

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 16^c, 16^{bs}, 21^a,
(i København kvarter) 21^{cr} - 21^{gq} (begge nre. incl.),
eller (i de sønderjydske lands- 21^{gr}, 21^{gs}, 22^{cp},
dele) bd. og bl. i tingbogen, 23^æ og 27^d,
art. nr., ejerlav, sogn. Vallensbæk by og sogn

Akt: Skab E nr. 427
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers bopæl:

Gade og hus nr.:

011731 *-8 DEC 1975

005641 *-13 MAJ 1976

Anmelder:

MICHAEL MOLLERTZ

Advokat

Plads 32

Kbhvn. K

115 46 15

STEMPELMÆRKE

Brandbyerne
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
D 567220

DEKLARATION

=====

-9XIII 6464 E 000 031.00 ΔSM

Underskrevne A/S Johan Christensen & Søn, Tobaksvejen 15-21, 2860 Søborg, pålægger herved på egne og efterfølgende ejeres vegne matr.nr.e: 16 c, 16 bs, 21 a, 21 cr - 21 gq (begge nre. incl.), 21 gr, 21 gs, 22 cp, 23 æ og 27 d, Vallensbæk by og sogn, samt alle parceller, der måtte blive udstykket fra denne ejendom, nærværende deklaration.

De i deklarationen anførte bestemmelser har dog kun gyldighed for den på vedhæftede kortbilag viste bebyggelse.

§ 1.

Bebyggelse m.v.

- Ejendommen bebygges som vist på vedhæftede bebyggelsesplan, omhandlende bl.a. fællesarealer, bilparkering, vejbelysning m.v., og planen skal stedse overholdes. De på planen viste huse udstykkes hver for sig. Der afsættes skelpæle. Væggene (lejlighedsskel), der adskiller ejendommene, skal være fælles for de tilstødende huse og kan ikke borttages, så længe et af de huse, hvortil lejlighedsskel hører, er bestående.
- De til enhver tid værende ejere af ejendommene forpligter sig til, hvor der er fælles brandmure, ingensinde at fjerne disse eller foretage bygningsmæssige ændringer af eller ved disse.
- Der pålægges oversigtsarealer således som vist på vedhæftede kortbilag. Ejeren er pligtig at drage omsorg for at der på oversigtsarealet hverken varigt eller midlertidigt findes noget af større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejes midtlinier.
Denne bestemmelse omfatter ikke sne.
- Beboelsesparcellernes ubebyggede arealer skal - såfremt det ikke allerede er udført - af den nye ejer ved første salg efter bebyggelsesarbejdets tilendebringelse anlægges og vedligeholdes som have.
På parcellen må ikke findes bevoksninger, der ved skygge eller grådighed kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.
- Vedligeholdelse af tagrender og nedløb, samt facade, udhuse, hegn, gavle og tag, garager/carporte, haver herunder flisebelagte arealer, skal udføres af ejeren af det matrikelnummer, hvorpå bygningerne er beliggende. Grundejerforeningen har påtaleret med hensyn til manglende vedligeholdelse af nævnte karakter og er berettiget til efter skriftligt varsel at lade nødvendige vedligeholdelsesarbejder udføre for den pågældende grundejers regning. Med hensyn til bygningernes træfacader bemærkes, at disse skal behandles efter grundejerforeningens anvisninger, eventuelt efter grundejerforeningens bestemmelse, i fællesskab. Enhver ejer er forpligtet til at give adgang til sin ejendom for nødvendig vedligeholdelse af nabobygningerne.
- Bygningernes udseende må ikke ændres uden de påtaleberettigedes samtykke.
- Enhver grundejer er pligtig til at opretholde og vedligeholde mindst 2 parkeringspladser (hvortil medregnes evt. garage/carport) på egen grund.

Akt. 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:

- 2 -

§ 2.

Overkørsler

Området ligger nu i byplan 13. Alle overkørselsforhold skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 3.

Fælles forsynings- og afløbsledninger samt stikledninger.

- a. De til hele bebyggelsen hørende og/eller tilhørende de enkelte bygningers forsyning med elektricitet, elektriske impulser (f.eks. fælles antenneanlæg), energi og varme af enhver art, vand samt afløb nødvendige anlæg, herunder bygninger, ledninger, rør, brønde, maskiner, pumper, tanke, transformere, antenner, kabler, kabelskabe og master m.v. skal tåles og henligge udforsyrret og må ikke afbrydes, overskæres, beskadiges eller fjernes.
Terræn må ikke ændres ved afgravning eller påfyldning.
- b. Der skal til enhver tid gives adgang for eftersyn, oprensning, vedligeholdelse og reparation m.v. af alle disse ledninger m.v. og dertil hørende anlæg m.v., ligesom de dermed forbundne ulemper må tåles uden anden ret til erstatning, end der måtte fremgå af de derom på ejendommen lyste regler.
Kendelser om kloakanlæg er afsagt af landvæsenskommissionen den 19.12.1974, ligesom der er lyst deklaration med K.T.A.S. angående telefonledninger m.v.
Hvor ledninger passerer privatvejendom og fællesareal, skal Vallensbæk kommune og grundejerforeningen have adgang til arealet (2,5 m på begge sider af ledningsnettet, dog over hovedledninger i en samlet bredde af 9 m som vist med skravering på vedhæftede kortbilag) for tilsyn og reparation, ligesom der ikke indenfor deklarationsarealet må opføres bygninger, plantes træer og buske med dybtgående rødder, samt opsættes hegn af dyrere karakter.
- c. Disse anlæg skal eventuelt også betjene yderligere byggeafsnit, dersom sælger og/eller Vallensbæk kommune ønsker det, dog således at eventuel påkrævet udvidelse af anlæggene i denne anledning er de først tilkomne uvedkommende.
- d. El-forsyning etableres fra el-værk gennem jordkabler/luftledninger.
- e. Plan for eventuel vej- og stibelysning er eller vil blive godkendt af kommunen og den enkelte parcelejer er pligtig at tåle, at sådan belysning eventuelt placeres på hans ejendom. Eventuel etablering sker ved sælgers foranstaltning.
- f. Telefonkabler etableres af telefonselskabet.
- g. Eventuelt fælles antenneanlæg er eller skal godkendes af myndighederne, og parceljerne er pligtige at anvende materialer, apparatur m.v. som ikke forstyrrer signalerne.
- h. Efter kloakanlæggets afslutning ved den udstykkende overtager Vallensbæk kommune detailkloakanlægget, hvis omfang fremgår af den hos kommunen beroende kloakplan, med en dertil hørende vedligeholdelsespligt i h.t. kommunens kloakvedtægt, medens den enkelte lodsejer respektive grundejerforeningen selv må forestå vedligeholdelse og renholdelse af de ledninger der forløber på henholdsvis lodsejerens ejendom og fællesarealer med mindre særlig deklaration om andet er lyst.
For stikledningers vedkommende forestår kommunen vedligeholdelse og eventuel reparation af ledninger i vejarealer indtil ejendommens skel, med mindre bestemt skadevolder kan påvises. Derimod påhviler det den enkelte lodsejer at foretage og betale koste eventuel rensning af stikledningen helt ud til dennes tilslutning til den kommunale ledning.

(i København kvarter)

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

art. nr., ejerlav, sogn.

Gade og hus nr.:

Anmelder:

- 3 -

i. Områdets forsyning med drikkevand sker i henhold til Vallensbæk kommunes vandvedtægt.

Afmærkningsplader for vandstophaner skal tåles anbragt og opretholdt på en af kommunen valgt placering på en bygningsdel.

De viste brandhaner skal tåles anbragt og opretholdt på fællesarealet.

Eventuel reparation af vandledninger m.v. skal udføres af autoriseret gas- og vandmester.

j. Det grundejerforeningen tilhørende TV-antenne fællessystem er tilsluttet grundejerforeningen "Nørrebred"s fælles antennemast. Den hidtil fungerende servicekontrakt vedrørende denne antennemast m.v. er fortsat gældende, indtil den efter aftale mellem nærværende grundejerforening og grundejerforeningen "Nørrebred" ophæves i overensstemmelse med indholdet.

Nærværende grundejerforenings udgifter til service på egen installation afholdes af grundejerforeningen selv, medens grundejerforeningen "Nørrebred"s udgifter til deres anlæg til installation og mellemforstærkere er nærværende grundejerforening uvedkommende. Dog deles udgifterne til følgende poster ligeligt mellem de to grundejerforeninger:

I: Servicekontrakt på antenner, master, hovedforstærkere, strømforsynings- og kanalomsættere.

II: Lovpligtig antenneforsikring.

III: El-drift af anlæg.

§ 4.

Hegn

Ønsker en grundejer at udføre ikke-levende hegn mod vej eller sti, må dette ikke udføres med større højde end 1,20 m.

Glat trådhegn må dog kun opsættes, når det skal tjene til beskyttelse af levende hegn.

Alle levende hegn skal plantes mindst 30 cm fra skel mod vej, sti eller fællesareal. Iøvrigt skal grundejeren ved beplantning mod vej tilgodese en passende oversigt ved udkørsel fra det på ejendommen liggende parkeringsareal.

Såfremt ikke-levende hegn udføres, skal dette være af samme udseende, som det nu opsatte.

Vedrørende hegn iøvrigt henvises til hegnslovens almindelige bestemmelser.

§ 5.

Fællesarealer m.v.

De dele af arealerne, der ikke udstykkes til bebyggelse eller anlægges som veje, stier, parkeringsarealer el.lign., skal henligge som grønne fællesområder efter den på vedhæftede plan angivne disposition.

Al parkering af last-, vare-, flytte-, omnibus-, rute-, fragtbiler o.lign., samt campingvogne er forbudt på bebyggelsens fællesområder, herunder veje, stier og parkeringsarealer, med undtagelse af på- og aflæsning på vejene. Alle fællesarealer skal efter bebyggelsesarbejdernes afslutning holdes ordentlige og ryddelige af grundejerforeningen.

Grundejerforeningen er endvidere forpligtiget ifølge deklaration 1. 8/12.1975 vedrørende matr.nr.e: 16 c, 21 gr, 22 a, Vallensbæk by og sogn.

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:

- 4 -

§ 6.

Grundejerforeningen

Enhver parcelejer er pligtig at være medlem af en grundejerforening, som parcelejerne skal stifte på anfordring af sælger. Foreningens vedtægter skal godkendes af Vallensbæk kommune, og hvis stedlige område fastsættes af kommunen, således at foreningens område ikke blot kan være hele deklarationsområdet eller en del af dette, men også grunde udenfor det af nærværende deklaration omfattede område. Medlemmerne har pligt til at yde bidrag til foreningen af en sådan størrelse, som foreningens generalforsamling måtte fastsætte som værende nødvendigt til opfyldelse af de fælles forpligtelser, som foreningen påtager sig.

De enkelte ejere er forpligtet til at følge grundejerforeningens vedtægter. Sælger har ret, men ikke pligt til at være medlem af foreningen med evt. usolgte parceller.

Grundejerforeningen er forpligtet til for egen regning at overtage drift, renholdelse, vedligeholdelse, herunder vintervedligeholdelse og administration af alle fællesanlæg, herunder fælles kloakanlæg, vej- og stibelysning, fælles antenneanlæg, veje, stier, parkeringsarealer, fællesarealer m.v. - alt for så vidt det ikke måtte være overtaget af det offentlige. Under vedligeholdelsen af fællesarealer hører endvidere grusning i glat føre og rydning af sne.

Grundejerforeningen skal endvidere slev forhandle med NESA om belysningens vedligeholdelse på fælles pladser, boligveje, stier m.v.

Grundejerforeningen er forpligtet til vederlagsfrit at tage skøde på de nævnte fællesarealer med de hæftelser, forpligtelser og prioriteter, der påhviler eller måtte blive pålagt, herunder også fra det offentlige. Dog har sælger altid ret til at udarbejde en regning til foreningen vedrørende driften af disse områder fra beboelsesparcellerens overtagelse til områdernes overtagelse.

Foreningen skal stiftes, når mindst 35% af de udstykkede parceller er solgt til individuel benyttelse, eller når sælger kræver dette. Såfremt omhandlede område imidlertid af Vallensbæk kommune ønskes optaget i en allerede stiftet forening, er hver enkelt erhverver af de nyudstykkede parceller hver for sig pligtig at søge optagelse i den eksisterende forening umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen. Under alle omstændigheder skal alle solgte parceller under nærværende deklarationsområde efter 2 år fra deklarationens approbation være tilsluttet en grundejerforening, med mindre særlige forhold efter kommunalbestyrelsens skøn taler herimod.

Grundejerforeningen skal påtage sig alle de under en sådan forening normalt hørende fællesopgaver, herunder at forestå hel eller delvis byggemodning af foreningens område ved udvidelse udover den nuværende benyttelse.

Det påhviler grundejerforeningen at vedtage de for denne nødvendige love, der skal godkendes af Vallensbæk kommunalbestyrelse. Eventuelle ændringer i foreningens love skal ligeledes godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 7.

Vedligeholdelse af veje og stier

Vej og stianlæg inden for deklarationsområdet betragtes som et fælles anliggende, hvortil grundejerne indenfor området er bidragspligtige, uanset om de er etableret med eller uden adgang til parcellerne.

Alle udgifter til veje og stianlæg skal afholdes af grundejerne.

Udgifterne fordeles med lige store bidrag for hver boligparcel, uanset størrelse og beliggenhed.

Vej- og stiarealer kan, når matrikulære udskillelser har fundet sted, vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, når denne er dannet.

Grundejerforeningen er pligtig at overtage vej- og stiarealerne, evt. etapevis efter den udstykkendes ønske.

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:

- 5 -

Grundejerforeningen er ligeledes pligtig til eventuelt i sameje med andre grundejerforeninger at overtage private veje og stier. Vallensbæk kommune kan træffe nærmere bestemmelse herom.

Grundejerne skal tåle de med udførelsen af vej- og stianlæg forbundne ulemper, herunder skråninger ind på ejendommene, uden at de i den anledning kan kræve erstatning. Vedligeholdelsen af de under grundejerforeningens område beliggende veje og stier påhviler grundejerne i det omfang, disse ikke er overtaget af kommunen. Såvel vedligeholdelse som renholdelse sker ved grundejerforeningens foranstaltning. Foreningen fastsætter selv regler for fordeling af bidrag. I særlige tilfælde kan kommunalbestyrelsen efter anmodning afsige kendelse om udgifternes fordeling, såfremt særlige forhold taler herfor.

§ 8.

Særlige bestemmelser

Såfremt grundejerne eller grundejerforeningen efter kommunalbestyrelsens skøn ikke opfylder de grundejerne eller grundejerforeningen i nærværende deklaration eller de til enhver tid godkendte love for foreningen pålagte forpligtelser, er kommunalbestyrelsen berettiget til for grundejerens regning at foranledige de pågældende forpligtelser opfyldt.

§ 9.

Pantsikkerhed

Til sikkerhed for opfyldelsen af de økonomiske forpligtelser, der følger af ovennævnte:

§ 7: ang. vedligeholdelse af veje og stier indenfor deklarationsområdet,

§ 5: ang. vedligeholdelse af fællesarealer

indrømmes der herved Vallensbæk kommunalbestyrelse en panteret stor kr. 1.000,00 på hver grund til sikkerhed for opfyldelsen af nævnte forpligtelser. Ved bebyggelse skal panteretten respektere størst mulige offentlige lån, sparekasse-lån, lån i reallånefonden eller tilsvarende kreditinstitutioner, herunder lån optaget med stats-, kommune- eller forsikringsgaranti, samt pantebreve og panterettigheder til A/S Johan Christensen & Søn.

§ 10.

Tinglysning

Nærværende deklaration tinglyses som servitut- og pantstiftende på de i indledningen nævnte matrikelnumre, Vallensbæk by og sogn.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen. Nærværende deklaration respekterer yderligere kommende servitutter, hvis udøvelse ikke er til hinder for den de påtaleberettigede ved nærværende deklaration tillagte ret.

Nærværende deklaration tinglyses forud for al pantegæld.

Påtaleretten iflg. nærværende deklaration tilkommer Vallensbæk kommunalbestyrelse og sælger, så længe denne endnu er ejer af parceller på arealet. Den foran i § 6 omtalte grundejerforening har påtaleret, forsåvidt angår de i § 1 e og § 3 b omtalte forhold.

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:

- 6 -

Denne deklaration kan ingensinde slettes eller ændres uden samtykke fra Vallensbæk kommunalbestyrelse, der er eneberettiget til at give dispensationer fra servitut-
tens bestemmelser.

Som ejer og under henvisning til de lyste, betingede skøders § 1.

Søborg, den 8. 12. 75

A/S Johan Christensen & Søn

Godkendes i henhold til landsbyggelovent § 4 stk. 2, med bemærkning, at deklarationen er krævet som betingelse for godkendelse af bebyggelsesplan og ønskes ting-
lyst forud for pantegæld, under henvisning til førnævnte lov's § 61, stk. 1.

Vallensbæk kommunalbestyrelse, den

P. k. v.

Poul Hansen
borgm.

E. Göttsche-Larsen
bygn.insp.

FØRT I DAGBOGEN

den - 8. DEC. 1975

BRØNDBYERNES RET

Tinglyst

Udskrift af A/S reg. forevist.

Retsanmærkning: f.s.v. angår 16 c og 21 gr.

somtidig hermed lyt dekl. ang. fællesareal.
fl. lfm. skr. 11/12 1975 er 16.82 udgået
af matriklen og inddr. under 21 gr og 21 gr udgået
af matriklen og inddr. under 23 cl.

Apvnt f.s.v. angår matr. nr. 22 c p, 23 cl og 27 d
idk dnt iflg. tingbogen ikke ejes af A/S Johan
Christensen & Søn

Mtr. nr., ejerlav, sogn:

(i København kvarter)

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

Stempel:

kr.

Akt: Skab E nr. 427
(udfyldes af dommerkontoret)

16 c m.fl. Vallensbæk
by og sogn.

Købers }
Kreditors } bopæl:

Gade og hus nr.:

Anmelder: Mich. Müllertz
adv.
Hauser Pl. 32,
1127 K.

Foranstående deklaration begæres lyst på matr.nr. 22 cp, 23 æ og
27 d Vallensbæk by og sogn med følgende ændring:

I § 1 e, 3. punktum udgår ordet "træfacader" og erstattes af ordet
"facader".

Søborg, den 26. 4. 1976

Holger Christensen.

Under henvisning til deklarationens § 1 o godkendes ovenstående ændring af
§ 1 e.

Vallensbæk kommune, den 11. maj 1976

P. k. v.

Poul Hansen
borgm.

E. Göttsche-Larsen
bygn.insp.

FØRT I DAGBOGEN

den 13 MAJ 1976

BRØNDBYERNES RET

Afviset fra tingbogen idet matr. nr. 22 cp, 23 æ
og 27 d den 6/2 1976 alle er udgået af
matriklen og inddraget under 16 c. Hvorpå
deklarationen allerede er afgivet

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

Gade og hus nr.:

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers bopæl:

Anmelder:



Vallensbæk den - 9 SEP. 1985

I henhold til § 10 giver Vallensbæk kommunalbestyrelse herved tilladelse til, at deklarationens § 9 angående pantsikkerhed ikke skal vedrøre matr.nre. 16^{fa}, 21^{gr}, 21^{hc} og 23^a Vallensbæk by, Vallensbæk. Ejendommene er vej- og fællesarealer.

Poul Hansen
borgmester

E. Gøtzsche-Larsen
bygn.insp.

FØRT I DAGBOGEN

10.9.85 13777

BRØNDBYERNES RET
Tinglyst

Bente Fenger
BENTE FENGER
ktfm.