørsel hertil er ikke tilladt fra lod nre. (22), 31, 32 og 43.

Vej 4 og 5

Boligveje i 7 m bredde med 5 m kørebane, kun indkørsel til garager.

Vej 6 Boligvej i 10 m bredde med 5 m kørebane. Udkørsel hertil er kun tilladt fra lod nre. 71 - 76 samt fremtidige parceller på vejens østside.

Vej 7 Boligvej i 9 m bredde med 5 m kørebane. Udkørsel hertil er ikke tilladt fra lod. nre. 56-57, 60-61, 64-65 og 70.

Vej 8, 9 og 10

Boligveje i 7 m bredde med 5 m kørebane. Der tinglyses servitutter på lod nre. 54-55, 58-59 og 62-63 om fælles anlæg af og benyttelse af indkørsler.

Vej 11

Boligvej i 7 m bredde med 5 m kørebane.

Vej 12

Boligvej i 10 m bredde med 5 m kørebane. Udkørsel hertil er ikke tilladt fra syd.

Vej 13, 14, 15, 16 og 17

Boligveje i mindst 7 m bredde med kørebane på mindst 4 m,

Alle boligveje undtagen nr. 8, 9 og 10 afsluttes med kombineret vende- og parkeringsplads.

Justitsministeriets genpartipapir. Til skæder  
skadesbreve, kvitteringer til udsættelse og andre  
påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Bestillings-  
formular

D

Mtr. nr., ejerlav, sogn:  
(i København kvarter)  
eller (i de sønderjydske lands-  
dele) bd. og bl. i tingbogen,  
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel: kr. øre

Akt: Skab nr.  
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers } bopæl:  
Kreditors }

Gade og hus nr.:

Anmelder:

Ved sammenstødende koteletparceller skal de udlagte 2x3,00 m brede indkørsler benyttes som 6,00 m brede fællesindkørsler for de to parceller. De fælles indkørsler må ikke benyttes til parkering. Fremtidig vedligeholdelse deles lige mellem brugerne.

Veje og vendepladser forsynes med parkerings- og holdestriber, og uåenfor disse må ikke parkeres.

Parcelejerne skal tåle de med anlæg af veje og kloaker forbundne ulemper, herunder blivende vejskråninger, uden erstatning.

Oversigtsarealer ved vejskøringer tinglyses ved særskilt deklARATION.

Byggelinier langs veje er anført under punkt 9.

Benyttelse af veje og stier samt grønne områder skal være for alle.

#### 4. Stier og fællesarealer

Der skal anlægges stier og fælles grønne områder som vist på udstykningsplanen (deklarationsridset).

Sti A og B 10 m bred adgangssti til de tilgrænsende ejendomme anlægges med 2 rækker fliser i græs med spredt bevoksning, og skal sammen med arealerne indtil de udfor liggende bygninger fremtræde som en samlet enhed. Se punkt 5.

Sti C med tilsluttende stier af mindre bredde skal udlægges i græs og med 2 rækker fliser og spredt bevoksning.

Fællesareal anlægges som angivet på udstykningsplanen med græs og spredt bevoksning, som ikke må blive højere end 5 m. bortset fra enkelte fritstående træer, og kun såfremt disse falder naturligt ind i fællesarealets udseende, hvilket afgøres af grundejerforeningen.

Motor kørende færdsel, bortset fra nødvendige arbejdsmaskiner, må ikke finde sted på stier og grønne områder.

#### 5. Haver, beplantning, hegn

Parcelkøbere er pligtige at hegne mod nabogrund, stier og fællesareal. Mod veje skal plantes 30 cm inden for skel, og denne beplantning sættes af sælgeren, og må ikke erstattes af anden form for hegn, men skal bevares. Dette hegn må ikke blive højere end 180 cm.

Mod fællesarealer og stier skal en passende ensartethed i hegn tilstræbes, og herom kan grundejerforeningen stille forskrifter.

Bevoksningen på parcellerne må ikke blive højere end den godkendte bebyggelse. Arealer mellem sti A og B og den tilgrænsende bebyggelse må ikke hegnes, ej heller mod nabo, og skal fremtræde græsbelagt med spredt bevoksning af buske el. lign., eventuelt enkelte lette træer, således at det enkelte samlede område mellem de 2 husrækker skal fremtræde som en smuk og naturlig åben enhed. Areal mellem vej og bebyggelse skal være prydhave, og hegn og haver holdes i sømmelig stand, således at ingen generes af ukrudt el. lign.

Parkeringsplads for mindst 2 biler skal findes på hver parcel, garage og carport medregnet.

Såfremt der ved planering af en parcel opstår skråninger langs skel, skal den lavestliggende parcel tåle skråningsanlæg fra den højere parcel, idet hegn altid skal anbringes langs skråningstoppen.

#### 6. Ren- og vedligeholdelse

Grundejerne har ren- og vedligeholdelsespligt på de udfor hans ejendom liggende vej, sti og fællesarealer til midten af disse, herunder snekastning og

Mtr. nr., ejerlav, sogn:  
(i København kvarter)  
eller (i de sønderjydske lands-  
dele) bd. og bl. i tingbogen,  
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel: kr. øre

Akt: Skab nr.  
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers } bopæl:  
Kreditors }

Gade og hus nr.:

Anmelder:

og grusningspligt, jævnfør lov om private veje og politivedtægten.  
Fællesarealer skal være vel vedligeholdte, tætklippede og holdes fri for ukrudt.

Grundejerforeningen fastsætter nærmere bestemmelser om omfanget og tidspunkterne for ovennævnte arbejders udførelse. Foreningen kan tillige vedtage ved generalforsamlingsbeslutning, at ovennævnte pligter kan overtages af foreningen på kollektiv basis, ~~men~~ stadig er ejeren ansvarlig for pligtens opfyldelse.

## 7. Ordensbestemmelser

Udstykningsområdet skal stødse fremtræde som et smukt og roligt boligområde, og nærværende deklaration er netop udarbejdet for at sikre dette, og som følge heraf må ændringer i denne deklaration kun tillades, når særlige betingelser taler herfor, og kun når disse ændringer eller tilføjelser ikke ændrer områdets tilsigtede egenskaber.

Almindelige ordensregler skal varetages af grundejerforeningen, som også skal påtage sig opgaver af fælles interesse for medlemmerne, samt overfor myndighederne påtage sig at repræsentere disse.

## 8. Grundejerforeningen

Alle parcelejere er pligtige at være medlem af en grundejerforening for området og pligtige at betale kontingent og deltage i de udgifter til vedligeholdelse og renholdelse samt fællesforanstaltninger, som lovligt vedtages af foreningen.

Foreningens vedtægter skal godkendes af sogneråd og sælger.

Sælger er pligtig at overdrage og foreningen at overtage vej- sti- og fællesområder uden vederlag, dog skal foreningen afholde eventuelle udgifter til udstykning, skødning m.v. i forbindelse hermed.

Foreningen kan udvides til at omfatte tilgrænsende områder til samme formål. Nærværende deklaration begæres særskilt tinglyst på hver parcel som pantstiftende for indtil 600,- kr. til sikkerhed for parcellens andel i grundejerforeningens udgifter til lovligt vedtagne fællesforanstaltninger.

Deklarationens her nævnte pantstiftende bestemmelser respekterer foruden nu tinglyste byrder og servitutter uden særskilt påtegning deklARATIONER, som tinglyses med hjemmel i nærværende deklaration samt eventuelle andre af det offentlige forlangte deklARATIONER, f.eks. deklARATIONER hvis tinglysning er en forudsætning for udstedelse af byggetilladelse og bygningsattest. Endvidere respekteres uden særskilt påtegning lån af offentlige midler, herunder lån i kreditforening, hypotekforening, sparekasse uden kaution samt reallånefond eventuelt med forsikrings- eller lignende garanti.

## 9. Bebyggelse

På hver parcel må kun opføres eet enfamiliehus på mindst 85 m<sup>2</sup>.

Bortset fra garage/carport må ikke opføres nogen form for fritliggende udhus.

- Stuegulv må højst ligge 40 cm over naturligt terræn ved bygninger, dog mindst 30 cm over færdig vejbane udfor bygningen.
- Bygningshøjde må mod vej eller sti ikke overstige 270 cm regnet fra stuegulv til sammenskræning af ydermur og tagflade.
- Taghældning må ikke overstige 30°, dog kan 45° tillades på parceller, hvor den gennemsnitlige terrænkote ikke overstiger kote 1500 (lod 5-6, 30-34, 41-43 og 50-56).

Tagetagen må kun udnyttes ved 45° taghældning.

Såfremt der benyttes bølgeeternit eller skifer, samt hermed beslægtede materialer til tagbeklædning skal farven være sort eller blåsort.

Tagbeklædning må ikke være reflekterende.

- Farver. Der må ikke anvendes stærke eller reflekterende farver på ydermure

Mtr. nr., ejerlav, sogn:  
(i København kvarter)  
eller (i de sønderjydske lands-  
dele) bd. og bl. i tingbogen,  
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel: kr. øre

Akt: Skab nr.  
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers } bopæl:  
Kreditors }

Gade og hus nr.:

Anmelder:

og tage på bygninger, garager og carporte m.v. Bebyggelsen skal have et arkitektonisk tiltalende præg af en vis ensartethed.

- e. Kloakering, kælder. Kloakering skal foregå til separatsystemet, således at overflade- og grundvand tilledes regnvandssystemet, mens husspildevand tilledes spildevandssystemet. Tilslutningen skal foregå til de på grunden, 1 m indenfor skel, beliggende stikledninger. Kælder er kun tilladt, hvor afvandingen herfra kan foregå til spildevandskloaken, d.v.s. kun i høje områder. Kældergarage er kun tilladt på grundene vest for vej 4's vendeplads.
- f. Byggelinier mod alle veje er 10 m fra vejmidte. Mod sti- og fællesarealerne A og B skal bebyggelsen ligge med facaden 10-15 m fra stimidte. Afstand til skel må ikke være mindre end 3,40 m, og til sti- og fællesarealer ikke mindre end 5 m fra skel mod disse. Garager og carporte af størrelse under 35 m<sup>2</sup> må almindeligvis opføres i naboskel. Dog må de på lod nre. 17, 26, 27, 37 og 38 ikke opføres i stiskel.
- g. Aåle stik og indføringer fra elektricitet og eventuelt fra fælles antenneanlæg skal udføres som jordkabler.
- h. Anvendelse Bygningerne må kun anvendes til beboelse, og der må således ikke forefindes værksteder, lager, oplagsplads, vognmandsforretning, fabrikker eller nogen form for handels- og fabriksvirksomhed eller i det hele nogen form for virksomhed, der ved støv, røg, støj, ilde lugt, rystelser, udseende eller på anden måde er til gene for de omboende. Dog skal det være beboerne tilladt at drive sådanne virksomheder, som sædvanligvis udføres i beboelseslejligheder, når sognerådet på grundlag af ansøgning skønner, at virksomheden kan drives uden ulemper for omboende og uden at kvarteres præg brydes. Skilte og reklamer m.v. må kun opsættes med sognerådets tilladelse og kun såfremt disse udformes på en måde, som passer med kvarterets præg.
- i. Byggeansøgning skal indhentes hos de lokale bygningsmyndigheder, idet ansøgning med bygningstegning fremsendes i 2 eksemplarer. Tegningerne skal også omfatte placering af garage eller carport, selv om disse opføres senere. Tillige skal tegningerne vise afløbsledninger for såvel spildevand som regnvand fra bygningerne til det offentlige anlæg.

#### 10. Påtaleret og tinglysning

Påtaleberettiget for punkterne 1, 2, 3, 4, 5, 8 og 9 er sognerådet. Påtaleberettiget for alle deklARATIONENS bestemmelser er tillige grundejerforeningen og indtil alle parceller er solgt sælgeren. Nærværende deklARATION begæres tinglyst som servitutstiftende på matr. nre. 7a, 7x, 8f og 10c Regstrup by, Nr. Jærnløse sogn, idet der med hensyn til ejendommenes påhvillende servitutter og byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Som ejer af matr. nr. 7a, 7x og 8f: .....

- - - - - 10c : .....

Regstrup, den 8-11-1967

*Niels J. Knudsen*

*L. J. Jørgensen*

Tiltrædes af sognerådet som påtaleberettiget.

**Nr. Jærnløse Sogneraad  
pr. Regstrup**

Regstrup, den 9-11-1967

*P. S. V.*

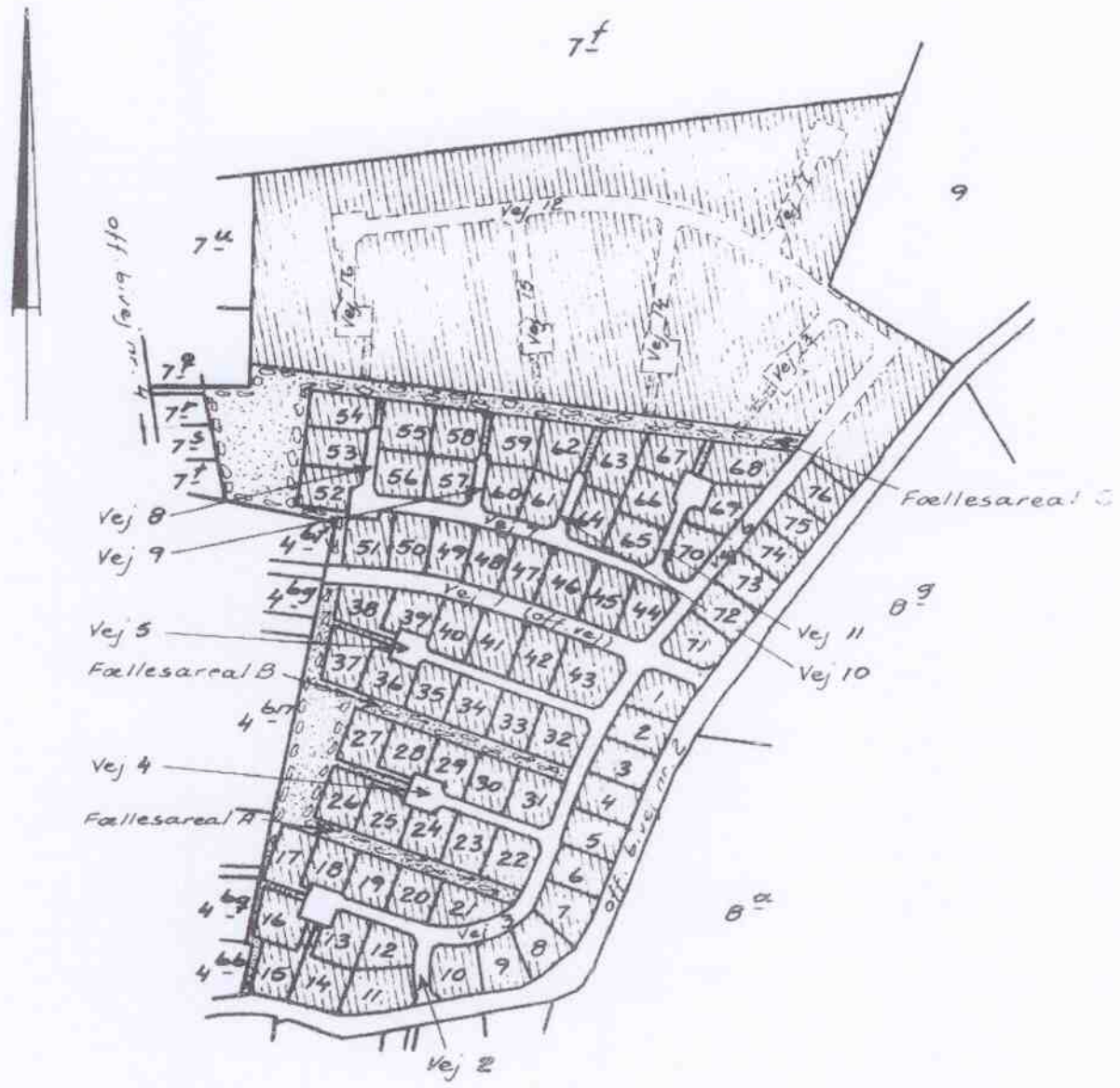
*E. H. Nielsen*

Justitsministeriets genpartepapir. Til skæder  
skadesbrev, kvitteringer til udlæstelse og andre  
påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Juristministeriets genpartskartbøger. Til kort.

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det samlede kort vedrørende ejendommen(e)

Matr. nr. 7<sup>a</sup> m.fl. Regstr. by, Nr. Jernløse sogn, Holbæk amt  
 attesteres herved. Holbæk d. 6. 9. 1967  
 Navn: *W. J. Jørgensen*



 = fællesareal

„Agergården's“ udstykning  
 Matr. nr. 7<sup>a</sup>, 7<sup>x</sup>, 8<sup>f</sup> og 10<sup>c</sup>  
 Regstrup by  
 Nr. Jernløse sogn  
 Holbæk amt

Udfærdiget september 1967 i anledning af tinglysning af deklaration om bebyggelse, benyttelse, pligt til at være medlem af grundejerforening m.v.

*W. J. Jørgensen*  
 Landinspektør.

J. nr. 3457  
 ca. 1:4000

Boetillingsforretter

Y-1 fløj

Justitsministeriets genpartipapir. Til skæder  
sladesløsbreve, kvitteringer til udlæstelse og andre  
påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn:  
(i København kvarter)  
eller (i de sønderjydske lands-  
dele) bd. og bl. i tingbogen,  
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel: kr. øre

Akt: Skab nr.  
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers } bopæl:  
Kreditors }

Gade og hus nr.:

Anmelder:

Godkendes af Holbæk Amtsråd som bygningsmyndighed

Holbæk Amtsråd, den -9 FEB. 1968

*[Handwritten signature]*  
fm.

Ovenstående begæres tinglyst.

Holbæk, den 12/3 1968

*[Handwritten signature]*  
H. E. Kofoed  
Landsretssagfører  
Holbæk

Deklarationen udarbejdet af undertegnede.

Holbæk, den 27/10 1967

*[Handwritten signature]*  
Landinspektør.

Indført i dagbogen  
for Holbæk retskreds

den 13 MAR. 1968

Lyst: II bl. 7a, 7<sup>x</sup>, 8<sup>t</sup> og 10<sup>e</sup> - Register med  
§ 12 10 kr. - øre resp. af den gns. aatte tinglyst  
§ 14<sup>f</sup> 4 " - " pantsjæld.  
§ 14<sup>n</sup> 3 " - "  
i alt 17 kr. - ...

*[Handwritten signature]*  
C. S. P.