

Stempel kr. 4.225,-

Akt: Skab nr. 401
(Udfyldes af dommerkontoret)

Matr. nr. 14-e, 14-f, 14-g, 14-h
 14-bn til 14-bø, 14-ca til 14-cø
 14-da til 14-dl, 14a.
 (Ejerlejlighedsnr.) Kirke Værløse by, Kirke Værløse ~~segn~~

Gade og husnr.

Anmelder:

Michael Müllertz
 Advokat
 Dr. Tværgade 58
 1302 København K.

21 DEC 1979 138644

+ 1 kort

DEKLARATION

Underskrevne SØNDERSØHAVEN ApS, Tobaksvejen 15-21, 2860 Søborg, pålægger herved på egne og efterfølgende ejeres vegne matr.nr. 14-e, 14-f, 14-g, 14-h, 14-bn til 14-bø, 14-ca til 14-cø og 14-da til 14-dl Kirke Værløse by, Kirke Værløse ~~segn~~, samt alle parceller, der måtte blive udstykket fra disse ejendomme, nærværende deklARATION. Endvidere omfatter deklARATIONEN [redacted] matr.nr. 14-a af samme, der ejes af Værløse Kommune.

De i denne deklARATION anførte bestemmelser har kun gyldighed for de på vedhæftede kortbilag 1 og 2 viste områder.

1.

Byggemodning m.v.

- 1.1. Udstykkeren foranlediger, for så vidt det ikke allerede er gjort, følgende udført i det omfang og i den udførelse, kommunen retteligen måtte kræve, jfr. det af Værløse kommune godkendte byggemodningsprojekt, respektive som det fremgår af vedhæftede kortbilag 1.
- a. Hovedledninger, vej- og stibelysning og fællesantennetilslutning eller fællesantenneanlæg.
 - b. Veje, stier, parkeringsarealer, fællesarealer, fritidsområder, legepladser og støjvolde incl. normal terrænregulering og støttemure, beplantning og græssåning.
 - c. Solitärtræer på veje og torve og ved parkeringspladser.
 - d. Hegn mod arealer, hvortil der er fælles adgang.

e. Hegn mellem parcellerne.

Udgifterne betales af udstykkeren.

1.2. Grundejerforeningen foranlediger følgende udført i nødvendigt omfang efter kommunens nærmere forhåndsgodkendelse og tidsfrist: Redskaber til fritids- og legebrug, herunder eventuelle sandkasser og bænke.

Udgifterne betales af grundejerforeningen.

1.3. Beplantningen indenfor deklarationsarealet sker efter en samlet beplantningsplan, der er godkendt af Værløse kommune. Specielt fremhæves det, at støjvolden beplantes efter den plan, Værløse kommune har ladet udarbejde for den øvrige del af støjvolden.

Arbejdet udføres og betales af Johan Christensen & Søn A/S.

1.4. Samtlige fællesanlæg overdrages med garanti efter AB 72 til Værløse kommune/Grundejerforeningen, når arbejdet er udført og godkendt.

1.5. De syd og øst for bebyggelserne beliggende friarealer mod Sønderløse udformes i overensstemmelse med notat stemplet 25/9 1978 af havearkitekt Andreas Bruun med tilhørende tegning revideret 6/4 1979.

Det på vedhæftede kortbilag 2 viste areal anlægges af og betales af Johan Christensen & Søn A/S.

Uden for deklarationsområdet projekterer og anlagges Værløse kommune adgangsvejen fra Kirke Værløsevej til børneinstitutionen, hovedkloak, hovedvandedning m.v. Derudover anlagges kommunen stiforbindelsen til Jomfrubakken på den strækning, der er omfattet af kortbilag 2. Udgifterne hertil fordeles efter Værløse kommunes bestemmelser. Sønderløses andel betales af Johan Christensen & Søn A/S.

2.

Bebyggelse m.v.

2.1. Parcellen må efter udstykningens tilendebringelse ikke udstykkes yderligere.

2.2. Bebyggelsen skal placeres i henhold til gældende byplan og bebyggelsesplan, og grundens udnyttelsesgrad må ikke overskrides.

- 2.3. På hver parcel må kun opføres 1 bygning med 1 beboelseslejlighed.
- 2.4. Der må ikke på parcellen drives butik, indrettes fabrik, værksted, vognmands- eller droskeforretning, lager, eller oplagsplads, og der må iøvrigt ikke drives nogen art af virksomhed eller foretages noget, som vej støj, lugt, røg, støv, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til gene for de omboende. Det skal dog være ejerne tilladt at have privatkontor, atelier, konsultationsværelse, tegnestue o.l., som ikke medfører ulemper for de omboende, og så vidt det efter kommunalbestyrelsens skøn kan ske, uden at ejendommens karakter af beboelsejendom derved forandres eller kvarterets præg af beboelseskvarter brydes f. eks. ved omfanget af eventuelle klientbesøg og parkeringsomfang. Eventuel erhvervsmæssig skiltning skal inden opsætningen godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 2.5. De til enhver tid værende ejere af ejendommene forpligter sig til i de tilfælde, hvor der findes eller kommer fælles mure, ingensinde at fjerne disse eller foretage bygningsmæssige ændringer af eller ved disse.
- 2.6. Enhver grundejer er pligtig til at opretholde og vedligeholde de af kommunen krævede parkeringspladser på egen grund (medregnet carport).
- 2.7. Parcellens ubebyggede arealer skal af ny ejer efter første salg efter bebyggelsesarbejdernes tilendebringelse anlægges og vedligeholdes som have. På parcellen må ikke findes bevoksninger, herunder hegn, der ved skygge eller grådighed kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.
- 2.8. Vedligeholdelse af tagrender, nedløb, facader, gavle, tag, udhuse/garager/carporte, hegn, haver, skal udføres af ejeren af det matrikelnummer, hvorpå bygningerne er beliggende. - Grundejerforeningen har påtaleret med hensyn til eventuel manglende vedligeholdelse af nævnte karakter, og er berettiget til efter skriftlig advarsel 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 vedli-

geholdelse af enhver art vedrørende nabobygningerne.

- 2.9. Bygningernes udseende må ikke uden de påtaleberettigedes (kommune og grundejerforening) samtykke ændres.

3.

Fælles forsynings- og afløbsanlæg samt stik m.v.

- 3.1. De til hele bebyggelsens og de enkelte bygningers forsyning med elektricitet, elektriske impulser (f. eks. vedr. telefon og fælles antenneanlæg), energi og varme af enhver art, vand samt afløb, nødvendige anlæg, herunder bygninger, ledninger, rør, brønde, faskiner, pumper, tanke, transformere, kabler, kabelskabe og master m.v. skal henligge uforstyrret og må ikke afbrydes, overskæres, beskadiges eller fjernes. Den godkendte terrænregulering må ikke ændres ved afgravning eller påfyldning.
- 3.2. Der skal til enhver tid gives adgang for eftersyn, oprensning, vedligeholdelse og reparation m.v. af alle ledninger m.v. og dertil hørende anlæg m.v., ligesom de dermed forbundne ulemper må tåles uden anden ret til erstatning, end der måtte følge af de derom på ejendommen tinglyste regler.
- 3.3. Vedrørende kloakledninger bemærkes, at det er forbudt at bygge eller iværksætte noget, der skal være til skade for ledningerne m.v. eller til væsentlig hinder for adgangen hertil. Iøvrigt henvises til bestemmelserne i den til enhver tid gældende vandløbslovgivning. Påtaleret vedrørende kloakanlæg har kommunen. Eventuel reparation af ledningsnettet skal ske ved aut. kloakmester. Der vil eventuelt blive lyst deklARATION om kloakledninger, anlæg m.v.
- 3.4. Vandforsyning sker fra offentligt vandværk. Der er eller vil eventuelt blive lyst deklARATION om ledninger m.v. Eventuel reparation af ledningsnettet skal ske ved aut. VVS-installatør.
- 3.5. Elforsyning etableres fra elværk gennem jordkabler. Der er eller vil eventuelt blive lyst deklARATION om ledninger m.v. Eventuel reparation af ledningsnettet skal ske ved aut. el-installatør.
- 3.6. Den enkelte parcelejer er pligtig at tåle, at vej- og stibelysning eventuelt placeres på hans ejendom. Der er eller

vil eventuelt blive tinglyst deklARATION om vej- og stibelysning.

- 3.7. Telefonkabler etableres af telefonselskabet. Der er eller vil eventuelt blive lyst deklARATION om ledninger m.m.
- 3.8. Deklarationsområdet kan, såfremt enighed foreligger, tilsluttes fællesantenneanlægget Jomfrubakken/Søndersø Park (Søndersø Antennelaug), ellers udføres antenneanlæg af udstykker. Den enkelte parcelejer er pligtig at være medlem af antenneanlægget. Der er eller vil blive lyst deklARATION om ledninger m.v.

4.

Fællesarealer m.v.

- 4.1. Al parkering af last-, flytte-, rute-, fragtbiler o.l. samt campingvogne og både er forbudt på bebyggelsens fællesområder, alene med undtagelse af på- og aflæsning på vejene.
- 4.2. Alle fællesarealer m.v. skal efter bebyggelsesarbejdernes afslutning holdes ordentlige og ryddelige.

5.

Grundejerforening m.v.

- 5.1. Enhver parcelejer er pligtig at være medlem af en grundejerforening, som parcelejerne, når to trediedele af parcellerne er solgt, skal stifte med to måneders varsel på anfordring af kommunen eller sælger. Foreningens vedtægter skal godkendes af kommunen, og medlemmerne har pligt til at yde bidrag til foreningen af en sådan størrelse, som foreningens generalforsamling måtte fastsætte som værende nødvendigt til at opfylde de fælles forpligtelser, som foreningen rettelig påtager sig.
- 5.2. Omkostningerne i forbindelse med foreningens stiftelse betales af foreningen.
- 5.3. De enkelte ejere er yderligere forpligtet til at følge foreningens vedtægter.
- 5.4. Sælger er pligtig at være medlem på almindelige betingelser for alle usolgte parceller, fra foreningens stiftelse og skal som sådan deltage på lige fod i grundejerforeningens udgifter.

5.5. Et år efter, at fællesanlægget er udført og godkendt, er grundejerforeningen pligtig til vederlagsfrit at tage økonomisk ubehæftet skøde på veje, stier, parkeringspladser, torve og andre fællesarealer indenfor deklarationsområdet - alt for så vidt Værløse kommune ikke overtager arealerne.

Når byggemodningsarbejdet er udført og godkendt, overdrages den almindelige vedligeholdelse og administration af fællesarealer og -anlæg til grundejerforeningen, for så vidt arealer og anlæg ikke er overtaget af Værløse kommune.

For entreprenørarbejder ydes sædvanlig garanti i et år fra overdragelsestidspunktet i overensstemmelse med AB 72. I forbindelse hermed genplantes for udgåede nyplantninger.

Med 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødende medlemmer kan det besluttes, at ejere af grunde udenfor deklarationsområdet kan optages, eller at grundejerforeningen kan sammensluttet med en anden grundejerforening.

6.

Tinglysning.

- 6.1. Foranførte deklaration tinglyses som servitutstiftende på ejendommen fprud for al pantegæld.
- 6.2. Med hensyn til de ejendommen iøvrigt påhvilende servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen. Nærværende deklaration respekterer yderligere kommende servitutter, hvis udøvelse ikke er til hinder for de påtaleberettigede ved nærværende deklaration tillagte ret.
- 6.3. Påtaleretten har, hvor ikke andet direkte er anført, kommunalbestyrelsen.
- 6.4. Denne deklaration kan ingensinde slettes uden samtykke af kommunalbestyrelsen og ej heller uden samtykke fra sælger, indtil samtlige parceller er solgt.

7.

Yderligere tinglysning.

- 7.1. Til sikring af den enkelte parcels opfyldelse af de parcellen ved denne deklaration pålagte pligter, herunder pligter overfor grundejerforeningen, tinglyses nærværende deklaration yderligere pantstiftende på hver parcel med

kr. 5.000.-.

- 7.2. Kommunen og grundejerforeningen har hver for sig ret til at gøre panteretten gældende overfor hver enkelt ejer til opnåelse af dennes opfyldelse af de parcellen ifølge denne deklaration pålagte forpligtelser.
- 7.3. Denne pantstiftende bestemmelse respekterer størst mulige lån i almindelig og særlig realkredit, pensionskasselån, bank- eller sparekasselån samt prioriteringen ved første salg efter udstykning.

8.

Dispensationer.

- 8.1. Mindrebetydende lempelser i bestemmelserne i nærværende deklaration kan indrømmes af kommunalbestyrelsen, såfremt karakteren af det boligområde, som planen skaber, ikke derved ændres.
- 8.2. Ændringer i deklarationen skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Den, 11. oktober 1979.

Holger Christensen

Som ejer af ejendommen, matr.nr. 14 a, Kirke Værløse by, Værløse sogn, meddeler Værløse kommune samtykke til tinglysning af nærværende servituddokument.

Værløse kommunalbestyrelse, den 9.11.1979.

Gunnar Christensen

G. Matthiesen

Samtykke til tinglysning af nærværende servituddokument meddeles, jfr. § 36 i kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26.6.1975).

Tilvejebringelse af lokaplan er ikke påkrævet.

Værløse kommunalbestyrelse, den 9.11.1979.

Gunnar Christensen

N.Ottar Hansen

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR BALLERUP RETSKREDS
DEN 21-12-1979
LYST Udskrift af A/S reg. forevis

ann: fered luffes for-ueg.
14 e f g og h
14 bn - 14 b'0
14 ca - 14 c'0 og
14 da - 14 d'1

Pantogæld

Matr.nr. 14-e, 14-f, 14-g, 14-h
14-bn til 14-bø, 14-ca
til 14-cø og 14-da til
14-dl Kirke Værløse by,
~~Kirke~~ Værløse.

05. NOV 1981 4025558

Anmelder: Michael Müllertz
Advokat
Dr. Tværgade 58, 1.,
1302 København K.

T I L F Ø J E L S E

til

Deklaration lyst 21/12 1979.

Underskrevne SØNDERSØHAVEN ApS, Tobaksvejen 15-21, 2860 Søborg, som ejere af matr.nr.e 14-e, 14-f, 14-g, 14-h, 14-bn til 14-bø, 14-ca til 14-cø og 14-da til 14-dl Kirke Værløse by, ~~Kirke~~ Værløse, samt undertegnede systemkonsulent Preben B. Johansson, for hvem skøde med frist er lyst på matr.nr. 14-cz Kirke Værløse by, og undertegnede K.L. og Gurli Holm, for hvem skøde er lyst med frist på matr.nr. 14-dk Kirke Værløse by, pålægger herved alle disse parceller samt alle parceller, der måtte blive udstykket fra disse ejendomme, følgende tilføjelse til den den 21/12 1979 lyste deklARATION.

Til deklARATIONENS § 2 stk. 3 tilføjes:

"Dog kan der på parcellerne matr.nr.e 14-bn, 14-bo, 14-bp, 14-bq, 14-br, 14-bs, 14-bt, 14-by, 14-bz, 14-bø, 14-bø, 14-bx, 14-by, 14-bu, 14-ca, 14-cc, 14-cb, 14-cd, 14-ce, 14-cf, 14-cg, 14-ch, 14-ci og 14-ck opføres een bygning med to beboelseslejligheder. Hver af disse parceller udgør een ejerlejlighedsforening".

Som et nyt stk. 6 til § 5 tilføjes:

"Hver parcel har 2 stemmer, således at, for så vidt angår de parceller, på hvilke der findes 2 beboelseslejligheder, har

hver ejerlejlighedsejer een stemme."

Det til nærværende tilføjelse til deklarationen hæftede kortbilag erstatter det oprindelige til den oprindelige deklaration hæftede kort, bilag 1.

SØNDERSØHAVEN ApS,

Som skødehaver vedrørende matr.nr. 14-dk

G. Holm

K. L. Olsen

20/10-81

Som skødehaver vedrørende matr.nr. 14-cz

H. Christensen

20/10/81

Samtykke til tinglysning af nærværende servitutdokument meddeles, jfr. § 36 i Kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. 6. 1975).

Tilvejebringelse af lokalplan er ikke påkrævet.

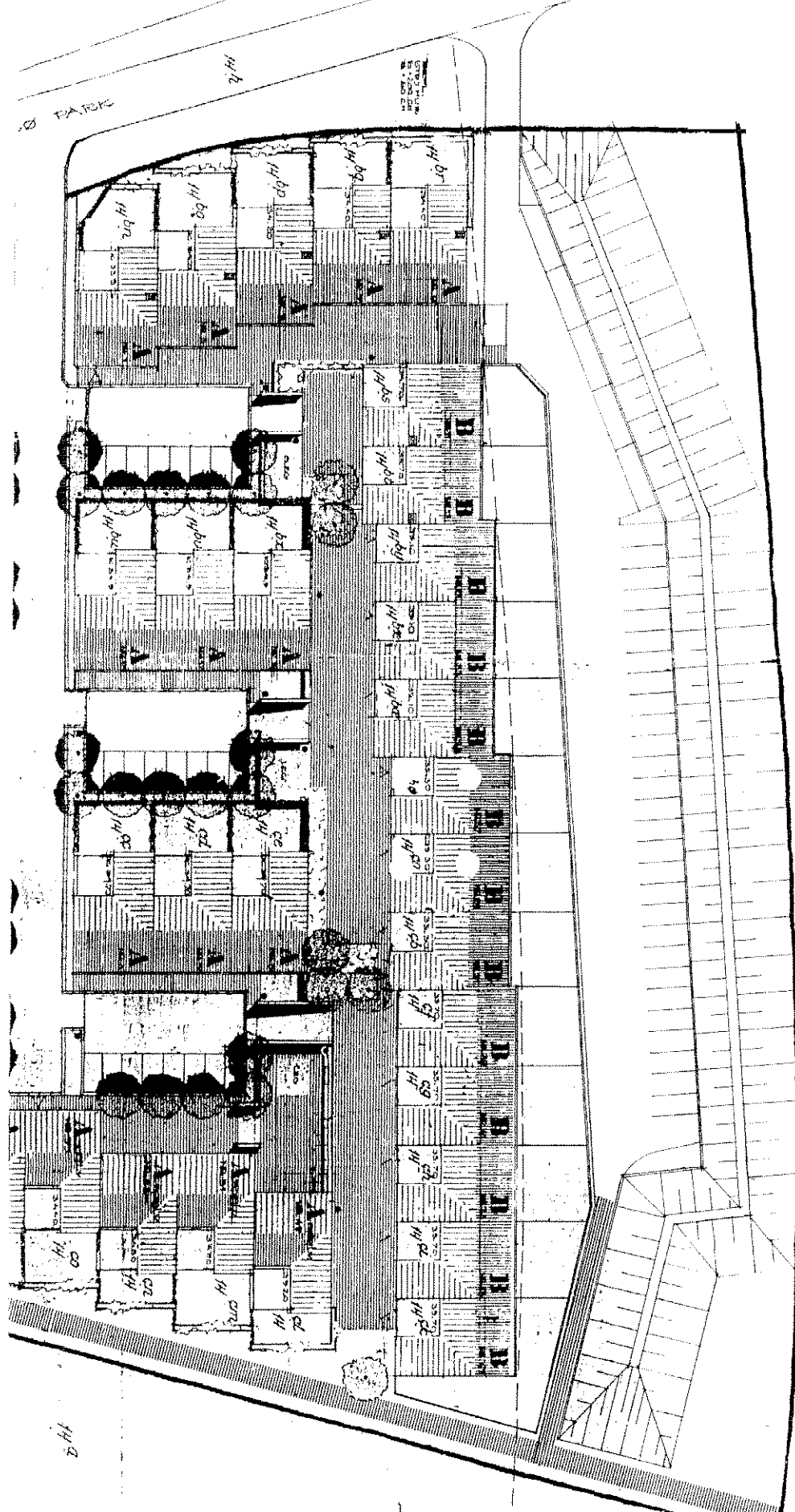
Værløse kommunalbestyrelse, den

Gunnar Christensen
Gunnar Christensen

G. Matthiesen
G. Matthiesen

~~TEKSTEN ER SLET
SLET
SLET
SLET~~

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR BALLERUP RETSKREDS
DEN 27/11-1981
LYST



20 21 22 23 24

25

26 27 28 29 30

31