

ANMELDER:

Landinspektørfirmaet HYLDEGAARD I/S
Frederiksborgvej 42, 3450 Allerød
Tlf. 42 27 31 70

A 108

Matr. nr. 27a Vallensbæk By,
Vallensbæk.
Vallensbæk Kommune.

DEKLARATION for BELLISHAVEN

i

VALLENSBÆK KOMMUNE

STEMPELMÆRKE
BRØND-
BYERNE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
E 906462

26.08.92 09:18
0028350.00
192082 SM 01

1. Områdefastsættelse.
2. Grundejerforening.
3. Veje, parkeringsarealer og stier.
4. Overkørsler og adgangsforhold.
5. Teknisk forsyning
 - 5.1 Fællesbestemmelser.
 - 5.2 Vandforsyning.
 - 5.3 Kloakering.
 - 5.4 El-forsyning.
 - 5.5 Fællesantenneanlæg.
 - 5.6 Fjernvarmeforsyning.
6. Områdets bebyggelse, vedligeholdelse, beplantning.
7. Terrænregulering.
8. Påtaleret.
9. Dispensation.
10. Tinglysning.
11. Værnetingsbestemmelser.

1. **OMRÅDEFASTSETTELSE:**

Undertegnede ejer (i det følgende kaldet byggherren) af det på vedhæftede kortbilag viste område omfattende del af matr. nr. 27a Vallensbæk By, Vallensbæk pålægger herved det nævnte område følgende servitutter, som også har gyldighed for alle parceller, der efter den 1. juli 1992 udstykkes inden for det på kortbilaget viste område.

2. **GRUNDEJERFORENING:**

De til enhver tid værende ejere af boligparceller inden for deklara-tionsområdet er pligtige at være medlemmer af en af Vallensbæk kommunalbestyrelse godkendt grundejerforening.

Foreningen skal stiftes senest, når 15 af boligparcellerne 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 skal godkendes af Vallensbæk kommunalbestyrelse. Eventuelle ændringer i foreningens vedtægter skal ligeledes godkendes af kommunalbestyrelsen.

Ud over de i nærværende deklara-tion 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 deklara-tion indeholdte bestemmelser, kun vedtages med mindst 2/3 flertal af de på en generalforsamling repræsenterende stemmer. Iøvrigt fastsætter grundejerforeningen selv i vedtægterne, med hvilket flertal andre beslutninger skal vedtages.

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

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, men alene kontingent for udsolgte parceller. Bygherren har én stemme pr. usolgt boligparcel.

Med 2/3 flertal af de på generalforsamlingen repræsenterede medlemmer kan grundejerforeningen træffe beslutning om anvendelse af fællesarealerne.

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

Med 2/3 flertal af de på en generalforsamling repræsenterede medlemmer kan det besluttes, at ejere udenfor deklara-tionsområdet kan optages som medlemmer af grundejerforeningen, eller at grund-ejerforeningen kan sluttes sammen med en anden grundejerforening.

3. VEJE, PARKERINGSAREALER OG STIER:

Veje, parkeringsarealer og stier etableres af bygherren og for dennes regning. Projektet, der skal godkendes af Vallensbæk kommune, skal udover det interne vejnet m.v. omfatte fortovsanlæg langs Hyrdeengens nordside.

De interne vej-, parkerings- og stiarealer samt fællesarealer skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, når denne er dannet.

Grundejerforeningen er pligtig at overtage disse arealer.

Samtlige omkostninger ved overdragelsen afholdes af bygherren.

Der skal ialt anlægges 53 parkeringspladser. Parkeringspladserne skal henligge frit tilgængeligt for samtlige grundejere i om-rådet.

Grundejerforeningen er forpligtet til, såfremt kommunalbestyrelsen måtte kræve det, at anlægge yderligere parkeringspladser på de ifølge kortbilaget reserverede arealer. Anlægsudgifterne skal fordeles ligeligt mellem samtlige grundejere.

Al parkering skal foregå på de anlagte parkeringspladser.

Parkering af last-, omnibus-, flytte-, rute- og fragtbiler og lignende samt campingvogne og både m.v. er forbudt på eller ud for grundene og på parkeringsarealerne.

Til sikkerhed for betaling af alle udgifter til anlæg og vedlige-holdelse af de inden for området udlagte vej-, parkerings-, sti- og fællesarealer, gives der pant i hver inden for området ud-stykket bolig for et beløb på kr. 15.000,00. Denne bestemmelse respekterer ingen fremtidig pantegæld. Ovennævnte panteret ned-sættes til kr. 1.000,00 i hver bolig, når de nævnte anlægsarbej-der er udført.

4. OVERKØRSLER OG ADGANGSFORHOLD:

Der må kun etableres de på kortbilaget viste 3 overkørsler fra parkeringspladserne til Blomsterengen og Hyrdeengen.

Der må ikke foregå direkte passage fra de 2,50 m brede stier eller de enkelte boliger til Blomsterengen og Hyrdeengen. Hegning mellem stier og fortove skal stedse vedligeholdes og eventuelt fornys. Vedrørende hegn ved boligerne henvises til afsnit 6.

Gående og cyklende adgang fra boligerne til Blomsterengen, Hyrdeengen og Horsestien skal ske ad det interne stisystem ved stitilslutningerne som angivet på kortbilaget.

I den i bygning 11 viste port må der ikke foretages noget som kan være til hinder for fri passage.

5. **TEKNISK FORSYNING:**

5.1 **Fællesbestemmelser.**

Grundejerforeningen vedligeholder fællesledninger i det omfang de ikke vedligeholdes af vedkommende forsyningsselskab eller af en offentlig myndighed. Vedligeholdelse af stikledninger inden for en grund påhviler vedkommende grundejer.

Hver enkelt grundejer er pligtig at tåle eller underskrive deklARATIONER med eller uden pant til tinglysning på de udstykkede grunde, såfremt dette forlanges af forsyningsselskabet, kommunen eller grundejerforeningen i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af ledninger af enhver art.

Fremføring og vedligeholdelse af ledninger af enhver art kan foretages uden samtykke fra de berørte grundejere. Disse skal dog så vidt muligt gives et passende varsel inden arbejdets igangsættelse.

Ulemper som følge af ledningsføringer og andre foranstaltninger, der foretages i forbindelse med udstykningen og områdets grundmodning, kan ikke kræves erstattet.

Stikledninger af enhver art skal føres mindst 1 m inden for grundskel.

Alle udgifter i forbindelse med omlægning af ledninger af enhver art som byggemodningen måtte medføre skal afholdes af bygherren.

5.2 **Vandforsyning:**

Deklarationsområdet forsynes med vand fra Vallensbæk kommunes vandforsyning i henhold til gældende vedtægter.

5.3 **Kloakering:**

Deklarationsområdet er omfattet af "Vedtægt for kloakforsyning i Vallensbæk kommune" og herigennem afgiftspligtigt til hovedkloakanlæg.

Kloakanlægget etableres og bekostes af bygherren.

Efter detailkloakanlæggets afslutning overtager kloakforsyningen for Vallensbæk kommune anlægget til vedligeholdelse og renholdelse i boligvejene (stierne). Den enkelte grundejer skal dog selv vedligeholde og renholde parcellernes stikledninger.

Reparation af kloakledning på boligparcellerne skal udføres af autoriseret kloakmester og bekostes af den enkelte grundejer.

I takt med kloakanlæggets etablering skal der på berørte boligparceller tinglyses særlige deklARATIONER til sikring af ledningernes vedligeholdelse.

5.4 El-forsyning:

Deklarationsområdet skal forsynes med el ved fremførelse i jordkabler.

Vej- og stibelysning skal etableres og bekostes af bygherren og skal udføres med parklamper eller andet armatur på rørmaster efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse. Den enkelte boligparcelejer er pligtig¹ at tåle, at sådan belysning eventuel placeres på hans ejendom.

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

5.5 Fællesantenneanlæg:

Bygherren etablerer og bekoster fællesantenneanlæg (hybridnet) for deklARATIONSDOMRADET.

Der må ikke findes udvendig antenner på de enkelte boligparceller.

5.6 Fjernvarmeforsyning:

Boligparcellerne skal forsynes med varme og varmt vand fra Vallensbæk Fjernvarmeværk og er pligtige at betale dermed forbundne anlægs- og driftsudgifter, alt i henhold til varmeværkets til enhver tid gældende vedtægter og overenskomst indgået mellem bygherre og fjernvarmeværk med hensyn til varme-afregning til grundejerforeningen/de enkelte boligparcelejere. Overenskomsten tinglyses særskilt.

5.7 Eksisterende anlæg.

Inden for området er der anlagt olieudskillere med tilhørende ledning, regnvandsledning samt kraftvarmeledning.

Deklarationer om ovennævnte anlæg er tinglyst og vil blive overført til de berørte boligparceller ved udstykning af disse.

6. BEBYGGELSE, VEDLIGEHOLDELSE, BEPLANTNING:

Deklarationsområdet bebygges i princippet som vist på vedhæftede kortbilag. Bebyggelsen består af 46 rækkehuse med tilhørende udhuse.

De enkelte boligparceller kan ikke yderligere bebygges. Udseendet af bygningen og udhuse og faste hegn må ikke ændres uden de påtaleberettigedes samtykke.

De enkelte boligparceller udstykses og der afsættes skelmærker.

Lejlighedsskel og brandmure må ikke ændres eller fjernes.

Vedligeholdelse af ejendommen skal udføres af ejeren af det matrikelnummer hvorpå anlæggene er beliggende, uanset f.eks. tagrender og nedløb betjener flere ejendomme.

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 boligparcelejers regning.

Bygningernes træpartier skal behandles i fællesskab efter grundejerforeningens anvisninger, eventuelt efter grundejerforeningens bestemmelser optaget i et ordensreglement.

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

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

Den af byggherren etablerede skelbeplantning skal stedse vedligeholdes og eventuelt fornys. Højden skal være 1,80 m.

7. TERRÆNREGULERING:

Terrænregulering må kun foretages efter skriftlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Ansøgning om sådan tilladelse skal vedlægges erklæring fra de berørte grundejere. Terrænregulering på over +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn kan ikke finde sted.

8. PÅTALERET:

Påtaleberettiget ifølge nærværende deklaration er Vallensbæk kommunalbestyrelse.

Ved overtrædelse af deklarationen kan grundejerforeningen udøve påtaleretten, hvis kommunalbestyrelsen ikke senest 3 måneder efter at være blevet opfordret hertil, har udøvet påtaleretten eller tilkendegivet, at den agter at gøre det.

9. DISPENSATION:

Den påtaleberettigede kan meddele dispensation fra deklarationens bestemmelser, såfremt samtykke dertil i hvert enkelt tilfælde gives af grundejerforeningen og de af dispensationsforholdet berørte grundejere.

10. TINGLYSNING:

Nærværende deklaration tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld på matr. nr. 27a Vallensbæk By, Vallensbæk.

Bestemmelserne i deklarationens pkt. 3 begæres tillige lyst pantstiftende for kr. 15.000,00 på hver bolig som udstykkes inden for deklarationsområdet.

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

11. VÆRNETINGSBESTEMMELSER:

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

Leopoldstentunnel den *24. aug. 1992*

Som ejer af matr. nr. 27a:

Jørgen Vorsholt
Jørgen Vorsholt

Jørgen Mejlholm
Jørgen Mejlholm

Jørgaard & Schultz a/s
Jørgaard & Schultz a/s

Jøgersborg alle 4

2020 Charlottenlund

Ole Christiansen
Ole Christiansen (O. C. Byg A/S - som betinget skødehaver)

Nærværende deklaration godkendes i henhold til Lov om planlægning § 42 idet bemærkes, at lokalplan ikke er påkrævet.

Vallensbæk kommune den 24. august 1992.

P.k.v.

Poul Hansen
Poul Hansen
borgmester

Flemming Olesen
Flemming Olesen
stadsingeniør

Matr: 27 A .
Vallensbæk By, Vallensbæk
690.000

A

Retten i : Brøndbyerne
Indført den : 26.08.1992
Lyst under nr.: 8056 *endeligt*

~~Foreløbig indført med frist til d. 1-7-93 til udstykning
Dokumenter skal fremsendes til fornyet tinglysning
inden fristens udløb. I modsat fald betragtes dokumenter som ikke længere tinglyst.~~ *sejlføret forinden underskrevet*

KARIN HJORTSBERG
Karin Hjortsberg

*Berigtigelse af tinglysning af 26-8-1992
for. ang. del pantst. Retsanmærkning nr. 3450.000,- privat plet. foret. indført
m. frist. Nu højt endeligt. nr. 119-92*

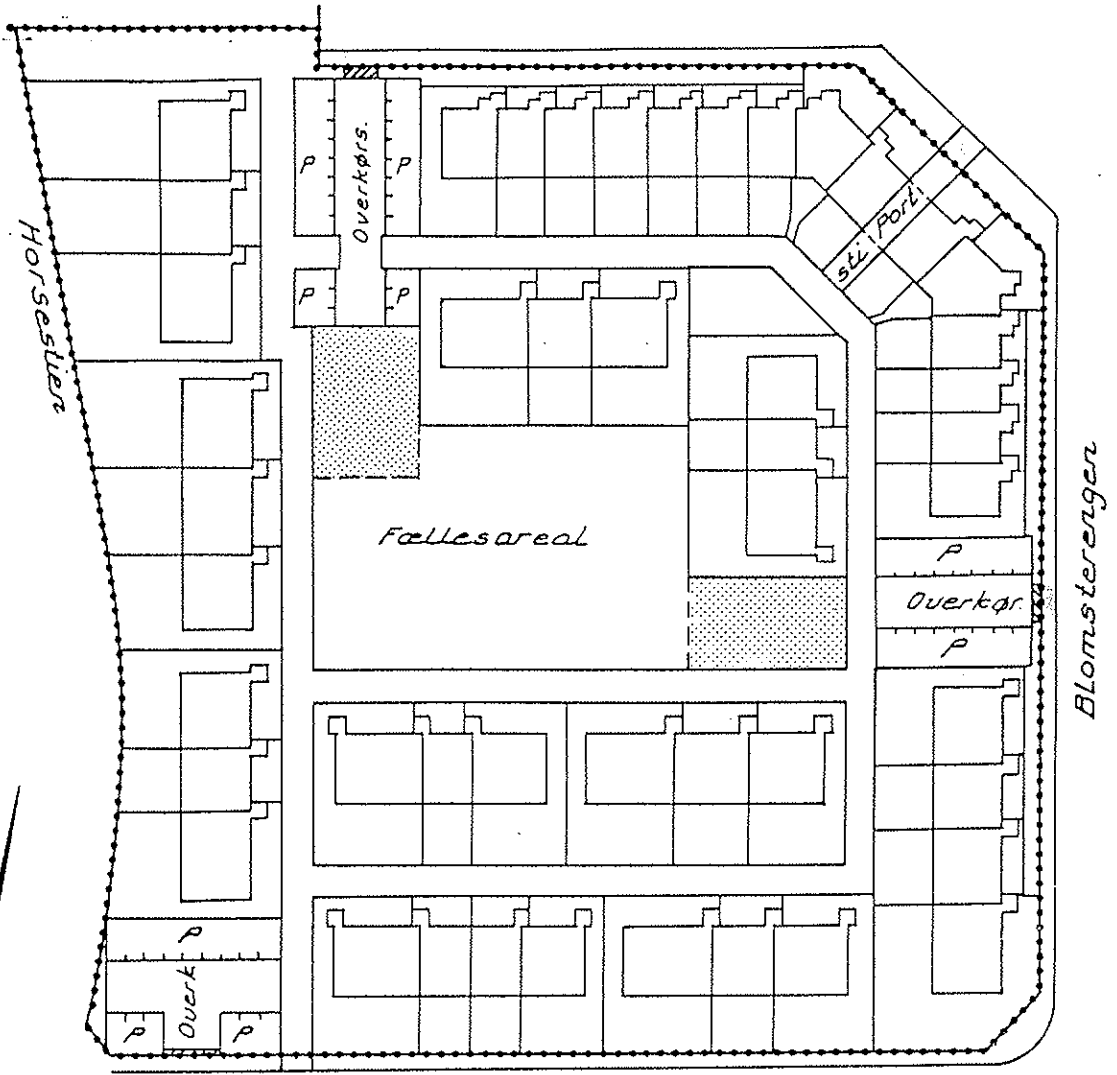
10/9-92 **KARIN HJORTSBERG**
Karin Hjortsberg */g*

Justitsministeriets genpartipapir. Til kort.

J. Hvidgaard





mt. nr. 27 a Vallensbæk By, Vallensbæk (delareal nr. 1)
Allerød, d. 24. august 19 92

Navn



Hyrdeengen

SIGNATURER:

-  Områdegrænse
-  Areal, der er reserveret for evt. yderligere parkeringspladser m.
-  Overkørsel fra "Bellisthaven" til Blomsterengen og Hyrdeengen
-  Stitilslutning

Matr. nr. 27^a

Vallensbæk By, Vallensbæk

Udfærdiget i anledning af tinglysning af deklaration om grundejerforening, veje, parkeringsarealer, stier m.m.

Målforhold: ca 1:1000

J. nr. 8043