

005749 *-7. JUN 1977

Ejendommene matr. nr. enc
 del af 6 b og del af 7 dv,
 del af 6 r, 6 ic og 7 dh,
 6 kq og del af 7 do, del af
 6 læ og del af 7 dq, del af
 7 dr samt del af 1 ax, alle
 af Vallensbæk by og sogn.



Annelder:
 ESKILD KYHN
 advokat
 St. Strandstrade 20
 1255 København K.

Annul. 27 JUNI 1977



DEKLARATION



vedrørende medlemspligt til grundejerforening m.v.

I anledning af påtænkt udstykning af ejendommene matr. nr. enc: del af 6 b og del af 7 dv, del af 6 r, 6 ic og 7 dh, 6 kq og del af 7 do, del af 6 læ og del af 7 dq, del af 7 dr samt del af 1 ax, alle af Vallensbæk by og sogn, pålægger undertegnede ejer af nævnte ejendomme (i det følgende kaldet bygherren) følgende af Vallensbæk kommunalbestyrelse godkendte servitutter, som skal respekteres af nuværende og fremtidige ejere af ejendomme samt parceller udstykket heraf:

1. Deklarationens gyldighedsområde:

De i nærværende deklARATION gældende bestemmelser har gyldighed indenfor det på vedhæftede kortbilag viste område.

2. Grundejerforening:

De til enhver tid værende ejere af boligparceller indenfor deklARATIONsområdet er pligtige at være medlemmer af en af Vallensbæk Kommunalbestyrelse godkendt grundejerforening, hvis stedlige område fastsættes af kommunen under hensyntagen til udbygningen af deklARATIONsområdet.

Foreningen skal stiftes, når boligparcellerne ved de to første bebyggede veje er solgt, dog senest når ialt 100 boligparceller er solgt.

Grundejerforeningen skal påtage sig alle de under en sådan forening normalt hørende fællesopgaver.

Det påhviler grundejerforeningen at vedtage de for denne nødvendige vedtægter, der dog vil være at godkende af Vallensbæk kommunalbestyrelse. Eventuelle ændringer i foreningens vedtægter skal ligeledes godkendes af kommunalbestyrelsen.

Ud over de i nærværende deklaration nævnte beslutninger, som kræver kvalificeret flertal på en generalforsamling, kan beslutninger om ændring af vedtægter eller beslutninger, der kræver økonomisk ydelse ud over administrationskontingentet og de økonomiske forpligtelser, der påhviler boligparcelejerne efter de i nærværende deklaration indeholdte bestemmelser, kun vedtages med mindst 2/3 flertal af de på en generalforsamling repræsenterede stemmer. Iøvrigt fastsætter grundejerforeningen selv i vedtægterne, med hvilket flertal en beslutning skal vedtages.

Alle sager mellem grundejerforeningen og dennes medlemmer skal være undergivet de værnetingsregler, der findes i nærværende deklaration.

Grundejerforeningen kan udfærdige et ordensreglement.

Grundejerforeningen kan fastsætte nærmere regler for fremskaffelse og fordeling af midler, der skal anvendes til gennemførelse af foreningens formål. Bygherren er dog ikke pligtig at betale indskud og kontingent for usolgte parceller, men har én stemme pr. usolgte boligparceller.

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på private vej-, sti- og fællesarealer, incl. støjvold, indenfor deklarationsområdet. Overdragelsen sker vederlagsfrit, og bygherren betaler skøleomkostninger.

Med 2/3 flertal af de på en generalforsamling repræsenterede medlemmer kan grundejerforeningen træffe beslutning om anvendelse af fællesarealerne. Sådanne beslutninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Grundejerforeningens bestyrelse kan underskrive alle beslutninger om fællesarealer, disses udnyttelse samt om andre forhold af fælles interesse.

3. Veje og stier:

Veje og stier indenfor deklaraionsområdet etableres af bygherren og for dens regning. Vej- og stiarealer skal, i det omfang de ikke overtages af Vallensbæk Kommune, vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, når denne er dannet. Grundejerforeningen er pligtig til at overtage vej- og stiarealerne. Omkostningerne ved overdragelsen afholdes af bygherren. Såfremt deklaraionsområdet består af 2 eller flere grundejerforeninger, er disse pligtige til i samarbejde at overtage de nævnte private veje og stier, således at alle udgifter i forbindelse med vej- og stianlæggene fordeles mellem boligparcelejere i forhold til antal boligparceller. Vallensbæk kommunalbestyrelse kan træffe nærmere bestemmelse herom.

Boligparcelejere skal tåle de med udførelsen af de projekterede vej- og stianlæg forbundne ulemper, herunder skrånninger og banketter ind på boligparcellerne, uden at de i den anledning kan kræve erstatning.

Kommunalbestyrelsen og bygherren har ret til at meddele vej- og/eller færdselsret til andre end deklaraionsområdets boligparcelejere.

4. Overkørsler:

Alle overkørsler skal godkendes af kommunen.

5. Drift og vedligeholdelse af veje og stier:

Drift og vedligeholdelse af de under grundejerforeningens område beliggende veje og stier påhviler grundejerne. Såvel vedligeholdelse som renholdelse m.m. sker ved grundejerforeningens foranstaltning. Såfremt grundejerforeningen ikke er stiftet, forinden de anlagte boligveje er ibrugtaget af boligparcelejere, påhviler fremtidig drift og vedligeholdelse ejere af de behøvede boligparceller, og udgifterne hertil fordeles med lige store bidrag pr. beboet boligparcel.

Udgifterne til de i nærværende paragraf omhandlede forhold fordeles med lige store bidrag pr. boligparcel. I særlige tilfælde kan kommunalbestyrelsen efter anmodning afsige kendelse om udgifternes fordeling, såfremt særlige forhold taler herfor.

6. Kloakering:

Kloakanlæg indenfor deklaraionsområdet - bortset fra etablering af regnvandsbassin og hovedkloakledning - etableres og bekostes af bygherren.

Boligparcelejerne skal tåle de med kloakledningerne og deres udførelse forbundne ulemper uden ret til erstatning.

Efter anlæggets afslutning overtager Vallensbæk Kommune samtlige ledninger med dertil hørende reparations-, vedligeholdelses- og renholdelsespligt, for såvidt ledningerne er i dimension \varnothing 20 eller derover og er placeret i offentlige veje og stier samt private fællesveje og stier eller fællesarealer, medens den enkelte boligparcelejer selv må forestå reparation, vedligeholdelse og renholdelse af de ledninger, der forløber på hans ejendom, med mindre særlig deklaration om andet er lyst på ejendommen.

I takt med kloakanlæggets etablering skal der på eventuelle berørte boligparceller tinglyses særskilte deklarationer til sikring af ledningernes vedligeholdelse m.m. og med angivelse af ejerforhold.

Reparation og vedligeholdelse af stikledning fra bygning til matrikelskel påhviler den enkelte boligparcelejer, medens kommunen forestår reparation og vedligeholdelse af stikledning fra matrikelskel til tilslutning til hovedafløbsledning i vej. Renholdelse af stikledning helt ud til tilslutning til hovedafløbsledning i boligveje påhviler boligparcelejerne.

For stikledninger i fællesarealer påhviler reparation og vedligeholdelse og rensning dog grundejerforeningen.

Eventuel reparation af kloakledning på boligparcellerne skal udføres af autoriseret kloakmester.

Boligparcellerne er omfattet af kloakbetalingsvedtægt for Vallensbæk Kommune og er således bidragspligtige i henhold hertil.

7. Vandforsyning:

Boligparcellerne forsynes med drikkevand fra kommunalt vandværk i henhold til Vallensbæks kommunes vandvedtægt. Boligparcelejerne betaler de til enhver tid gældende vandafgifter o.l., ligesom kommunen til enhver tid skal have adgang til eftersyn og reparation af ledninger, hvad enten disse er beliggende i eller udenfor boligparceller.

8. Fjernvarmeforsyning:

Boligparcellerne forsynes med varme og varmt vand fra Vejlegårdens Fjernvarme-central A.m.b.A. og er pligtige at betale dermed forbundne anlægs- og drifts-udgifter, alt i henhold til varmeværkets til enhver tid gældende vedtægter og overenskomst indgået mellem byherre og fjernvarmeværk med hensyn til varmeafregning til grundejerforeningen/de enkelte boligparcelejere, hvilken overenskomst vedhæftes nærværende deklARATION.

9. Vejbelysning og el-forsyning:

El-forsyning etableres fra el-værk af byherren gennem jorkabler uden udgift for boligparcelejerne.

Vej- og stibelysning etableres og bekostes af byherren og udføres med parklamper eller andet armatur på rørmaster efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse. Den enkelte boligparcelejer er pligtig at tåle, at sådan belysning eventuelt placeres på hans ejendom.

Grundejerforeningen forestår og bekoster drift og vedligeholdelse af den etablerede belysning, med mindre denne vedligeholdelse foretages af NESAs eller andre.

10. Fællesantenneanlæg:

Byherren etablerer og bekoster fællesantenneanlæg for deklARATIONSOMRÅDET. Placering af antennemasten fremgår af vedhæftede kortbilag. Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af anlægget.

Der må ikke findes udvendige antenner på de enkelte boligparceller.

De af grundejerforeningen legitimerede teknikere skal til enhver tid have uhindret adgang til at efterse, vedligeholde og reparere samt i påkommende tilfælde at udvide de på ejendommene anbragte fællesantennekabler og fællesantenneanlæg.

11. Telefonkabler etableres af KTAS.

12. Bebyggelse:

a. Deklarationsområdet bebygges som vist på vedhæftede bebyggelsesplan med rækkehuse med tilhørende carport/udhus. Planen angiver endvidere legepladser, grønne områder, støjafskærmning (støjvold) m.v. Planen skal stedse overholdes.

De på planen viste huse udmatrikuleres hver for sig, og der afsættes skel-
pæle. Væggene (lejlighedsskel), der adskiller boligparcellerne, skal være
fælles for de tilstødende huse og kan ikke borttages, så længe et af de
huse, hvortil lejlighedsskel hører, er bestående.

- b. De til enhver tid værende ejere af boligparceller forpligter sig til, hvor
der er fælles brandmur, ingensinde at fjerne disse eller foretage byg-
ningsmæssige ændringer af eller ved disse.
- c. Den uhbyggede del af beboelsesparcellerne skal - såfremt det ikke allerede
er udført - af den nye ejer ved første salg efter byggearbejdets tilende-
bringelse anlægges og vedligeholdes som have.

På boligparcellen må ikke findes bevoksninger, der ved skygge eller kraftig
vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.

- d. Vedligeholdelse og rensning af tagrender og nedløb, samt facade, udhuse,
hegn, gavle og tag, carporte, haver - herunder flisebelagte arealer - skal
udføres af ejeren af det matrikelnummer, hvorpå anlæggene er beliggende,
og uanset om de betjener hans ejendom eller naboparcellen.

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 boligparcel-
ejers regning.

Med hensyn til bygningernes træfacader indenfor de enkelte rækkehusblokke
bemærkes, at disse skal behandles i fællesskab efter grundejerforeningens
anvisninger, eventuelt efter grundejerforeningens bestemmelser.

Enhver boligparcelejer er pligtig vederlagsfrit at give adgang til sin e-
jendom for nødvendig vedligeholdelse af nabobygninger.

- e. De enkelte boligparceller kan ikke yderligere bebygges, og udseende af
bygninger, carporte/udhuse og faste hegn må ikke ændres uden de påtale-
berettigedes samtykke.
- f. Enhver boligparcelejer er pligtig til at opretholde og vedligeholde mindst
2 parkeringspladser (hvortil medregnes carport) på egen grund.

- g. Al parkering af last-, omnibus-, flytte-, rute-, eller fragtbiler o.l. samt campingvogne er forbudt på veje, parkeringspladser og boligparceller. Både o.l. må ikke anbringes på boligparceller eller indenfor deklarationsområdet iøvrigt.
- h. Der må ikke på parcellerne være dyrehold, bortset fra hund, kat og almindelige stuedyr.

13. 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. fællesantenneanlæg), energi og varme af enhver art, vand samt afløb nødvendige anlæg, herunder bygninger, fundamenter, ledninger, rør, brønde, maskiner, pumper, målere, tanke, transformere, antenner, kabler, kabelskabe og master m.v. skal tåles og henligge uforstyrret og må ikke afbrydes, overskæres, beskadiges eller fjernes.

Terræn må ikke efter byggeriets gennemførelse ændres ved afgravning eller påfyldning.

- b. Der skal til enhver tid gives adgang til eftersyn, måleraflæsning, 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 ret til erstatning.
- c. Alle fælles forsynings- og afløbsledninger af enhver art skal tilhøre grundejerforeningen, med mindre de nævnte anlæg tilhører eller senere overtages af offentlige myndigheder, NESAs, KTAS, fjernvarmeværk m.fl. og iøvrigt uanset om de er placeret på eller i veje, stier eller fællesarealer.

Den enkelte boligparcelejer ejer dog alle ledninger på egen grund og i de på grunden værende bygninger og har derfor den fulde vedligeholdelsespligt heraf, med mindre nævnte ledninger ejes og vedligeholdes af offentlige myndigheder, NESAs, KTAS, fjernvarmeværk eller grundejerforeningen m.fl.

Såfremt den enkelte boligparcelejer ikke lader foretage forsvarlig reparation af ledninger eller anlæg tilhørende ham, er grundejerforeningen, kommunen m.fl. berettigede til at lade arbejdet udføre for boligparcelejerens regning og risiko. Den, der foranlediger reparation m.m., skal for egen regning retablere hegnet, beplantning m.m. med regreskrav til den eventuelle konkrete skadevolder.

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

Brandhaner skal tåles anbragt og opretholdt på fællesarealet.

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

14. Hegn:

De på kortbilaget viste faste hegn, der etableres og bekostes af bygherren, omfatter i indkørselssiden strækningen fra murvinge til vejskel. På de boligparceller, hvor haverne er ca. 9 m lange, består det faste hegn enten af en 3,4 m lang murvinge eller af en 2,4 m lang murvinge + ca. 3,4 m træhegn.

Hegn, ud over de på kortbilaget viste faste hegn, skal etableres som levende hegn af ligustersorten *ligustrum atrovirens* "Select". Levende hegn etableres af den nye ejer ved første salg efter byggearbejdets tilendebringelse. Laskærme o.l. skal placeres i en afstand af min. 50 cm fra levende hegn.

Hegn må ikke udføres i en større højde end 1,80 m.

Alle levende hegn skal plantes min. 25 cm fra skellet mod vej, sti eller fællesareal.

Vedrørende hegn iøvrigt henvises til hegnslovens almindelige bestemmelser.

15. Fællesarealer og legepladser:

Bygherren er forpligtet til vederlagsfrit at udstykke og tilskøde grundejerforeningen fællesarealerne og støjvoldsarealerne som vist på kortbilaget med priksignatur og således excl. det areal, der eventuelt skal eksproprieres i områdets nordøstlige del mod motorvej, ligesom foreningen skal være pligtig at tage skøde herpå. Bygherren betaler skødeomkostningerne.

Bygherren forestår og bekoster som led i områdets byggemodning anlæg og beplantning af støjvolden samt udsåning af græs og fællesarealerne med enkelte karakterplanter som vist på kortbilaget med priksignatur og således excl. det areal, der eventuelt skal eksproprieres i områdets nordøstlige del mod motorvej.

Bygherren leverer beplantningsplan, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen, omfattende både støjvolden og fællesarealerne.

Grundejerforeningen bekoster yderligere beplantning af fællesarealerne, indretning af legepladser samt vedligeholdelse og renholdelse af såvel støjvoldsarealer som fællesarealer og legepladser, og samtlige med nævnte anlægs vedligeholdelse og renholdelse forbundne udgifter fordeles ligeligt på boligparcelejerne. Anlæggene skal være færdiggjort senest 2 år efter færdiggørelse af samtlige boliger.

16. Særlige bestemmelser:

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

17. Pantesikkerhed:

Til sikkerhed for opfyldelsen af de økonomiske forpligtelser, der følger af ovennævnte pkt. 5 angående vedligeholdelse af veje og stier, pkt. 8 angående fjernvarmeforsyning, pkt. 12 d angående vedligeholdelse af tagrender m.m. og pkt. 15 angående anlæg og vedligeholdelse af fællesarealer, indrømmes der herved grundejerforeningen 1. prioritets panteret for et beløb svarende til kr. 6.000,00 pr. boligparcel i de af deklarationen omfattede ejendomme. Indtil udstykning af de enkelte boligparceller er approberet, skal de nævnte bestemmelser lyses pantstiftende på hovedejendommene for et samlet beløb af kr. 2.246.000,00. Ved endelig udstykning overføres på hver boligparcel ligeledes med 1. prioritets panteret et beløb på kr. 6.000,00 til sikkerhed for opfyldelsen af nævnte forpligtelser.

For såvidt der for lån optaget til finansiering af disse anlægsarbejder ydes kommunegaranti, tjener panteretten tillige Vallensbæk kommunalbestyrelse til sikkerhed for kommunegarantien for sådanne lån.

I tilfælde af indgreb fra kommunalbestyrelsens side i medfør af pkt. 16 tjener panteretten tillige Vallensbæk Kommune til sikkerhed for afholdte udgifter.

18. Tinglysning:

Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende forud for al pantegæld på samtlige de af deklarationen omfattede ejendomme eller parceller udstykket heraf.

Endvidere begæres deklarationen tinglyst pantstiftende forud for al pantegæld i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 17.

Med hensyn til de hovedejendommene påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Alle udgifter ved stempeling og tinglysning af nærværende deklaration påhviler bygherren.

19. Påtaleret:

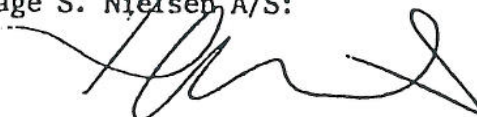
Påtaleretten i henhold til nærværende deklaration tilkommer alene Vallensbæk kommunalbestyrelse, der også skal være berettiget til at indrømme dispensationer fra servitutbestemmelserne, dog har også grundejerforeningen påtaleret for såvidt angår de i pkt. 12 d og 13 b nævnte forhold.

Kommunalbestyrelsen kan iøvrigt til enhver tid helt eller delvist delegere påtaleretten til grundejerforeningen og kan til enhver tid tilbagekalde en sådan delegation.

20. Værneting:

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

Albertslund, den 24. januar 1977.
Som betinget skødehaver og bygherre:
Tage S. Nielsen A/S:



Tiltrædes som endelig skødehaver f.s.v. angår matr. nr. ^{ene}: del af 6 b og del af 7 dv, del af 6 r, 6 ie og 7 dh, 6 kq og del af 7 do, del af 6 læ og del af 7 dq samt del af 7 dr Vallensbæk by og sogn:

Vallensbæk, den 26. januar 1977.
Vallensbæk Kommunalbestyrelse



Poul Hansen
Borgmester


/C. Michelsen
Kommunaldirektør

Tiltrædes i h.t. byggelovens § 4:

Vallensbæk, den 26. januar 1977.
Vallensbæk Kommune


Poul Hansen
Borgmester

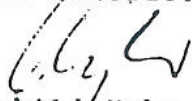

E. Göttsche-Li
Bygningsinspektør

I henhold til landbrugsministeriets approbationsskrivelse af 28/3 1977 er matr. nr. ene del af 6 b og del af 7 dv, del af 6 r, 6 ie og 7 dh, 6 kq og del af 7 do, del af 6 læ og del af 7 dq og del af 7 dr alle af Vallensbæk by og sogn, udgøet af matriklen og inddraget under matr. nr. 6 b Vallensbæk by og sogn, der efterfølgende er udstykket i matr. nr. ene: 6 mh - 6 va, begge incl., alle af Vallensbæk by og sogn.

Nærværende deklaration begæres lyst på matr. nr. ene 6 mh - 6 va, begge incl. og del af 1 ax, alle af Vallensbæk by og sogn.

Med hensyn til de ejendommene påhvilende byrder og servitutter henvises til ejendommens blade i tingbogen.

København, den 6. juni 1977
Som anmelder:


Eskild Kyhn, advokat

Deklaration og overenskomst
FØRT I DAGBOGEN

den - 7. JUN. 1977

BRØNDBYERNES RET

Singlyst

Udskrift af % reg. forevist

Retssanmærkning

- | | |
|----------------|------------------|
| 1. Ejerskabet | kr. 15.816.000,- |
| 2. do | kr. 5.875.000,- |
| 3. do | kr. 6.500.000,- |
| 4. do | kr. 14.000.000,- |
| 5. Privat skat | kr. 20.000.000,- |

Udskrift af % reg. forevist
1 ax Vallensbæk, da Tage S. Nielsen ^{1/15}
iflg. Singlysten ikke er ejer af denne
ejendom.

Christ-Preller

Førenstående retssanmærkning annulleres
som fylgning givet.

DOMMEREN

i

den 9. juni 1977

BRØNDBYERNES REJSKRED.

A. Lunde-Jørgensen

VALLENSBÆK KOMMUNE



LINDHJAAKVEJ 5, VALLENSBÆK
POSTDISTRIKT: 2660 BRØNDBY STRAND
TLF. (02) 73 08 05
POSTKONTOR NR. 7029527
EKSPEDITIONSTIDER: KL. 10-14, FREDAG KL. 10-13
TORS DAG TILLIGE 16-18, LØRDAG LUKKET

Økonomiudvalget

STILES HERTIL, OG IKKE TIL NAVNGIVNE PERSONER

Den 22. december 1977

Jour. nr. 82.02 G 01

CM/EG


Hr. advokat Eskild Kyhn
St. Strandstræde 20
DK 1255 København K.

Under henvisning til Deres skrivelse af 18.f.m. vedrørende Dysseholmparken, Vallensbæk (j.nr. 777) skal man herved bekræfte, at økonomiudvalget på møde den 13.ds. har vedtaget at anbefale overfor kommunalbestyrelsen, at kommunen tiltræder den under 22/11 d.å. af grundejerforeningen Dysseholmparken underskrevne "Allonge til deklaration vedrørende matr. nr. 6 mh m.fl. alle af Vallensbæk by og sogn, tinglyst den 7. juni 1977", hvilken allonge De fremsendte hertil med skrivelse af 25/11 d.å.

Sagen vil komme til behandling på kommunalbestyrelsens møde den 4/1 1978.

P. u. v.


Povl Hansen
borgmester


C. Michelsen
komm.dir.

A L L O N G E

til deklaration lyst 7/6 1977 på ejendommene matr. nr. 6 mh
m.fl. Vallensbæk by og sogn.

Anmelder:
ESKILD KYHN
advokat
St. Strandstræde 2.
1255 København K

VALLENSBÆK KOMMUNE teknisk forvaltning
1 SEP. 1979
Post nr. 4546

Den pantstiftende besættelse i nærværende deklarations § 17
begæres herved afløst, for såvidt angår matr. nr. 6 mh, 6 mi
6 mk, 6 ml og 1 ax Vallensbæk by og sogn.

Iøvrigt forbliver deklarationens indhold uændret.

Vallensbæk, den 31.08.1979

Som påtaleberettigede:

Vallensbæk kommunalbestyrelse:

~~Poul Hansen~~
~~borgm.~~

E. Göttsche-Larsen
bygn.insp.

Grundejerforeningen Nøddchoparken:

Jørgen Nest Hansen
formand

Inge Olsson
kasserer