

Afgørelser – Reg. nr.: 05061.00

Fredningen vedrører: Kaldred Ferieby

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet

Fredningsnævnet

07-05-1969

Kendelser

Deklarationer

FREDNINGSNÆVNET >

IKKE FREDNING
INDHOLDSFORTEGNELSE

- Deklaration af 7/5 1969 [nævn] om
vilkår for sommerhusbebyggelse.
(§ 22)

301 BJERGSTED

1413 IV SØ

MATRIKELFORTEGNELSE

(ajour pr. 7/5 1969)

~~Fredningen~~ omfatter (helt eller delvis) følgende
matrikelnumre:

8^b, 8^c, 8^m, 8ⁿ Kaldred By, Bregninge

Gældende matrikulært kortbilag: RIDS af 12/9 1968

Se også REG. NR.:

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 8^b, 8^c, 8^m
(i København kvarter)
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn.
Kaldred by,
Bregninge sogn.

Stempel: kr. ore

PHOTOKOPPI

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Gade og hus nr.:

Anmelder:

K. Valentin og P. Nebbe
Landinspektører
Flørdalvej 4A. 4520 Svinalnge

DEKLARATION

På matr. nre. 8^b, 8^c, 8^m og 8ⁿ, Kaldred by, Bregninge sogn, ting-
lyses i anledning af nævnte matr. nre.'s forestående udstykning til søm-
merhusområde følgende bestemmelser som servitutstiftende som bindende for
de nuværende og fremtidige ejere af ejendommen og alle parceller heraf,
først for al kommende pantegæld og senere servitutter og byrder:

1. Områdets udstrækning.

Nuværende deklaration omhandler det på vedhæftede deklarations-
ride viste areal afgrænset med prikket signatur. På deklarationsridet
er endvidere angivet områdets opdeling i arealer forbeholdt sommerhus-
bebyggelse, beplantningsbølter, grønne områder, samt arealer hvor der
kan tillades indrettet butikker m.v. Endvidere er angivet områdets hoved-
fordelingsveje.

2. Områdets udstykning og anvendelse.

Arealer hvorpå eksisterer en tæt beplantning må ikke udstykkes i
mindre parceller end 2000 m², medens ingen parcel iewrigt må udstykkes
med et nettoareal (d.v.s. excl. vejareal) på mindre end 1200 m². Ante-
rådet kan dog tillade at dele af samlede udstykningsplaner udstykkes i
mindre parceller end 1200 m², dog ikke under 800 m².

A. Sommerhusområderne:

På de ifølge deklarationsridet viste arealer til sommerhusan-
vendelse må parcellerne kun benyttes til sommerhusbebyggelse hvorved
forstås bebyggelse, der alene anvendes til beboelse (natophold) i
tiderummet 1/4 - 30/9 og udenfor dette tiderum kun til kortvarige ferie-
ophold, week-ends og lign.

Parcellerne må kun benyttes til beboelse. Det skal dog være
tilladt at have privat kontor, atelier, tegnestue ell. lign. rolig
erhvervsvirksomhed i forbindelse med beboelsen, når det kan ske uden
at ejendommens karakter af sommerhus derved brydes, eller kvarterets
karakter af sommerhusområde ændres, samt under forudsætning af, at

Juristministeriets genpartspapir. Til fejlskrænkelse
se o. l., forudsat se af dokumenter, fortegnelse over
servitutdok. og andre genstande o. l. vedr. fast ejendom.

Holbeek, Fr. Jnr. 136

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

123456789

Gade og hus nr.:

Anmelder:

-2-

det ikke medfører ulemper for de omboende.

Der må ikke på parcellerne have nogen virksomhed, installation, indretning, oplag, dyrehold eller andet, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde kan være til gene for de omboende.

Al parkering af last- eller flyttebiler samt busser, campingvogne og lignende er forbudt på og uden for parcellerne, medmindre parkeringen alene sker med henblik på samtidig af- og pålæsning af varer m.v. Med hensyn til campingvogne må det dog være tilladt at parkere een vogn på hver parcel i tilknytning til bebyggelsen.

Al anden parkering er tilladt på de enkelte parceller og udenfor disse alene på de dertil indrettede parkeringspladser.

B. Eventuel erhvervs- og helårsbebyggelse.

På de på deklarationsrøddet angivne parceller til eventuel erhvervsanvendelse skal det - uanset ovenstående - være tilladt at indrette sådanne erhvervsvirksomheder eller lokaler som betjener sommerhusområdet beboere, ligesom det skal være tilladt i tilknytning til disse erhvervsvirksomheder at indrette en helårsbeboelse. Der må dog ikke udeses nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde er til ulempe for de omboende.

3. Bebyggelsens placering og udførelse.

A. Sommerhusområderne:

- a. På hver parcel må kun opføres een enkelt bygning til beboelse, af mindst 30 m² grundflade. Herudover tillades opført et udhus og/eller en garage samt et gæstehus. Husenes ydre bygningsdele, herunder tag, døre og vinduer, skal frentrede i dæmpede farver, der hverken må være skæmmende eller stærkt iøjnefaldende, og som falder sammen med naturens farver. Blanke eller reflekterende materialer må ikke anvendes. Til taget må ikke anvendes materialer af grønne eller røde farver, bortset fra væsterv og teglsten. Sokler holdes sorte - asfalterede eller tjære - eller udføres i facadens materialer.
- b. På hver parcel skal i forbindelse med parcellens bebyggelse afsættes plads til mindst to parkeringspladser incl. evt. garager.
- c. Det bebyggede areal - herunder medregnet udhus og garage - må på en

Justitsministeriets genbrugs- og papiraffineringsselskab
servituddokumenter og, fortællinger, do
af de genstande i i vdr. ejendoms

H

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)

Gade og hus nr.:

Anmelder:

-3-

parcel ikke overstige $1/10$ af parcellens nettoareal. Til nettoareal kan i denne forbindelse ikke medregnes jordstrimler af mindre bredde end 10 m eller arealer, hvis forbindelse med den bebyggede del af parcellen udgøres af sådanne jordstrimler.

- d. Al bebyggelse skal holdes mindst 10 m fra vejmidte og mindst 5 m fra naboskel. Dog kan udhuse og garager anbringes indtil 2,5 m fra naboskel, når betingelserne i bygningsreglementets kap. 13, stk. 3 a-d er opfyldt.
 - e. Bygningshøjden skal være een etage uden udnyttet tagetage, og ingen del af bygningen må være højere end 4,5 m over terræn. Højden på sokkel fra eksisterende middelkote må ikke overstige 40 cm.
 - f. Antenner over taghøjde er ikke tilladt på de enkelte parceller. Dog skal det være tilladt at opstille fællesantennen for et større samlet område efter grundejerforeningens anvisning.
 - g. Der må ikke på parcellerne opsættes skilte el.lign., der virker genevende eller akkommende på kvarterets udseende.
 - h. Iøvrigt henvises til gældende bestemmelser i såvel bygnings- som sundhedslovgivningen m.v.
 - i. Såfremt bestemmelserne i punkt a overholdes, og såfremt bebyggelsen sker i h.t. en af bygningsmyndigheden meddelt byggetilladelse, er særskilt forelæggelse af bebyggelsen for fredningsnævnet uforuden.
- B. For eventuel erhvervsbebyggelse samt hertil knyttede helårsboliger på de til næringsdrift udpegede arealer skal gælde landsbyggeovens almindelige bestemmelser, dog således, at bebyggelsen max. må opføres med een etage og udnyttet tagetage, og idet bebyggelsesgraden max. må være $1/4$ af grundens nettoareal.**

4. Hegn og haver.

Med veje og fællesarealer af enhver art har parcelejeren pligt til at opsætte egne hegn, medens der mod naboparceller kan opsættes fælleshegn alt efter hegnlovens almindelige regler, hvorved bemærkes: at der overalt kun må hegnes med levende hegn indenfor hvilket der kan tillades opsat et luftigt hegn som dyrehegn ell. lign. i en maksimal højde af 1,20 m,

at parcelejerne i skel mod veje og fællesarealer af enhver art har pligt til snarest muligt - og inden 1 år - efter ejendommens overtagelse at plante hegn samt stedse vedligeholde dette.

Justitsministeriets genpartipapir. Til lejekontrakter, servituddokumenter o.l., fortsættelse af dokumentation, fortegnelse over pantsatte genstande o.l. (vedr. fast ejendom).

nr., ejerlav, sogn:
(i København kvarter)
eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn.

stempel: kr. øre

Akt: Skad nr.
(udfyldes af dommerkantoren)

REKORD

Gade og hus nr.:

Anmelder:

-4-

at parcellerne er pligtige at tåle en skelbeplantning på indtil 3m's højde.

Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der ved skygge eller uhammet vækst er til væsentlig ulempe for naboerne. Beplantninger på parcellerne kan kræves beskåret til en højde af 3 m + 1 gang afstanden til naboskal eller vejkant.

Uanset eventående må eksisterende, levende hegn og tætte bevoksninger i området ikke fjernes, og beskæring og udtynding af disse beplantninger må kun foretages i det omfang, det er nødvendigt til deres bevarelse og fornyelse.

Den ubebyggede del af parcellerne skal anlægges og stedse vedligeholdes på passende måde. Således påhviler det grundejerne at vedligeholde parcellen ved græsslåning mindst 2 gange årligt, ved Sct. Hans og 1 efter sommeren.

Uanset det ikke er tilladt at hegne parcellerne med faste hegn, skal det være tilladt på parcellerne i tilknytning til bebyggelsen at opstille læskærme af murværk, raftehegn, plankeværk eller lignende i en højde af indtil 1,80 m, når længden ikke i nogen retning overstiger 8 m.

4. Fællesarealer.

- a. De på deklARATIONRIDSET angivne fællesarealer omfatter beplantningsbælter til afskærmning af sommerhusområderne mod de større veje samt sti- og opholdsarealer til fælles brug for hele området.
- b. Beplantningsbælter anlægges af sælgeren forinden udstykningen gennemføres som 5-rækkede plantebælter af et varieret artvalg efter sognerådets nærmere godkendelse. Det påhviler sælgeren at pleje og vedligeholde bælterne indtil grundejerforeningen er dannet og har overtaget fællesarealerne og deres fremtidige vedligeholdelse. Der må i oversigtsarealerne ikke forefindes planter, hvis højde overstiger 1 m over en flade gennem de tilstedende vejes midtlinier, jfr. deklARATIONEN pkt. 6,c.
- c. De øvrige fællesarealer og stier.

Disse fællesarealer anlægges af sælgeren mindst som græsarealer, og de vedligeholdes ved mindst een slåning to gange årligt.

Når grundejerforeningen er dannet, skal den tage skøde på disse arealer sammen med beplantningsbælterne og stedse vedligeholde dem.

Plantebælterne skal stedse vedligeholdes som sådanne, medens de øvrige fællesarealer i fremtiden kan anlægges efter grundejerforeningens

Besillingsformular

H

(i København kvarter)
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,

art. ~~generale~~ **erhverv**, når udnyttelsen til stadighed sigter imod den fælles re-

gade ^{by} ~~og~~ **hans m.** Anmelder:

d. Ingen af fællesarealerne må fremtidigt udstykkes særskilt eller be-
bygges. Dog skal det være grundejerforeningen tilladt efter sogne-
rådets ^{nærmere} godkendelse at opføre enkelte bygninger på fællesarealet til
eventuel ^{fælles} udnyttelse af beboerne i sommerhusområdet.

6. Veje, vand, kloak og el.

a. Veje: De på deklaraionsridset angivne to fordelingsveje A-B og C-D
udlægges med en bredde af 12 m og gives et profil bestående af 6 m kø-
rebane og 2 x 3 m rabatter.

Andre veje udlægges i almindelighed med en bredde af 10 m og gives et
profil bestående af 6 m kørebane og 2 x 2 m rabatter. Dog kan udstyk-
ningsvejene også gives andre profiler, når disse mindst indeholder en
kørebane på 6 m og har en samlet bredde, der i sin væsentligste udstræk-
ning ikke er mindre end 10 m. Korte blinde boligveje kan udlægges med
6 m's bredde og deres kørebane kan anlægges med 4,5 m's bredde.

Grundejerforeningen bekooster anlæg af vejene med græsrabatter og køre-
banen udført med macadam- og grusbelægning. Indtil dette finder sted,
anlægger sælgerne midlertidige grusveje.

b. På alle veje indenfor udstykningsområdet skal respekteres en gensidig
færdselsret til alle parceller indenfor området.

c. Ved vejes udmunding i de offentlige biveje vil blive pålagt oversigter,
der skal være 15 x 60 m.

Ved vejes udmunding i de to fordelingsveje A-B og C-D vil blive pålagt
oversigter, der skal være 10 x 60 m.

Ved boligvejenes udmunding i stamveje ell. i andre boligveje skal over-
sigterne etableres ved hjørneafskæringer med en længde af mindst 5 m.
Alle nødvendige oversigter vil blive pålagt ved særlige oversigtsdeka-
rationer.

d. Kloak: Forinden udstykninger til sommerhusbebyggelse gennemføres, skal
der foreligge en af landvæsenskommissionen godkendt plan for området
spildevandsafledning og evt. dræning.

Parcelejerne er forpligtet til at drage omsorg for, at bebyggelser og
større beplantninger holdes i en afstand af mindst 2,5 m fra hovedled-
ninger til vand og kloak.

Justitsministeriets genpartipapir. Til fælleskontrakter.
Skrifturkunder o. l., fortsættelse af dokumentation, fortegnelse over
pantssatte genstande o. l. (vedr. fast ejendom)

FOTOKOPI

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

Gade og hus nr.:

- 6 -

Anmelder:

e. Vand: Forinden udstykningen gennemføres forsynes parcellerne på sælgerens foranledning med vand efter en af landvæsenskommissionen meddelt vandindvindingsret. Samtidig med hovedledningen udføres stik ind til parcellerne og der afsluttes med stophane på parcellen.

Parcelejeren er forpligtet til at være medlem af det vandværk med hvem sælgeren evt. har indgået aftale med hensyn til områdets vandforsyning.

f. El: Forinden udstykningen drager sælgeren omsorg for at eventuelle højspændingsledninger på det pågældende areal forstærkes i overensstemmelse med stærkstrømsreglementets krav og efter nærmere aftale med ledningens ejer.

En almindelig el-forsyning af området kan foranstalles af grundejerforeningen om denne måtte ønske det.

g. Inden for området kan det uanset tidligere anførte betingelser anlægges transformestationer efter bygningsmyndighedens godkendelse.

h. Skulle det offentlige med hjemmel i gældende lovgivning forlange udstedt deklARATIONER med eller uden pant om vej, kloak, belysnings- og vandforsynings- eller lignende anlæg, er parcelejerne pligtige at underskrive og lade tinglyse sådanne deklARATIONER på de købte parceller.

i. Samtlige de i området etablerede ledninger til områdets forsyning skal i det omfang, ledningerne ikke vedligeholdes af vandværk, elværk eller offentlige myndigheder, vedligeholdes af grundejerforeningen, dog således at de enkelte parcelejere selv vedligeholder de stik, der løber fra ledning i vejen og til ejendommen.

Parcelejerne er forpligtet til at tillade de eventuelle nødvendige master, afstivninger og barduner fra elektriske m.v. anlæg ved veje og på hans egen parcel. Hver parcelejer er endvidere forpligtet til at tåle anlæg af transformestation efter nærmere forhandling med det pågældende el-værk, mod at parcelejeren oppebærer den erstatning, el-værket i den anledning yder. Det vil dog blive tilstræbt, at evt. transformestationer hovedsageligt placeres i de udlagte fællesarealer.

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

Gade og hus nr.:

- 7 -

Anmelder:

7. Grundejerforeningen.

Parcelkøbere af ovennævnte matrikelnumre er pligtig til straks efter købet at tilslutte sig den grundejerforening, der er eller vil blive dannet for hele det område for hvilken Holbæk Amt har lavet dispositionsplan.

Hver parcelkøber har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Grundsælgerne har, indtil alle parceller er solgt, ret til at give møde på grundejerforeningens generalforsamling, dog uden stemmeret. Sælgerne har ikke pligt til at være medlem af en sådan grundejerforening f.s.v. angår ikke solgte parceller.

Grundejerforeningen skal uden udgift for sælgerne på sælgernes forlangende, når disse ønsker det, tage skøde på fællesarealerne (veje, parkeringspladser og grønne områder) og skal sørge for vedligeholdelse af disse arealer. For disse arealer skal grundejerforeningen intet betale. Grundsælgerne skal ikke deltage i vedligeholdelsesomkostninger af veje og grønne arealer for så vidt angår usolgte parceller fra det tidspunkt, vejene og de grønne områder i vedkommende etape er anlagt.

Grundejerforeningen skal isvrigt påtage sig de i nærværende deklaration nærmere angivne forpligtelser.

Til fordel for grundejerforeningen skal parcellerne være forpligtet til at udstede en pantstiftende deklaration for et beløb af kr. 6.000,- pr. parcel til sikkerhed for gennemførelse af områdets anlæg efter nærværende bestemmelser.

Foruden de tidligere nævnte forpligtelser skal grundejerforeningen påtage sig at etablere fælles renovationsordning for grundejerne, indtil der eventuelt gennemføres en kommunal renovationsordning.

Foreningen skal snarest foranledige, at der gennemføres en nummerering af parcellerne og at der opættes kvarternavne og/eller vejnavne. Husnumre opættes af den enkelte parceller efter den gennemførte nummerering.

8. Påtaleret.

Påtaleret i henhold til nærværende deklaration tilkommer Bregninge-
Bjergsted sogneråd, endvidere Holbæk auseråd som bygningsmyndighed

Justitsministeriets generaldirektorat. Til afskrifter, servitutdokumenter o. l., forsettelse af dokumenter, fortegnelse over pantsatte genstande o. l. (vedr. fast ejendom).

tilføjelses-
formular
H

FOTOKOP

(i København kvarter) eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn.

Gade og hus nr.:

Anmelder:

- 8 -

samt grundejerforeningen, når denne er stiftet, og udstykkeren, så længe han er ejer af parceller.

Naturfredningsnævnet for Holbæk amt har påtaleret med hensyn til deklARATIONENS pkt. 3 A.a, f og g.

9. Tinglysning.

Med hensyn til de på matr. nr. 8^b m.fl., Kaldred by, Bregninge sogn, hvilende pantehæftelser, byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Foranstående deklARATION kan tiltrædes af Holbæk amtsråd som bygningsmyndighed i medfør af landsbyggeloVENS § 4.

Holbæk, den 1969.

P.a.v.

.....

Foranstående deklARATION kan godkendes i medfør af naturfredningsloVENS § 22.

Naturfredningsnævnet for Holbæk amt

Holbæk, den 7. maj 1969.

..... Bjarne Jensen sign.

Som ejer af matr. nre. 8^b, 8^c, 8^m og 8ⁿ.

Kaldred, den 1969.

.....

Tiltrædes af ejer af matr. nr. 8^b, 8^m og 8ⁿ samt parcel af matr. nr. 8^e, iflg. betinget skøde af 1/12-1968.

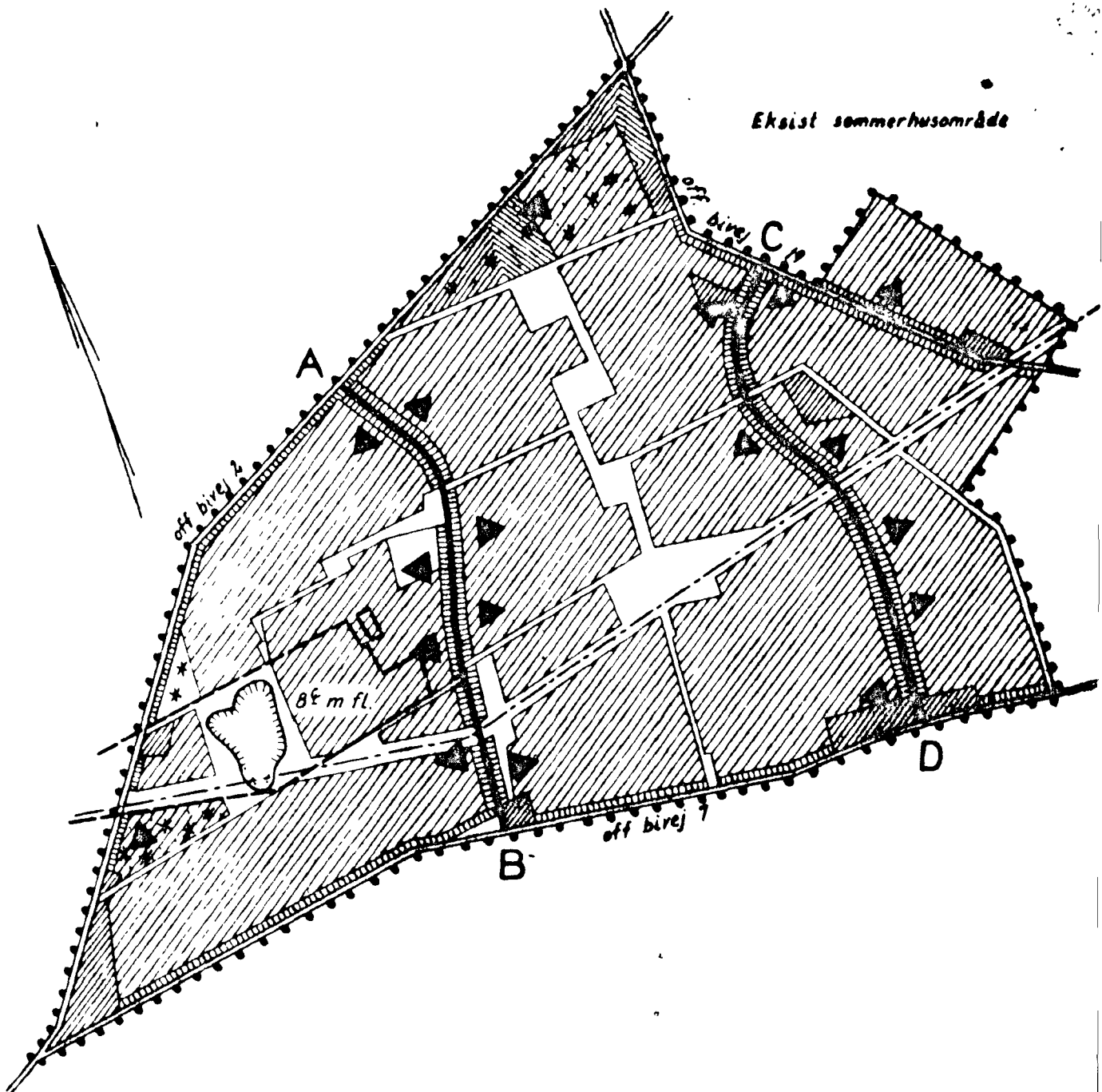
Dragør, den 1969.

.....

Justitsministeriets genpapir. Fri af kontrakter, servitutdokumenter o. l., fortsættelse af dokumentation for tegning over pantsatte genstande o. l. (vedr. fast ejendom).

Bestillingsformular H Jensen & Kjeldskov A/S, København

Eksist sommerhusområde



Rids over

KALDRED SOMMERHUSOMRÅDE,

Udfærdiget til brug ved tinglysning af
deklaration på matr.nr. 8^c m.fl., KALDRED BY,
Bregninge sogn, Skippinge herred,
Holbæk amt.

Svinninge, den 12. september 1968.

Landinspektor.

Målføerhold 1:10 000.

Jensen & Kjeldsen A/S

SIGNATURER:

- Fordelingsveje.
- Boplantningsbølter.
- /// Sommerhuskvarterer.
- ▨ Eksist. helårsbebyggelse. x)
- ▩ Andre arealer. x)
- ▶ Vejledning.
- Højspændingsledning.

x) Tilladelse til erhverv med tilknytning til sommerhusområdet.

Justitsministeriets geodataforvaltning, 770 København

Navn:

19

sekræters herved.

-1 (10)