

**DEKLARATION
FOR
STRANDGÅRDEN
MATR.NR, 14 dh JERSIE BY**

· ADVOKATFIRMAET O BONDO SVANE

OSKAR BONDO SVANE HØJESTRETSSAGFORER	GREGERS BOECK LANDSRETSSAGFORER	H. MOHRING-ANDERSEN HØJESTRETSSAGFORER	HELGE HASSEL LANDSRETSSAGFORER
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 63 65

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 udstykkes yderligere og stedse skal bestå som matrikulært selvstændige ejendomme.

2

- 1.2 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 et til gene for andre.
- 5.2 Specielt må der ikke være dyrehold på ejendommen, bortset fra hund, kat og almindelige stuedyr.
- 5.3 Eventuelle tvister om forhold i 5.1 & 5.2 behandles af Fællesarealforeningen. Anke over dens afgørelse kan forelægges byrådet til endelig afgørelse.
- 5.4 Udover fællesantenneanlægget for området må der ikke opsættes radio- parabol- fjernsyns- radioamatørantenner eller lign. uden kommunens særlige godkendelse.
- 5.5 Ejendommen må iøvrigt kun benyttes i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanen.
- 5.6 Ovennævnte bestemmelser gælder for alle andels/ejeboliger uanset evt. fremleje.

3

6.

- 6.1 Boligerne må kun benyttes til helårsbeboelse for een familie/lejer og maksimalt 6 personer.
- 6.2 Skiltning på en ejer/andelsbolig eller fællesarealer må kun finde sted efter byrådets forudgående indhentede tilladelse.

7.

- 7.1 Mellem de enkelte boliger/andelsbolig samt mellem de samme & fællesarealerne, er såvel nuværende som kommende ejer/andelshaver forpligtiget til at vedligeholde de eksisterende hegn. Ændring af hegn må kun finde sted efter tilladelse af den påtaleberettigede, dog må hække suppleres med trådhegn. Højest tilladte højde i skel er 180 cm.
- for trådhegn højest 120 cm.

8.

- 8.1 Hegn og have skal holdes i sømmelig stand. Hække skal klippes mindst 2 gange årlig hvoraf den ene gang er før Sankt Hans aften.
- 8.2 Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der efter den påtaleberettigedes skøn ved skygge eller anden vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.

PARKERING:

9.

- 9.1 Parkering må kun ske på parkeringspladser, der er udlågt som p.plads i området. Køretøjer med en totalvægt på over 3.500 kg må ikke henstilles på området, udover den tid der går med betjening af beboerne. Campingvogne, både ect. må ikke henstilles inden for Strandgårdens område.
- 9.2 Byrådet har meddelt tilladelse til at der kun er anlagt 1,2 P-pladser pr. bolig. Det påhviler de til enhver tid værende ejer/andelshavere at udvide P. arealerne til 1,7 P-plads pr. bolig jfr. lokalplanen for egen regning efter påkrav fra Solrød kommune.

VEJE, STIER, FÆLLESAREALER, FÆLLESHUSE m.v.:

10.

- 10.1 Samtlige veje, stier, fællesarealer, haveanlæg, legepladser m.v. er i overensstemmelse med Solrød kommunes godkendelse anlagt og bekostet af de

nuværende ejere af matr. nr. 14 dh Jersie by. Al fremtidig drift og vedligeholdelse betales af den enkelte forening, dog med undtagelse af de stiarealer, som ifølge lokalplan er overgået til off. stier.

- 10.2 I tilfælde af misligholdelse kan den påtaleberettigede lade vedligeholdelsesarbejdet udføre af andre på fællesforeningens regning.
- 10.3 Nuværende og kommende bidrag til hovedkloaker, rensningsanlæg m.v. opkræves i henhold til Solrød kommunes kloakbetalingsvedtægt.

11.

- 11.1 Renholdelse, vedligeholdelse, snerydning m.v. af områdets stamveje, vej- & stianlæg udføres af den enkelte forening.
- 11.2 De i bebyggelsen udlagte fællesarealer & fællesanlæg skal vedligeholdes i den nuværende stand & udformning, og må kun ændres med den påtaleberettigedes tilladelse.
- 11.3 Alle områdets stamveje, vej- & stianlæg, fællesarealer m.m. skal være alment tilgængelige. Ophold er dog alene tilladt for beboere i Fællesarealforeningens område og deres ledsagere.
- 11.4 Fælleshuse som er opført på området tilhører den på hvis matr. det ligger. De øvrige ejere/andelshavere i området har ret til at benytte disse fælleshuse mod betaling af en lige del af omk. ved den daglige drift.

12.

På fællesarealerne må der ikke opføres bygninger, uden den påtaleberettigedes tilladelse, ligesom arealerne ikke må anvendes til parkering, camping eller teltning, jfr. dog § 9.2

13.

- 13.1 Alle fælles forsynings- og afløbsledninger, det være sig vand- kloak-brønde, elforsyningskabler incl. kabelskabe, lysmaster, antennekabler & skabe samt telefonkabler, skal tilhøre Fællesarealforeningen jfr. dog § 14.1, medmindre de nævnte anlæg tilhører off. myndigheder, elværk eller lign. institutioner, og i øvrigt uanset de er placeret på eller i veje, stier fællesarealer, eller på private grunde, hvilken placering ingen grundejer kan modsætte sig.

- 13.2 De enkelte ejere/andelsboligforeninger ejer alle ledninger i boligen incl. spildevands- & regnvandsstik, idet dog fælles boligspildevandsledninger igennem blokkene & dræn i haver betragtes som fællesledninger tilhørende den enkelte forening jfr. dog § 14.1.
- 13.3 Fælles varmeledninger i ejerboligerne incl. ventiler i loftrum samt varmemålere i bryggers og aflæsningsstik er varmeværkets ejendom.
Adgang til vedligehold og rep. sikres som anført i § 13.5.
For andelsboligforeningens område gælder S'amba's vedtægter. Vedligeholdelse af førnævnte ledninger påhviler dem, der i henhold til dem der foran nævnt står som ejer af ledningerne jfr. § 14.1.
- 13.4 Anlæggene skal henligge uforstyrret, og de af fællesarealforeningen/S'amba eller førnævnte off. myndigheder eller institutioner bemyndigede teknikere m.v. skal til enhver tid have adgang til eftersyn. samt til at foretage rep. & vedligeholdelsesarbejder i det omfang ledningsejeren finder det nødvendigt.
- 13.5 Det er ikke tilladt inden for et bælte på 2,00m til hver side af ledningernes midte jfr. dog deklaration angående fællesafledninger 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 fællesarealforeningen eller ledningsejer.
- 13.6 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.
- 13.7 Hver enkelt ejer/andelshaver er pligtig at tåle eller underskrive deklarationer med eller uden pant til tinglysning på de udstykkede grunde, såfremt dette forlanges af forsyningsselskabet, byrådet eller fællesarealforeningen i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af ledninger af enhver art.

FÆLLESAREALFORENINGEN: 14.

- 14.1 Fællesarealforeningen står som ejer af de fællesarealer der ikke tilhører den enkelte forening i henhold til vedhæftede kortbilag. Fællesarealforeningen er pligtig til at overtage ethvert vejbidrag, vedrørende de allerede eksisterende

lokale tilkørselsveje, som måtte blive påalignet een eller flere parceller inden for matr. 14 dh. Jersie by.

Veje, stier, fællesarealer, ledningsanlæg m.v. som er anlagt og bekostet af andelsboligforeningerne og er beliggende på foreningens matr.nr. tilhører alene foreningerne. og renholdelse, vedligeholdelse, snerydning m.v. bekostes af foreningerne selv.

- 14.2 Enhver ejer/andelshaver inden for matr. 14 dh. skal være medlem af en ejer/andelsboligforening samt Fællesarealforeningen og betale kontingent til disse for derigennem at deltage i udgifter til vedligeholdelse af de i 14.1. nævnte fællesarealer samt interne arealer indtegnet på medfølgende kortskitse. Fællesarealforeningens kontingent opkræves med lige store beløb pr. bolig, i alt 180 stk.
- 14.3 Ejerboligerne/S'amba er forpligtet til at aftage sit forbrug af varme og varmt vand fra det af byrådet anviste fjernvarmeværk.
- 14.4 Til sikkerhed for samtlige foranstående udgifters betaling vil nærværende deklaration tillige være at tinglyse pantstiftende til fordel for fællesarealforeningen for et beløb på indtil kr. 15.000,00 i hver af de udstykkede parceller. Pantretten, som efter generalforsamlingsbeslutning kan kræves forhøjet, respekterer uden særskilt påtegning i hver ejendom lån i kreditforening som almindelig og særlig realkredit eller enhedsprioritering, max. 6000.000 kr.

PÅTALERET:

15.

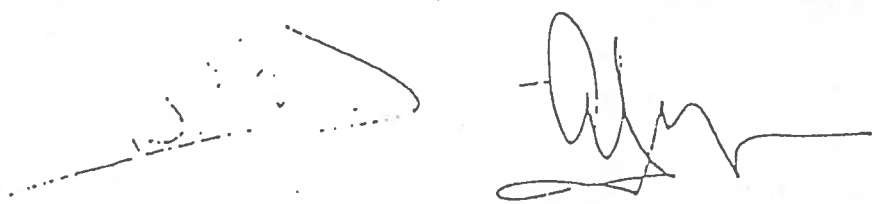
- 15.1 Nærværende deklaration begæres lyst servitutstiftende forud for al pantegæld på ejendommen, forpligtende for nuværende og efterfølgende ejere af ejendommen og parceller udstykket herfra og med påtaleret for Solrød byråd. Byrådet kan helt eller delvis delegere påtaleretten til Fællesarealforeningen 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 kvarterets præg, kan meddeles af Solrød byråd. Fællesarealforeningen 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 indeholdende forpligtelser.

VÆRNETING:

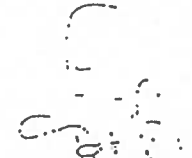
16.

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

Glostrup, den 29. marts 1992



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



JYTTÉ SKJØDT
ADVOKATSEKRETÆR
BROHOLMS ALLÉ 20, 1. th.
2920 CHARLOTTENLUND



AGNES KRAUL
sekretær
Dommervængel 22D, 1
4000 Roskilde

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

A. Haugaard-Hansen
borgmester

Sv.E. Grauslund
stadsingeniør

