

**AFSKRIFT AF DEKLARATION INDFØRT I DAGBOGEN I CIVILRET TEN I  
ROSKILDE DEN 14 NOVEMBER 1974.**

Solrød strand, den 1. juni 1993

Anmelder.

Ole Højlund

Landsretssagfører

Østergade 17

1100 København K.

**DEKLARATION**

Undertegnede Byggeaktieselskabet af 6/10 1964 c/o Boligfonden Bikuben, Herlev Torv 20, 2730 Herlev, der er ejer af ejendommene matr.nr. 25ed, - 25ef - 25et, 27ar, 27as, 27au - 27bl, 32de - 32bg, 35bd, 35bø - 35ci, alle af Solrød by og sogn, og boligfonden Bikuben, Herlev Torv 20, 2730 Herlev, der er ejer af ejendommen matr.nr. 66 af Solrød by og sogn, pålægger herved ejendommene følgende af Solrød Kommune godkendte servitut ter, som skal respekteres af nuværende og fremtidige ejere af ejendommene.

**1. DEKLARATIONENS GYLDIGHEDSOMRÅDE.**

De i nærværende deklaration fastsatte bestemmelser har gyldighed inden for det på vedhæftede kortbilag med krydset linie viste område, der omfatter de i indledningen nævnte ejendomme.

**2. UDS TYKNING.**

Den udstykning i rækkehuseparceller, som er foretaget af de nuværende ejere, må ikke gøres til genstand for yderligere udstykning.

Udstykningen sker iøvrigt i overensstemmelse med byplanvedtægt nr. 6 med tillæg 1.

**3. BEBYGGELSE.**

De af de nuværende ejere opførte rækkehuse med tilhørende udhus må ikke ved ombygning ændres, således at den ensartede facade forandres. Det anvendte træværk ved balkoner, brystninger og tagudhæng må ikke ændres ved maling med andre farver end de oprindelige, med mindre tilladelse er indhentet fra den påtaleberettigede ifølge nærværende deklaration.

Overtræder en ejer ovennævnte bestemmelser, kan den påtaleberettigede kræve ejendommen tilbageført til den før forandringen bestående tilstand og i tilfælde af værgring herved, lade arbejdet udføre for den pågældenede ejers regning.

**4. BRANDMUR.**

Den i skel mellem husene opførte fællesmur er af de nuværende ejere opført efter kommuneens krav som brandmur, og det påhviler ejerne af husene stedse at vedligeholde disse mure i dens nuværende stand, hvorfor der ingensinde må ske gennembrydning af murene.

Udgifterne til brandmurens vedligeholdelse påhviler ejerne af de tilstødende ejendomme med halvparten hver, medmindre opståede skader udelukkende skyldes den ene part, der i så fald alene skal afholde udgifterne herved. Vedligeholdelse af blokkens gavlfacader mod stier og fællesarealer påhviler grundejerforeningen for nærværende deklarationsområde.



## 5. EJENDOMMENS BENYTTELSE.

Ejendommene må kun benyttes i overensstemmelse med partiel byplanvedtægt nr. 6 med tillæg 1.

Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som veje eller stier, skal anlægges og vedligeholdes som have eller grønne områder jfr. dog § 7, afsnit 3, nedenfor.

Det er tilladt at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når det efter kommunens skøn kan ske, uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom forandres, eller kvarterets præg af boligkvarter brydes.

Der må ikke på parcellerne findes beplantning eller andre indretninger, der ved skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboer.

På ejendommene må ikke holdes andre husdyr end en enkelt hund og kat samt lignende mindre husdyr, der sædvanligvis kan holdes i etagelejligheder.

## 6. PARKERING.

Parkering af last-, omnibus-, flytte-, rute-, og fragtbiler og traktorer og lignende samt campingvogne og både er forbudt overalt på området, bortset fra tilfælde, hvor af- og pålæsning eller lignende nødvendiggør sådan parkering.

## 7. VEJE, FÆLLESAREALER, M.V.

Vej og stier må ikke afspærres, men skal være tilgængelige for den almindelige færdsel. Såfremt vejanlæg medfører ændring af terrænhøjde langs vejgrænserne, er grundejerne pligtige at tåle, at skråningerne lægges inde på parcellen, og parcelejerne kan ikke i den anledning kræve nogen form for erstatning.

Vej med rabatter, stier, gangarealer, parkeringspladser, vendepladser og fællesarealer overdrages til grundejerforeningen for deklarationsområdet. Vedligeholdelsen af disse områder påhviler førnævnte grundejerforening, der endvidere skal drage omsorg for vejenes renholdelse, grusning og snekastning. Fællesarealerne skal anvendes til park, legeplads eller lignende.

Vej- og stibelysningsanlægget overdrages ligeledes til førnævnte grundejerforening, der herefter er ansvarlig for vedligeholdelsen af anlægget samt afholder de med driften forbundne omkostninger. Vej og stibelysningen må ikke nedlægges uden tilladelse fra Solrød Kommune.

Ejerne er pligtige at deltage i udgifter til vedligeholdelse m.v. af de private fællesveje og stier, der er beliggende udenfor deklarationsområdet, men som tjener som adgangsarealer til dette.

## 8. ANTENNE.

Den nuværende ejer af ejendommene drager omsorg for og bekoster tilslutning til det af antennelaug et Munkekær ejede fællesantenneanlæg med tilhørende mast, forstærkere og nødvendige ledninger.



De fremtidige ejere er forpligtet til at være medlemmer af antennelaug<sup>et</sup> Munkekær, hvilket medlemsskab indtræder ved ejendommens overtagelse.

Udover nævnte fællesantenneanlæg må ikke opsættes udendørsantenner til radio, fjernsyn eller andet lignende formål.

Over de i bebyggelsen nedlagte ledninger må ingensinde plantes træer, buske eller lignende, hvis rodvækst vil kunne være i stand til at ødelægge de nedlagte ledninger.

Den på fællesarealet rejste antennemast med tilhørende hovedforstærker tilhører antennelaug<sup>et</sup> Munkekær med deraf følgende rettigheder og forpligtelser.

#### 9. VAND.

Parcelejerne er pligtige at være medlem af Solrød Strands Vandværk a.m.b.a. og aftage vand heraf på de af vandværket til enhver tid gældende vilkår.

#### 10. KLOAKKER M.V.

De fra hovedledningerne udgående regn- og spildevandsledninger tilhører de enkelte grundejere, som er forpligtet til stedse at vedligeholde disse.

Hvor ovennævnte ledninger er fælles for to eller flere ejendomme, skal de enkelte grundejere tåle de med ledningernes vedligeholdelse og reparation forbundne ulemper. Vedligeholdelses- og reparationsarbejder af ledningerne fra fundamentsgrænsen udføres og bekostes af grundejerforeningen for deklara<sup>ti</sup>onsområdet.

Dette gælder også for fælles tagnedløb og fælles omfangsdræn med tilhørende brønde.

Grundejerforeningen for deklara<sup>ti</sup>onsområdet eller kommunen er til enhver tid berettiget til at foretage eftersyn af ledningerne og stille påkrav om sådan reparation, der er nødvendig for, at omboende ikke skal generes. Såfremt et sådant påkrav sid<sup>de</sup>s overhørigt, er grundejerforeningen for deklara<sup>ti</sup>onsområdet eller kommunen berettiget til at lade arbejdet udføre for ejerens regning.

#### 11. OPVARMNING.

Fjernvarmeforsyning til de i indledningen nævnte ejendomme skal ske fra Solrød Fjernvarmeværk a.m.b.a., og de til enhver tid værende ejere af ejendomme omfattet af nærværende deklara<sup>ti</sup>on er underkastet de for Solrød Fjernvarmeværk a.m.b.a. til enhver tid gældene vedtægter.

Forsyningen etableres efter nærmere aftale ved fremføring af fælles forsyningsledninger gennem de enkelte ejendomme.

De samlede fælles forsyningsledninger, ekspansioner, ventilbrønde samt alle rørinstallationer i og udenfor husene til og med afspærringsventiler i de enkelte huse tilhører fjernvarmeværket og vedligeholdes af dette.



Over varmekanaler udenfor boligerne må ikke plantes træer og større vækster i en afstand af 1,5 meter fra hver side fra midten at regne.

Fjernvarmeværket er berettiget til når som helst at skaffe sig adgang til at kontrollere og reparere ledninger, også selv om dette fordrer, at der skaffes adgang til de enkelte huse. Men varmeværket er forpligtet til at udføre sådanne tilsyns- og vedligeholdelsesarbejder på den for forbrugeren mindst generende måde, og skal derfor såvidt muligt med rimelig varsel underrette beboerne forud om kommende kontrol- eller reparationsbesøg. Fjernvarmeværket er forpligtet til efter arbejdets udførelse at bringe ejendommene i samme stand, som før udførelsen af de pågældende arbejder.

Varmeinstallationerne i de enkelte huse fra afspærringsventiler tilhører den enkelte parcelejer og vedligeholdelse af denne del af installationen påhviler ham.

De af varmeværket givne forskrifter og anvisninger vedr. vedligeholdelsesarbejder for den del af anlægget, der tilhører den enkelte parcelejer, er denne forpligtet at efterkomme, ligesom parcelejeren er forpligtet til at benytte en af varmeværket autoriseret reparatør til at udfører sådanne vedligeholdelsesarbejder.

Såfremt givne pålæg ikke efterkommes, er varmeværket berettiget til varetagelse af andelshaverernes fællesinteresser at lade vedligeholdelsesarbejdene udføre for den pågældende ejers regning.

Varmeværkets eventuelle plomber på ventiler må ingensinde brydes. Stikledninger, hovedstopventiler og hovedmålere ejes af varmeværket, men det påhviler den enkelte parcelejer at holde sådanne installationer, der findes indenfor ejendommens område, forsikret mod brand, vandskade m.v.

I det tilfælde, at varmforsyningen til en enkelt ejendom ophører, har varmeværket ret til at lade fælles forsyningsledninger forblive liggende under ejendommen.

Varmeforbruget beregnes efter hver enkelt opsat kaloriemåler, og varmeværket opkræver a/c bidrag på grundlag af dette forbrug hos den enkelte ejer. Beregning af a/c bidrag for varmeforbrug indtil ejendommen har været tilsluttet varmeværket et helt driftsår, sker efter en på basis af graddage foretaget beregning over normalforbruget i et enkelt hus. Herefter opkræves a/c bidrag på basis af tidligere forbrug i tidligere driftsår og iøvrigt efter de i vedtægterne fastsatte regler.

I tilfælde af salg, arveudlæg eller anden overdragelse af ejendomsretten, er nærværende bestemmelser bindende for den nye ejer, og denne hæfter for en eventuel gæld til varmeværket.

Nærværende bestemmelser skal ikke være til hinder for ejendomens prioritering med lån i kredit- og reallåneinstitutioner med statutmæssige og solidariske forpligtelser, sparekasse- og banklån uden kaution eller belåning med andre midler, udlånt efter reglerne for lån af umyndiges midler, samt lån til dækning af tilslutningsafgift og omkostninger ved varmeinstallation.

Påtaleberettiget efter nærværende paragraf er bestyrelsen for Solrød Fjernvarmeværk a.m.b.a.



## 12. HEGN.

Ejerne af parcellerne har fuld hegnspligt mod veje, stier og grønne områder og halv hegnspligt i de andre skel.

Hegn mod veje og stier skal placeres helt på egen grund, ( min. 30 cm. fra skel) og det påhviler ejerne til enhver tid at hindre bevoksning udover vej- og stiarealerne, hvorimod hegn mod fællesarealerne må plantes i skel.

Hegn skal udføres enten som ligusterhæk eller træhegn i samme udførelse som af de nuværende ejere opsatte træhegn ved indgangsfacader. Hegnene må ingensinde være højere end 1,80 meter. Hegn mod veje stier og grønne områder skal dog udføres som levende hegn ( hæk ) i den udstrækning, der er angivet på vedhæftede rids.

## 13. GRUNDEJERFORENINGEN.

Samtlige ejere af ejendomme indenfor deklaraionsområdet er pligtige til at være medlemmer af en grundejerforening, som senest skal stiftes 2 måneder efter, at Solrød kommune har fremsat krav herom.

Det påhviler grundejerforeningen at varetage de for den nødvendige vedtægter, og dens opgave er først og fremmest at varetage administration af fællesanlæg og vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer m.v.

## 14. TINGLYSNING OG PÅTALERET.

Nærværende deklaration der tinglyses servitutstiftende på de i indledningen nævnte ejendomme med respekt af allerede lyste servitutter, må ikke udslettes af tingbogen uden samtykke fra Solrød Kommune.

Påtalerettigheden overfor overtrædelser af de i deklarationen nævnte bestemmelser - med undtagelse af § 8 og 11 - tilkommer alene Solrød Kommune, der er berettiget til at indrømme sådanne lempelser og afvigelser, som kommunen finder foreneligt med kvarterets karakter, og som ikke kan være til væsentlig gene for de omboende.

Påtalerettigheden i henhold til nærværende deklarations § 8 tilkommer alene antennelaug et Munkekær, idet dog påtaleretten i henhold til § 8, stk. 3, alene tilkommer Solrød Kommune, og påtalerettigheden i henhold til nærværende deklarations § 11 tilkommer alene Solrød Fjernvarmeværk a.m.b.a.

Alle spørgsmål vedr. deklarationens fortolkning afgøres af Solrød Kommune, hvis afgørelse ejerne er pligtige til at underkaste sig.

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Herlev, den 29 september 1974

Underskrevet af.

Byggeaktieselskabet af 6/10 - 1964

Boligfonden Bikuben

J. I. Thage

J. I. Thage

I henhold til lov nr. 246 af 10/6 1960 § 4, stk. 2 meddeles herved samtykke til tinglysning af nærværende byggeservitut.

Underskrevet af:  
Solrød bygningsmyndighed den 7 august 1974

**Otto Zwisler**  
**Bygningsinspektør.**



## PÅTEGNING

Som påtaleberettiget ifølge nedennævnte deklarationer meddeler Solrød kommune herved samtykke til, at disse aflyses på de i indledningen af nærværende deklaration nævnte ejendomme:

1. Deklaration tinglyst den 11. oktober 1966 på ejendommen matr. nr. 35 - c Solrød by og sogn og parceller udstykket derfra,
2. Deklaration tinglyst den 2. april 1968 på ejendommene, matr. nr. 27-s, 31-a og 32-a Solrød by og sogn og parceller udstykket derfra og
3. Deklaration tinglyst den 30. maj 1967 på ejendommen, matr. nr. 25-d Solrød by og sogn og parceller udstykket derfra.

Solrød, den 25 september 1974.

Underskrevet af.  
Sv. E. Grauslund  
stadsingeniør

Otto Zwisler  
bygningsinspektør

Som følge af at matr. nre. 25ed og 27 as ved landbrugsministeriets skrivelse af 28/8 - 1974 er inddraget under matr. nr. 27ar samt som følge af at de af nærværende deklaration omfatter parceller nre. 71 - 82 incl. af matr. nre. 27 ar og 66 ved landbrugsministeriets skrivelse af 19/9 1974 er udstykket under betegnelserne matr. nre. 27bm og 66b - 66n incl., begæres nærværende deklaration herefter tinglyst servitutstiftende - med respekt og påtaleret som foran anført - på matr. nre. 25ef - 25et incl., 27ar, 27 au - 27bm incl., 32ae - 32 bg incl., 35bd, 35bø - 35ci incl. samt 66a - 66n incl., alle af Solrød by og sogn. Nævnte matr. nre. har ikke facade mod de i § 3, pkt. C i dekl. 1. 2/4 1968 omhandlede veje.

Roskilde, den 7 oktober 1974  
Underskrevet  
E. Klæsøe  
landinspektør.

Undertegnede H. Degman & Co. A/S meddeler herved som tidl. ejere af ejendommene matr. nr. 25ef - 25et, 27 bk og 27bl alle af Solrød by og sogn, samtykke til at foranstående deklaration tinglyses på disse ejendomme.

København, den 6 november 1974  
Underskrevet H. Degman & CO. A/S

Afd. B. Indført i dagbogen og tinglyst den 14 november 1974.  
Akt. nr. Ad - 364  
Civildommeren i Roskilde.  
Underskrevet  
H. Duetoft  
fm.