

BG 697

Matr.nre. 16 eø, 21 hc, 27 h
Vallensbæk By,
Vallensbæk.
Vallensbæk kommune

Anmelder:
Landinspektør
J. Hyldgaard Larsen
Frederiksborgvej 42
3450 Allerød 42 27 3170

DEKLARATION for VALMUEBAKKEN

i

VALLENSBÆK KOMMUNE

STEMPELMÆRKE
BRØND-
BYERNE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKANTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
F 622280

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. Værnetingsbestemmelse

24.02.92 12:56
0037350.00
178044 SR 81

1. OMRÅDEFASTSÆTTELSE

Undertegnede ejere (i det følgende kaldet bygherren) af det på vedhæftede kortbilag viste område omfattende matr.nre. 16 eø, 21 hc og 27 h Vallensbæk By, Vallensbæk pålægger herved det nævnte område følgende servitutter, som også har gyldighed for alle parceller, der efter den 1. december 1991 udstykkes inden for det på kortbilaget viste område.

2. GRUNDEJERFORENING

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

Foreningen skal stiftes senest, når 20 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 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 andre beslutninger 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, men alene kontingent for usolgte parceller. Bygherren har én stemme pr. u-solgt boligparcel.

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

Med 2/3 flertal af de på en generalforsamling 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 deklaraionsområdet kan optages som medlemmer af grundejerforeningen, eller at grundejerforeningen 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 nord- og vestside.

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

Grundejerforeningen er pligtig at overtage disse arealer.

Omkostningerne ved overdragelsen afholdes af bygherren.

Der skal ialt anlægges 72 parkeringspladser. Parkeringspladserne skal henligge frit tilgængeligt for samtlige grundejere i området.

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 vedligeholdelse af de inden for området udlagte vej-, parkerings-, sti- og fællesarealer, gives der pant i hver inden for området opførte bolig for et beløb på 15.000,00. Denne bestemmelse respekterer ingen fremtidig pantegæld. Ovennævnte panteret nedsættes til kr. 1.000,00 i hver bolig, når de nævnte anlægsarbejder er udført.

4. OVERKØRSLER OG ADGANGFORHOLD

Der må kun etableres de på kortbilaget viste 4 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 eller 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 og Hyrdeengen skal ske ad det interne stisystem ved stitilslutningerne som angivet på kortbilaget.

I den i bygning 1 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.

Frømføring af og vedligeholdelse af ledninger af enhver art kan foretages uden samtykke fra de berørte grundejer. 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. For stikledningers vedkommende dog ikke renholdelse i boligvejene (stierne).

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 boligparcel-ejer 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.

5.5 Fællesantenneanlæg.

Bygherren etablerer og bekoster fællesantenneanlæg (hybridnet) for deklaraionsområdet.

Der må ikke findes udvendige 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 varmeafregning til grundejerforeningen/de enkelte boligparcelejere, hvilken overenskomst særskilt tinglyses.

6. BEBYGGELSE, VEDLIGEHOLDELSE, BEPLANTNING

Deklarationsområdet bebygges som vist på vedhæftede kortbilag. Bebyggelsen består af rækkehuse i 1 og 2 etager med tilhørende udhuse, samt enkelte lejligheder på 1.sal i hjørnebygningen.

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 udmatrikuleres og der afsættes skelpæle.

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 boligparcel-ejers 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 bygherren 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. Terrænreguleringerne 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 pantgæld på samtlige de ejendomme, der er nævnt i deklarationens indledning.

Bestemmelserne i deklarationens pkt. 3 begæres tillige lyst pantstiftende på ejendommene matr.nr. 16 eø, matr. nr. 21 hc og matr.nr. 27 h med beløb stort kr. 915.000,00.

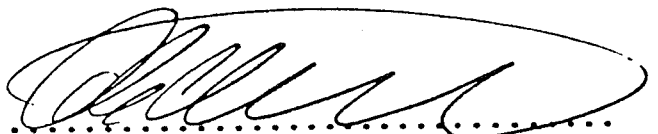
Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blade i tingbogen.

11. VARNETINGSBESTEMMELSER

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

..... *Skiby*... den 24-2-1992

Som ejer af matr.nre.
16eø, 21 hc og 27 h :

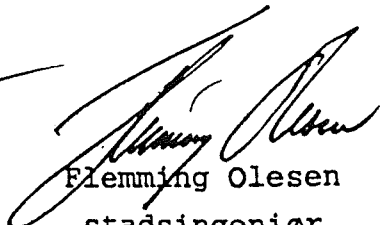

.....
Ole Christiansen (sign).

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

Vallensbæk kommune, den

På kommunalbestyrelsens vegne


Poul Hansen
Borgmester


Flemming Olesen
stadsingeniør

~~Stou-Nielsen~~
Grøndalsvej 40
4690 Haslev

Bent Jensen
Skolevej 11
4250 Skjoldbjerg

Underskrevne bevidner, at ovenstående under
skrifter af debitor er ægte, at underskriftens
dato er rigtig og at debitor er myndig