

Orienteringsmøde

ifm. overdragelse af kloakanlæg til Kalundborg Spildevandsanlæg

Landinspektør Maria Linnea H. Kovac

Røsnæs Forsamlingshus
16. september 2023

Agenda

- Intro
- Hvorfor tinglysning?
 - Hvad er gældende i den nye servitut
 - Hvad er gældende i dag
 - Hvori er forskellene
- Tinglysningsproces og tinglysningsfuldmagt
- Evt. og spørgsmål

Maria Linnea H. Kovac, landinspektør

m: 24 84 28 60, e: mlk@skel.dk

- Opvokset på Djursland
- Uddannet på Aalborg Universitet 2006
- Ansat i privat praktiserende landinspektørfirmaer siden 2006
- Ansat hos Skel.dk Landinspektører siden 2013
- I alle årene bl.a. beskæftiget mig med tinglysning af rettigheder i div form
- Daglig gang på Holbæk kontoret
- Bor i en lille landsby Ugerløse, Kalundborg Kommune med mand og 2 teenagere
- Landinspektør, projektleder
- Afdelingsleder for Ejendom
- Teamleder for Team Tinglysning

Hvorfor tinglysning?

Fordi nogle af ledningerne ligger på privat ejendom

Vilkår for overtagelse af kloaksystemet

- dvs. ledninger over private ejendomme skal være tinglyst før Kalundborg Spildevandsanlæg vil overtage

Fordi:

- tydeligt hvem der ejer anlægget og har ansvaret herfor (hvad er privat ledning og hvad er fremover offentligt)
- sikre retten til forsat at have ledningerne liggende uforstyrret i jorden
- sikre adgangen for Kalundborg Spildevandsanlæg til at besigtige brønde og ledninger, foretage reparation, vedligehold, udskiftning – om nødvendigt grave ledning fri mv.
- fremgår præcis hvilke ejendomme der har hovedledning beliggende
- sikkerhedsbælte på 1,25 m til hver side af ledningsmidte, hvor der ikke må bygges og etableres træer og buske med dybe rødder mv. (af hensyn til bestående og adgang til ledning)
- det tydeliggøres i servitutten hvem der skal afholde omkostninger til eventuelle fremtidige flytninger

Hvad er gældende i dag

- kloaksystemet er også i dag tinglyst på ejendommene

15.07.1960 – Servitut tinglyst af Landvæsensnævnet ifm. angående forlig omkring kloakprojekt for sommerhusområde under udstykning (privat anlæg)

- hovedledning lægges i udstykningsvejene og af terrænmæssige årsager over private ejendomme
- samtlige grundejere har ret og pligt til af aflede spildevand til anlægget
- samtlige grundejere skal bidrage til anlæggets ren- og vedligeholdelse
- krav om oprettelse af G/F, hvor bestyrelse skal overtage ren- og vedligeholdelsen

11.02.1964 – Villa-servitut tinglyst af grundsælgeren vedr. bebyggelse, benyttelse, hegn mv, herunder også det fælles kloaksystem

- udgifter til kloakprojekt og vedligeholdelse påhviler de enkelte grundejere i forening
- grundejerne skal tåle at ledninger og fornødent føres ind over de enkelte grunde
- der er et servitutbælte på 1,25 m til hver side af ledningsmidte (ingen beplantning med træer og buske o.lign)

Ved reparation er G/F kun forpligtiget til at aflevere jorden reguleret. Grundejer skal selv retablere bevoksning mv

Hvad er gældende i dag - fortsat

- kloaksystemet er også i dag tinglyst på ejendommene

19.06.1964 – Servitut tinglyst af Landvæsensnævnet.

Landvæsenskommisionskendelse ifm. kloakprojekt for førromhandlede sommerhus-område samt udstykninger fra matr.nr. 8a og 10a. (privat anlæg)

- ændring af kloakprojekt fordi ekstra område medtages i projektet og udstykningerne.
- hovedledning lægges i udstykningsvejene og af terrænmæssige årsager over private ejendomme
- samtlige grundejere har ret og pligt til af aflede spildevand til anlægget
- samtlige grundejere skal bidrage til anlæggets ren- og vedligeholdelse
- krav om oprettelse af G/F, hvor bestyrelse skal overtage ren- og vedligeholdelsen

13.07.1965 påtegning på deklaration fra 11.02.1964 - villaservituten

Servitutterne tinglyses også på parcellerne udstykkes fra matr.nr. 8a.

Hvori ligger forskellene

- mellem eksisterende tinglysning og ny tinglysning

Ny ledningsejer og ansvarlig for anlægget (Kalundborg Spildevandsanlæg)

- Kalundborg Spildevandsanlæg overtager ansvar, drift og vedligehold (grundejer slipper)
- der må ikke bygges i servitútbæltet (1,25 m) af hensyn til beskyttelse og adgang
- ledninger og kabler må ikke nedlægges i bæltet uden forudgående aftale
- tydeliggjort med ord i teksten, hvem der betaler flytning af ledninger (ingen forskel)
- Kalundborg Spildevandsanlæg retablere arealet efter eventuelle opgravninger

Det digitale tinglysningssystem

I dag foregår alt tinglysning digitalt på Tinglysningportalen
www.tinglysning.dk

For at kunne oprette en servitut på ejendommene kræves:

Ejers navn og cpr.nr.

Ejers godkendelse af tinglysningen enten via fuldmagt eller MitID

Fuldmagter til tinglysning

Fuldmagten skal udfyldes på side 1 med cpr.nr./personnummer

Underskrives på side 4 og sted og dato skal angives

INGEN vitterlighedsvidner (kun ved salg af fast ejendom)

Fuldmagten sender jeg pr. post til Tinglysningensretten (kræver originalt dokument)

Hvorfor fuldmagt?

Fordi:

Jeg kan på forhånd holde styr på, hvem der har svaret og underskrevet tinglysning

Letter processen for tinglysningen – skal bruge cpr.nr. for at opstarte

Når først anmeldelsen er oprettet i tinglysningssystemet (86 ejendomme, ca 180 personer), kan enkelte ejendomme/personer ikke tages ud igen (ikke vil tiltræde) – alt OM IGEN

- dvs. ny oprettelse af stor anmeldelse, ud til signering igen hos 180 personer osv.



Fuldmagt til brug for tinglysning (Fast ejendom)

Fuldmagten skal udfyldes maskinelt.

Fuldmagtsgiver:

Navn:	CPR/CVR-nr.:	Ikke registreret i DK:
Maria Linnea Kovac	XXXXXX-XXXX	<input type="checkbox"/>
Adresse 1:		
Ugerløsevej 13, 4400 Kalundborg		
Adresse 2:		
Adresse 3:		
Telefon:	Email:	

Har fuldmagtsgiver hverken et cpr- eller cvr-nummer skal "Ikke registreret i DK" markeres.

giver herved fuldmagt til

Fuldmægtig:

Navn:	CPR/CVR-nr.:	
Skel.dk Landinspektør P/S	34203180	
Adresse 1:		
L.C. Worsøesvej 5, 4300 Holbæk		
Adresse 2:		
Adresse 3:		
Telefon:	Email:	Reference:
59 43 19 09	mlk@skel.dk	63186 mlk

Fuldmagten vedrører ejendommen (der kan kun anføres én ejendom):

Landsejerlavskode:	Matr.nr.:	Matr.bogstav:
180653	5	f

Ejendomstype (sæt kryds ved én af følgende ejendomstyper):

- 1 Almindelig ejendom (felt C kan udfyldes)
- 2 Ejerlejlighed (felt A skal udfyldes)
- 3 Ejerlejlighed i bygning på lejet grund (felterne A og B skal udfyldes)
- 4 Anpart (felt A skal udfyldes)
- 5 Anpart i bygning på lejet grund (felterne A og B skal udfyldes)
- 6 Bygning på lejet grund (felt B skal udfyldes)
- 7 Bygning på lejet grund, opdelt i ejerlejligheder (felterne A og B skal udfyldes)
- 8 Bygning på lejet grund, opdelt i anparter (felterne A og B skal udfyldes)

(A) Lejligheds/anpartsnr.: (B) Bygningsnr.: (C) Delareal nr.:

--	--	--

Adresse 1:

Ugerløsevej 13, 4400 Kalundborg

Adresse 2:

Adresse 3:

Beskrivelse umatrikuleret ejendom:

--



Fuldmægtigen kan på mine vegne underskrive følgende dispositioner (de anførte beløbsbegrænsninger behøver ikke udfyldes):

Sæt kryds ved en eller flere af følgende dispositionstyper:

- | | | | | | | |
|-------------------------------------|----|--|-------------------|---------|----------------------|----------------------|
| <input type="checkbox"/> | 1 | Udstede og anmelde skøde eller andet overdragelsesdokument på ejendommen. Fuldmagten kan kun benyttes, hvis købesummen er mindst... | Minimums købesum: | Valuta: | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| <input type="checkbox"/> | 2 | Udstede, anmelde og forhøje pantebrev på ejendommen. | | | | |
| <input type="checkbox"/> | 3 | Overdrage pantebrev tinglyst på ejendommen. | | | | |
| <input type="checkbox"/> | 4 | Underskrive og anmelde underpantsetning af pantebrev tinglyst på ejendommen. | | | | |
| <input type="checkbox"/> | 5 | Kvittere og aflyse pantebrev på ejendommen. | | | | |
| | | For så vidt angår 2)-5) kan fuldmagten kun benyttes, hvis hovedstolen på de pantebrev, over hvilke der disponeres, tilsammen ikke overstiger.... | Samlet hovedstol: | Valuta: | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 | Udstede og anmelde servitutter på ejendommen. | | | | |
| <input type="checkbox"/> | 7 | Kvittere og aflyse servitutter på ejendommen. | | | | |
| <input type="checkbox"/> | 8 | Foretage andre påtegninger end de under pkt. 2-5 nævnte på tidligere tinglyste dokumenter. | | | | |
| <input type="checkbox"/> | 9 | Tiltræde som ægtefælle på pantsætningsdokumenter. | | | | |
| <input type="checkbox"/> | 10 | Tiltræde som køber i forbindelse med adkomstdokumenter. Fuldmagten kan kun benyttes, hvis købesummen ikke overstiger... | Maksimal købesum: | Valuta: | <input type="text"/> | <input type="text"/> |

Omfatter fuldmagten dispositioner af den i pkt. 1, 2-5 eller 10 nævnte art, og angives der ingen beløbsgrænse, antages fuldmagten at være beløbsmæssigt ubegrænset. Angives der ingen møntfod, antages evt. beløb at være i danske kroner.

Fuldmagten giver tillige fuldmagtshaver ret til at afgive de i forbindelse med den enkelte disposition nødvendige erklæringer.

Fuldmagten bortfalder automatisk efter 12 måneder. Skal fuldmagten bortfalde tidligere anføres dette her:

Dato for bortfald (dd-mm-åååå):

Tinglysningsrettens meddelelser vedrørende denne fuldmagt kan med frigørende virkning sendes til:

Navn:	CPR/CVR-nr.:
Skel.dk Landinspektører P/S	34203180

Adresse 1:

Adresse 2:

Adresse 3:

Telefon:	Email:	Reference:
59 43 19 09	mlk@skel.dk	63186 mlk

Fuldmagtsgivers underskrift:

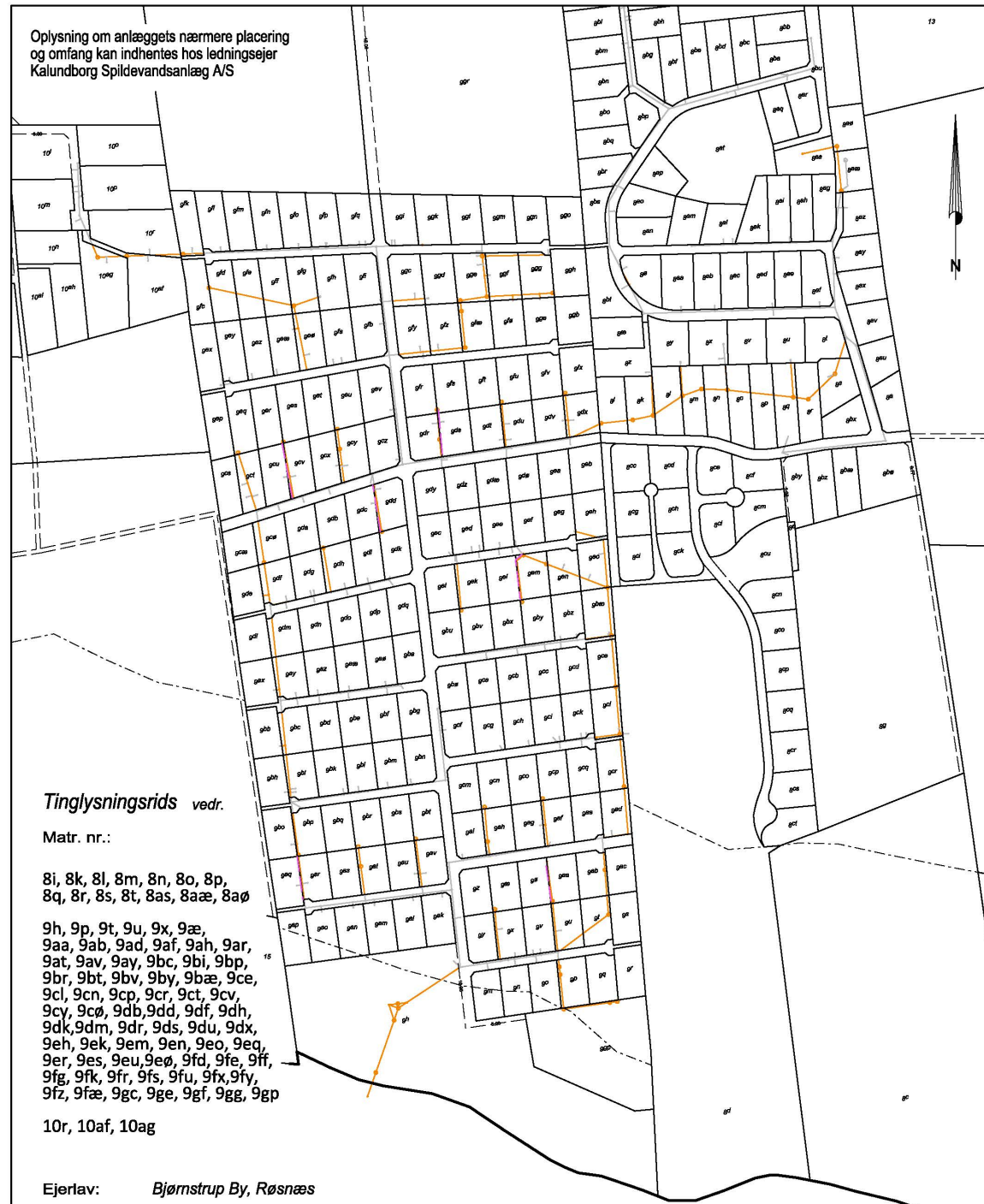
Sted og dato:	Underskrift:
Røsnæs, 16/9-23	

Fuldmagtsgiver kan til enhver tid tilbagekalde fuldmagten. Tilbagekaldelse skal ske skriftligt (elektronisk eller på papir) til Tinglysningsretten. Elektronisk tilbagekaldelse kan ske på Tinglysningsrettens internethjemmeside www.tinglysningsretten.dk. På Tinglysningsrettens hjemmeside findes endvidere en blanket, som kan udskrives og anvendes ved tilbagekaldelse på papir. Tilbagekaldelsen skal indeholde en nøjagtig identifikation af den fuldmagt, der tilbagekaldes.

Angiv med tal hvilke dispositionstyper på side 3 fuldmagten omfatter:	6
---	---



Oplysning om anlæggets nærmere placering og omfang kan indhentes hos ledningsejer Kalundborg Spildevandsanlæg A/S



Tinglysningsrids vedr.

Matr. nr.:

8i, 8k, 8l, 8m, 8n, 8o, 8p,
8q, 8r, 8s, 8t, 8as, 8aæ, 8aø

9h, 9p, 9t, 9u, 9x, 9æ,
9aa, 9ab, 9ad, 9af, 9ah, 9ar,
9at, 9av, 9ay, 9bc, 9bi, 9bp,
9br, 9bt, 9bv, 9by, 9bæ, 9ce,
9cl, 9cn, 9cp, 9cr, 9ct, 9cv,
9cy, 9cø, 9db, 9dd, 9df, 9dh,
9dk, 9dm, 9dr, 9ds, 9du, 9dx,
9eh, 9ek, 9em, 9en, 9eo, 9eq,
9er, 9es, 9eu, 9eø, 9fd, 9fe, 9ff,
9fg, 9fk, 9fr, 9fs, 9fu, 9fx, 9fy,
9fz, 9fæ, 9gc, 9ge, 9gf, 9gg, 9gp

10r, 10af, 10ag

Ejerlav: Bjørnstrup By, Røsnæs

DEKLARATION vedr. kloakledninger og brønde

I anledning af at Kalundborg Spildevandsanlæg A/S overtager kloaksystemet i grundejerforeningsområdet Hellesklint ønsker Kalundborg Spildevandsanlæg A/S, som vilkår for overtagelse af systemet, anlægget over private ejendomme sikret ved tinglysning af nedenstående bestemmelser, der skal respekteres af de til enhver tid værende ejere af følgende matr.nr.e og eventuelle fremtidige parceller udstykket herfra:

Matr.nr. 8j, 8k, 8l, 8m, 8n, 8o, 8p, 8q, 8r, 8s, 8t, 8as, 8aæ, 8aø, 9h, 9p, 9t, 9u, 9x, 9æ, 9aa, 9ab, 9ad, 9af, 9ah, 9ar, 9at, 9av, 9ay, 9bc, 9bi, 9bp, 9br, 9bt, 9bv, 9by, 9bæ, 9ce, 9cl, 9cn, 9cp, 9cr, 9ct, 9cv, 9cy, 9cø, 9db, 9dd, 9df, 9dh, 9dk, 9dm, 9dr, 9ds, 9du, 9dx, 9eh, 9ek, 9em, 9en, 9eo, 9eq, 9er, 9es, 9eu, 9eø, 9fd, 9fe, 9ff, 9fg, 9fk, 9fr, 9fs, 9fu, 9fx, 9fy, 9fz, 9fæ 9gc, 9ge, 9gf, 9gg, 9gp, 10r, 10af, 10agalle under Bjørnstrup By, Røsnæs.

Kloakledningerne med tilhørende anlæg er beliggende som vist på vedhæftede tinglysningsrids af juli 2023.

Kloakanlæg:

- a. *Kloakledningerne med tilhørende brønde, pumpestationer, bygværker og lignende, som vist med orange på vedhæftede tinglysningsrids af juli 2023 skal til enhver tid tåles og respekteres og have lov til at ligge uforstyrret.*
- b. *I et bælte på 1,25 m til hver side af ledningernes midte må der ikke opføres ny bebyggelse eller etableres andre faste anlæg af nogen art, anbringes hegn o lign., foretages terrænregulering, beplantning med træer eller buske med dybdegående rødder eller andet der kan være til skade for ledningsanlægget, hindre eller vanskeliggøre nødvendige eftersyn, vedligeholdelses- og reparationsarbejder. Eksisterende byggeri, der er etableret indenfor servitutbæltet før tinglysning af nærværende deklaration, og som er godkendt af bygningsmyndigheden og bestyrelsen i grundejerforeningen er fortsat lovligt og ikke omfattet af ovennævnte forhold.*
- c. *Ledninger, kabler o lign. må ikke nedlægges indenfor det angivne bælte uden forudgående aftale med ledningsejeren herom.*

- d. Kloakanlægget er ikke beliggende på gæstelignende vilkår, idet nærværende servitut stifter en permanent tilstedeværelsesret. Dette betyder, at ledningerne kun kan forlanges flyttet efter aftale med ledningsejeren. Enhver omkostning til flytning, forstærkning eller lignende af ledningerne som følge af en ændret anvendelse eller lignende, der ikke sker på ledningsejers egen foranstaltning, afholdes af grundejeren.
- e. Ledningerne kan forlanges flyttet af grundejer, hvis det er nødvendigt for en fremtidig anden udnyttelse af arealet, men en flytning af ledningerne med tilhørende anlæg skal altid ske i samarbejde med forsyningen, og alle ledningsarbejder skal ske efter forsyningens anvisninger. Eventuel nødvendig flytning af ledningerne med tilbehør må aldrig forringe ledningsejers rettigheder i henhold til nærværende deklaration, og grundejer afholder omkostningerne forbundet med flytning.
- f. Såfremt ledningerne med tilhørende anlæg flyttes på foranledning af den til enhver tid værende ejer af ejendommen eller af tredjemand, er den, der foranlediger flytningen, forpligtet til at medvirke til tinglysning af de nødvendige opdateringer af nærværende deklaration, til sikring af ledningsejers rettigheder i forhold til den nye placering. Omkostningerne hertil afholdes ligeledes af **den der foranlediger ledningen flyttet**.

Erstatning:

- g. Tinglysning af nærværende deklaration sker som led i forsyningens overtagelse af kloaksystemet i grundejerforeningen Hellesklint og er en del af aftalevilkårene. Indskrænkningerne er pålagt efter frivilligt forlig med ejerne som del i denne aftale og der ydes ikke særskilt erstatning herfor. Kloakanlægget har under Grundejerforeningens drift og administration været omfattet af tinglyst servitut om kloakanlæg siden dens etablering.

Vedligeholdelse og reparation:

- h. Der skal gives Kalundborg Spildevandsanlæg A/S og de til enhver tid berettigede fri og uhindret adgang til at foretage eftersyn og nødvendige reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang og på det tidspunkt Kalundborg Spildevandsanlæg A/S skønner det nødvendigt, herunder også at foretage de nødvendige opgravninger.
- i. De ulemper, der er forbundet med færdsel, samt med eftersyn og udførelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder, skal tåles uden erstatning, hvorimod der ydes erstatning for eventuelt derved forvoldt skade, hvis størrelse i mangel af enighed fastsættes ved voldgift, alt i henhold til reglerne i lov nr. 553 af 24.juni 2005 om voldgift. Arealer, som måtte blive omfattet af fremtidig eftersyn, reparations- og vedligeholdelsesarbejder, afleveres i reableret stand snarest efter arbejdets udførelse.
- j. Stikledninger på egen grund er privat ledningsanlæg. Den fremtidige vedligeholdelse af disse stikledninger påhviler den til enhver tid værende ejer af ejendommen.

Påtaleret og tinglysning:

Påtaleretten i medfør af nærværende deklaration tilkommer ejeren af anlægget: Kalundborg Spildevandsanlæg A/S, CVR nr. 31774659. Ejeren af anlægget kan uden samtykke fra ejerne af de ovennævnte matrikler overdrage ledningsanlægget med tilbehør og sine rettigheder og pligter efter denne servitut. Ejeren af ledningerne kan også uden samtykke tinglyse påtegning på denne servitut om skift af påtaleret.

🔍 Du svarede på denne meddelelse den 15-09-2023 13:30.



Hej Maria,

Jeg har gennemgået servitutterne mv.

Det lægges til grund, at ledningsnettet pt. ejes af Grundejerforeningen Helleskint, og at alle ejere af ejendomme, hvor ledningerne ligger, er medlemmer af foreningen og forsynes af ledningerne.

Gæsteprincippet fortolkes i retspraksis anderledes, når grundejeren har (med)ejerskab til ledningen, og selv får gavn af dem.

I Højesterets dom i Krusemyntegadesagen (U 2021.3474 H) gjaldt gæsteprincippet ikke for omlægning af foreningsejede ledninger, der gik over et medlems ejendom. Den pågældende grundejer skulle således selv afholde udgifterne, hvis han ville omlægge ledningen.

Højesteret angav følgende begrundelse:

Højesteret tiltræder, at det må formodes, at de omhandlede ledninger, der er ført gennem den ejendom, som A ejer, oprindeligt blev anbragt med den daværende ejers indforståelse. Landsretten har efter en samlet vurdering af sagens oplysninger fundet det sandsynliggjort, at A ved sin overtagelse af ejendommen i 1997 var bekendt med de fælles installationer, herunder kabelføringen af strøm mv. til de øvrige ejendomme. Der er for Højesteret ikke fremkommet oplysninger, der giver grundlag for at nå til en anden vurdering.

På den baggrund finder Højesteret, at det er sandsynliggjort, at Grundejerforeningen har ret til at have de fælles ledninger anbragt på hans ejendom. Højesteret finder desuden, at det er sandsynliggjort, at A alene har ret til at kræve de fælles ledninger flyttet, hvis de bliver omlagt til en anden placering på hans ejendom, hvorfra de fortsat vil kunne forsyne de andre ejendomme med strøm samt tv- og internetsignal, og hvis han afholder de hermed forbundne udgifter

Med henvisning dertil og til foreningsretlige grundsætninger, er det min vurdering, at grundejere ikke kan forlange ledninger omlagt på Grundejerforeningens regning i dag.

Endvidere er ledningerne omfattet af tinglyste landvæsenskommissionskendelser. Efter Højesterets dom i Aalborg Kloak-sagen (U 2022.1635 H) gælder der i et sådant tilfælde en formodning for, at gæsteprincippet er fraveget, dvs. at grundejeren skal betale for omlægninger.

Det er derfor mit bedste skøn, at grundejerne selv skal betale, hvis de forlanger foreningens ledninger omlagt i dag.

Ift. gæsteprincippet vil grundejerne derfor med overvejende sandsynlighed ikke opleve nogen forskel, hvis ledningsnettet deklarerer af Kalundborg Forsyning med fravigelse af gæsteprincippet.

Sig endelig til, hvis der er brug for uddybning, eller hvis jeg skal besvare spørgsmål fra de berørte grundejere.

Dbh
Niels

Med venlig hilsen
Niels Kjær
Advokat (L)



Trelleborggade 15, 1., 2150 Nordhavn
Tel (+45) 3311 1010
Mob (+45) 3122 3285
www.donatzky.com