

ADVOKATFIRMAET O BONDO SVANE

OSKAR BONDO SVANE
HØJESTERETSSAGFØRER

GREGERS BOECK
LANDSRETSSAGFØRER

H. MØHRING-ANDERSEN
HØJESTERETSSAGFØRER

HELGE HASSEL
LANDSRETSSAGFØRER

FINN ILLUM
ADVOKAT

STEEN OLE LARSEN
ADVOKAT

POUL FLEMMING HANSEN
ADVOKAT

POUL M. MIKKELSEN
ADVOKAT

H. P. DRISDAL HANSEN
ADVOKAT

BERGENSGADE 10 · 2100 KØBENHAVN Ø · TELEFON 01 · 38 65 65

Vidkøbt på skattemod. gen-
fors. den 10. Okt 1983
P

KOPI
til orientering

Matr.nr. 14 dh Jersie by,
Jersie.

Anmelder:

Advokatfirmaet
O. Bondo Svane,
Bergensgade 10,
2100 København Ø.

DEKLARATION.

Undertegnede, direktør Bøje Nielsen og direktør, civilingeniør Axel Juhl-Jørgensen, c/o Dansk Totalentreprise A/S, Naverland 2, 2600 Glostrup, der ved skøde, tinglyst 28/7 1980, har erhvervet ejendommen, matr.nr. 14 dh Jersie by, Jersie, betegnet "Strandgården", og med areal 93.882 m², pålægger herved forpligtende for os og efterfølgende ejere af ovennævnte ejendom og herfra udstykkede parceller følgende servitutter i tilslutning til den for området vedtagne lokalplan nr. 401.1.

Deklarationsområdet omfatter den del af matr.nr. 14 dh Jersie by, Jersie, som er anført på vedhæftede kortbilag.

UDSTYKNING:

1.

1.1. Når udstykning af parceller, veje, stier, fællesarealer m.m. har fundet sted efter den af Solrød kommune godkendte plan, må ingen parcel siden udstykkes eller

fraskilles areal til tilstødende parceller, ligesom veje, stier, fællesarealer m.v. ej heller må udstykes yderligere og stedse skal bestå som matrikulært selvstændige ejendomme.

1.2. Udstykningen skal ske i overensstemmelse med den af Solrød kommune godkendte bebyggelsesplan.

BEBYGGELSE:

2.

2.1. Den af de nuværende ejere projekterede og af Solrød kommune godkendte bebyggelse må ikke ved ombygning ændres, således at det udseende, som præger den samlede bebyggelse, ændres. Ej heller må facadernes farver ændres, medmindre tilladelse er indhentet fra den påtaleberettigede. På grundene må ikke opføres yderligere tilbygninger, skure, pergolaer eller lignende.

3.

3.1. Den til parcellerne ved disses overtagelse etablerede adgang må ikke senere ændres uden samtykke fra den påtaleberettigede.

BRANDMUR:

4.

4.1. Den i skellet mellem rækkehusene opførte fællesmur er i henhold til byggemyndighedernes krav opført som brandmur, og det påhviler ejerne af husene stedse at vedligeholde disse mure i deres nuværende stand, hvorfor der ingensinde må ske gennembrydning af disse.

4.2. Udgifterne til brandmurens vedligeholdelse påhviler ejerne af de tilstødende ejendomme med halvdelen hver, medmindre opståede skader udelukkende skyldes den ene part, i hvilket tilfælde vedkommende alene skal afholde udgifterne.

BENYTTELSE:

5.

5.1. Køberen af en ejendom i "Strandgården" skal benytte ejendommen således, at den ikke ved støj, røg, støv, lugt, rystelser, ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til gene for de omboende.

5.2. Specielt må der ikke være dyrehold på ejendommen, bortset fra hund, kat og almindelige stuedyr.

5.3. Eventuelle sager om forhold i 5.1. og 5.2. behandles af grundejerforeningen.

Anke over grundejerforeningens afgørelse kan forelægges byrådet til endelig afgørelse.

5.4. Udover en eventuel fælles antenne for området må der ikke opsættes radio- eller fjernsynsantennener, herunder for radioamatører eller lignende uden Solrød kommunes særlige godkendelse.

5.5. Ejendommen må iøvrigt kun benyttes i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanen.

5.6. Ovennævnte bestemmelser er gældende ligeledes for andelshaverne i andelsboligforeningerne eller eventuelle lejere af andelsboligerne/henholdsvis ejerboligerne.

6.

6.1. Boliger må kun benyttes til helårsbeboelse for een familie eller for maksimalt 6 personer.

6.2. Skiltning må kun ske efter byrådets forudgående tilladelse, hvad enten denne skiltning er placeret på et rækkehus/andelsbolig, ubebyggede parceller eller på fællesarealer.

6.3. Grundejerforeningen kan ikke nægte tilladelse til skiltning på arealer, der måtte være overdraget til grundejerforeningen/andelsboligforeningen.

HEGN og HAVE:

7.

7.1. Mellem de enkelte parceller/andelsboliger og mellem parcellerne/andelsboligerne og fællesarealerne er ejerne/andelsboligforeningen pligtige til at vedligeholde de hegn, som de nuværende ejere/andelsboligforeningen opretter. Ændring af hegn må kun finde sted efter tilladelse fra den påtaleberettigede, idet dog hække kan suppleres med trådhegn. Den største højde af hegn i parcellernes skel må ikke overstige 1,80 m - for trådhegns vedkommende dog 1,20 m.

8.

8.1. Hegn og have skal holdes i sømmelig stand.

8.2. Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der efter den påtaleberettigedes skøn ved skygge eller vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.

PARKERING:

9.

9.1. Parkering må alene foregå på de til deklarationens område hørende parkeringspladser. Omnibus-, last-, flytte- eller fragtbiler må ikke henstilles på parkeringspladserne, bortset fra den tid, der måtte hengå til udførelse af deres hverv for betjening af beboerne i området. Campingvogne, både etc. må ikke henstilles inden for "Strandgården"s område.

9.2. I forbindelse med godkendelse af den projekterede bebyggelse har byrådet meddelt tilladelse til, at der foreløbigt kun anlægges 1,2 parkeringsplads pr. bolig, men det påhviler de til enhver tid værende parcelejere gennem grundejerforeningen at udvide/ændre parkeringsarealerne til 1,7 parkeringsplads pr. bolig, jfr. lokalplanen. Denne udvidelse af parkeringspladserne skal udføres for parcelejerens regning og efter påkrav fra Solrød byråd.

10.

10.1. Samtlige veje, stier, fællesarealer, haveanlæg, legepladser m.v. inden for "Strandgården"s område er i overensstemmelse med Solrød byråds godkendelse anlagt og bekostet af de nuværende ejere af matr.nr. 14 dh Jersie by, Jersie. Al fremtidig drift og vedligeholdelse betales af ejerne gennem grundejerforeningen, dog med undtagelse af de stiarealer, som ifølge lokalplanen overgår til offentlige stier.

10.2. Veje, stier, fællesarealer, fælleshus, ledningsanlæg m.v. beliggende inden for andelsboligforeningens område anlægges og beskostes af den pågældende andelsboligforening. Al fremtidig drift og vedligeholdelse, bortset fra fælleshus, betales af grundejerforeningen.

10.3. I tilfælde af misligholdelse kan den påtaleberettigede lade vedligeholdelsesarbejdet udføre af andre for grundejerforeningens regning.

10.4. Nuværende og fremtidigt bidrag til hovedkloaker, rensningsanlæg m.v. fordeles mellem og opkræves hos de enkelte ejere i henhold til Solrød Kommunes kloakbetalingsvedtægt.

11.

11.1. Renholdelse, vedligeholdelse, snerydning m.v. af områdets tilkørselsveje, vej- og stianlæg, fællesareal m.v., herunder de af andelsboligforeningen Strandgården bestodede og anlagte, udføres af grundejerforeningen på medlemmernes vegne.

11.2. De i bebyggelsen udlagte fællesarealer og fællesanlæg skal vedligeholdes i den af de nuværende ejere anlagte stand og udformning, som kun må ændres med den påtaleberettigedes samtykke.

11.3. Alle områdets tilkørselsveje, vej- og stianlæg, fællesarealer m.v. skal være alment tilgængelige. Ophold er dog alene tilladt for beboerne i grundejerforeningens område og disses ledsagere.

11.4.1. Fælleshuse, som tillades opført på området, drives og administreres af den, der bekoster opførelsen.

11.4.2. Øvrige grundejere i området skal tilbydes ret til benyttelse af disse fælleshuse mod afholdelse af en lige andel af omkostningerne ved den daglige drift af fælleshusene.

11.4.3. Beslutning i henhold til § 2.1. skal træffes på en ordinær generalforsamling i grundejerforeningen med 2/3 flertal.

12.

På fællesarealerne må der ikke, medmindre den påtaleberettigede meddeler sit samtykke, opføres bygninger, ligesom arealerne ikke må anvendes til parkering, camping eller teltning, jfr. dog punkt 9.2.

FORSYNNINGS- og AFLØBSLEDNINGERS vedligeholdelse m.v.:

13.

13.1. Alle fælles forsynings- og afløbsledninger, det være sig vand-, kloak- og el-ledninger, herunder kloakbrønde, el-forsyningskabler incl. kabelskabe, terrænbelysningsmaster- og kabler, antennekabler incl. fordelingsstandere og telefonkabler, skal tilhøre grundejerforeningen, jf. dog § 14.1., medmindre de nævnte anlæg tilhører eller senere overtages af offentlige myndigheder, elværk eller lignende institutioner, og iøvrigt uanset om de er placeret på eller i veje, stier, fællesarealer eller hos de enkelte parcelejere, hvilken placering ingen grundejer kan modsætte sig.

- 13.2. De enkelte parcelejere ejer alle ledninger i hus og udhus incl. spildevands- og regnvandsstik, idet dog fælles husspildevandsledninger igennem blokkene samt regnvandsstik og dræn i haver betragtes som fællesledninger tilhørende grundejerforeningen, jf. dog § 14.1.
- 13.3. Fælles varmeledninger, incl. afgreningsventiler i loftsrum, er varmeværkets ejendom, og adgang og vedligeholdelse heraf sikres som anført i nærværende § 13.
- 13.4. Vedligeholdelse af samtlige foran opregnede ledninger påhviler dem, der i henhold til det foran bestemte er ejere af ledningerne jf. § 14.1.
- 13.5. Anlæggene skal henligge uforstyrret, og de af grundejerforeningen eller de af forannævnte offentlige myndigheder eller institutioner bemyndigede teknikere eller hjælpere skal til enhver tid have adgang til eftersyn og renholdelse samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang vedkommende ledningsejer finder det nødvendigt.
- 13.6. Det er ikke tilladt inden for et bælte på 2,00 m. til hver side af ledningernes midte, jfr. dog deklaration angående fællesafløbsledninger m.v., godkendt af Solrød kommune ved påtegning af den 6. oktober 1981, at bygge, foretage beplantninger af træer eller buske med dybtliggende rødder eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder eller skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder. Såfremt sådan bebyggelse eller beplantning foretages uden ledningsejernes godkendelse, kan den fordres fjernet af enten grundejerforening eller ledningsejer.

Har vi just
tegningsene?

13.7. Der skal til enhver tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med eventuelle fremtidige eftersyns- og reparationsarbejder. Erstatning for eventuelle forvoldte skader fastsættes i mangel af mindelig overenskomst af uvildige personer udmeldt af retten. Såfremt opgravning eller lignende af ledningerne er nødvendig for kontrol eller reparation skal forsvarlig efterreparation foretages af den, der i henhold til det forannævnte er ledningsejer.

13.8. Hver enkelt grundejer er pligtig at tåle eller underskrive deklarationer med eller uden pant til tinglysning på de udstykkede grunde, såfremt dette forlanges af forsyningsselskabet, byrådet eller grundejerforeningen i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af ledninger af enhver art.

GRUNDEJERFORENING:

14.

14.1. Grundejerforeningen skal stå som ejer af områdets veje, stier, fællesarealer, ledningsanlæg m.v. og er pligtig til at overtage arealer, anlæg m.v., således som dette af bygherrerne er projekteret og udført. Aflevering til grundejerforening finder sted efter sælgers påkrav etapevis og i henhold til "Almindelige Betingelser for Arbejder og Leverancer" af november 1972. Tilskødning til grundejerforeningen finder ligeledes sted efter sælgernes påkrav. Grundejerforeningen er endvidere pligtig til at overtage ethvert vejbidrag, som ved udvidelse eller lignende af de allerede eksisterende tilkørselsveje måtte blive pålignet een eller flere parceller inden for foreningens område.

Veje, stier, fællesarealer, ledningsanlæg m.v., som er anlagt og bekostet af Andelsboligforeningen Strandgården og er beliggende på parcellen erhvervet af andelsboligforeningen, tilhører alene Andelsboligforeningen Strandgården, og renholdelse, vedligeholdelse, snerydning m.v. udføres af Grundejerforeningen Strandgården på medlemmernes, herunder Andelsboligforeningen Strandgården's vegne, jf. § 11.

- 14.2. Ejeren af en parcel skal være medlem af grundejerforeningen, omfattende samtlige parceller, og ejeren er pligtig til at betale kontingent til foreningen og herunder deltage i udgifterne til vedligeholdelse, renholdelse, snerydning m.v. af områdets tilkørselsveje, veje, stier, fællesarealer m.v., materiel hertil og andre fællesudgifter, herunder udgifter forbundne med vedligeholdelse, renholdelse og drift af alle fælles forsynings- og afløbsledninger, det være sig vand-, kloak-, el- og antenneledninger etc., herunder tillige foreningens pligtmæssige drift af vej- og stibelysning, materiel hertil, alt i det omfang, udgifterne ikke bæres af offentlige myndigheder, elværk eller lignende institutioner, eller udgifter hertil ikke er pålignet eller pålignes den enkelte parcelejer af det offentlige, elværk eller lignende institutioner.

Andelsboligforeningen Strandgården's kontingent til dækning af ovennævnte udgifter skal være det samme som kontingentet, ejeren af et rækkehus skal betale multipliceret med antallet af opførte andelsboliger.

- 14.3. Ejeren af en parcel skal betale de med ejendommens opvarmning og varmtvandsforsyning forbundne udgifter, hvorved bemærkes, at en ejer af en parcel er berettiget til at modtage og forpligtet til at aftage sit forbrug af varme og varmt vand fra et af byrådet anvist fjernvarmeværk.

Byrådet har den 13. april 1981 meddelt tilladelse til midlertidig varmecentral på området.

Tilladelsen er gældende, indtil byrådet kan anvise tilslutningsmulighed til et fjernvarmeanlæg på almindelige vilkår.

Når tilslutningsmulighed foreligger, er ejerne pligtige at betale sædvanlige tilslutningsafgifter.

- 14.4. Til sikkerhed for samtlige foranstående udgifters betaling vil nærværende deklaration tillige være at tinglyse pantstiftende til fordel for grundejerforeningen for et beløb på indtil kr. 15.000,00 i hver af de udstykkede parceller. Panteretten, som efter generalforsamlingsbeslutning kan kræves forhøjet, respekterer uden særskilt påtegning i hver ejendom lån i kreditforening som almindelig og særlig realkredit eller enhedsprioritering, max.

~~600.000~~ kr. pr. levlige
750.000

Endelåns sam

PÅTALERET:

15.

- 15.1. Nærværende deklaration begæres lyst servitutstiftende forud for al pantegæld på ejendommen, forpligtende for nuværende og efterfølgende ejere af ejendommen og parceller udstykket herfra og med påtaleret for Solrød byråd. Byrådet kan helt eller delvis delegere påtaleretten til grundejerforeningen og kan til enhver tid tilbagekalde en sådan delegation.

- 15.2. Iøvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

- 15.3. Dispensation og lempelser, som ikke ændrer kvartets præg, kan meddeles af Solrød byråd. Grundejerforeningen eller ejere af andre parceller kan ikke gøre indsigelse herimod.

- 15.4. Desuden begæres nærværende deklaration tinglyst pantstiftende f.s.v. angår de i punkt 14 indeholdte forpligtelser.

VÆRNETING:

16.

- 16.1. Alle sager vedrørende nærværende deklaration skal anlægges ved den ret, under hvilken ejendommen er beliggende.

Glostrup, den 29. marts 1982.

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

JYITE SKJØDT
ADVOKATSEKRETÆR
BROHOLMS ALLÉ 20, 2 th.
2920 CHARLOTTENLUND

AGNES KRAUL
sekretær
Dommervænget 22D,
4000 Roskilde

Solrød kommune meddeler herved i henhold til kommuneplanlovens § 36 samtykke til tinglysning af nærværende deklaration. Tilvejebringelse af lokalplan er ikke påkrævet. Solrød, den 28. maj 1982.

A. Haugaard-Hansen
borgmester

Sv.E. Grauslund
stadsingeniør