

Deklaration

Vedrørende bebyggelse, benyttelse m.v. på ejendommen matr. nr. 7 fø m.fl.
LI. Værløse by Værløse sogn EA/S BAUNEHØJPARK

På ejendommen matr. nr. 7 fø LI. Værløse by Værløse sogn, hvorpå der opføres 115 klyngehuse samt 13-14 parcelhuse (jfr. Nærmere landinspektør Erik V. Harboes vedtægtede skitse) og på ejendommens matr. nr. 7 db-7 fv LI Værløse by Værløse sogn, i alt 72 parceller, tinglyses i anledning af den allerede skete bebyggelse og i anledning af den kommende bebyggelse og udstykning af klyngehusområdet og af de 13-14 parceller langs jernbanen følgende bestemmelser som servitutstiftende forud for al pantgæld, der er og senere måtte blive tinglyst på ejendommene:

1. Udstykning

Den udstykning i parcelhus-, rækkehus- og klyngehusgrunde, der foretages af den nuværende ejer, og som er vist på fornævnte plan, er endelig, og disse parceller med tilhørende veje og fællesarealer, må ikke yderligere udstykkes, ligesom de ej heller skal kunne sammenlægges, men stedse bestå som matrikulært selvstændige ejendomme.

2. Bebyggelse

De af den nuværende ejer projekterede huse må ikke ved ombygning forandres, således at det udseende, som præger den samlede bebyggelse, forvanskes.

Ej heller må facadernes farver ændres, med mindre tilladelse er indhentet fra de påtaleberettigede. På grundene må ikke, uden at tilladelse er indhentet som anført i stk. 1, opføres tilbygninger, skure eller lignende.

De langs jernbanelinien beliggende 13-14 parceller, der ikke bliver bebygget af den nuværende ejer, må alene bebygges med parcelhuse, hvis udseende harmonerer med den øvrige lave bebyggelse. Tegningerne til husene vil, inden bebyggelsen påbegyndes, være at forelægge de påtaleberettigede til godkendelse.

Langs Nørrevangs nordside skal terrænet ved bygningens fod langs den facade eller gavl, der vender mod Nørrevang, svare til højden på fortovets bagkant ud for grunden.

Højdeforskellen mellem dette terrænplan og tagrender må ikke overstige 3 meter, taghældningen må ikke overstige 30 grader. Bygningernes – herunder garagernes – facader og gavle skal være parallelle med de vinkelrette på den af kommunen angivne byggelinie.

Bygningernes ydervægge skal, såfremt de ikke er udført i træ, stå i blank murstensmur eller være hvide eller grå. Træpartier behandles med naturfarvede, grå eller brune træimprægneringsmidler. Andre farver på ydervægge kan kun anvendes efter forud indhentet skriftlig tilladelse fra kommunen.

Til tagmaterialer må anvendes cementtagsten eller bølgeplader af blik, aluminium eller lignende. Eternitskifer må kun anvendes i blåsort farve. Eternitbølgeplader må kun anvendes i blåsort farve og i en kvalitet, der kan godkendes af de påtaleberettigede. Tagpap må kun anvendes, hvis taghældningen er mindre end 20 grader og kun i grå eller skifersort farve. Tagpapdækningens kvalitet skal godkendes af de påtaleberettigede.

3. Brandmur

Den i skellet mellem række- og klyngehuse opførte fællesmur er i henhold til kommunens krav opført som brandmur, og det påhviler ejerne af husene stedse at vedligeholde disse mure i deres nuværende stand, hvorfor der ingensinde må ske gennembrydning af disse.

Udgifterne til brandmurens vedligeholdelse påhviler ejerne af de tilstødende ejendomme med halvdelen hver, med mindre opståede skader udelukkende skyldes den ene part, i hvilket fald vedkommende alene skal afholde udgifterne.

4. Hegn og beplantning

For at opnå en for veje, stier og de grønne fællesområder karakteristisk og smuk helhedsvirkning, tinglyses beplantningsplan for disse områder. Dette vil betyde, at plantninger i skel mod veje og stier og mod fællesarealer skal bevares og vedligeholdes i overensstemmelse med beplantningsplanen, dog er grundejerforeningen i forening med kommunen berettiget til at tillade andre plantninger eller afgrænsninger mod veje, stier og fællesarealer.

Levende skelplantning kan eventuelt suppleres med et indtil 1 meter højt fletværkshegn eller dansk stålgærde, der skal anbringes 0,3 meter bag skelplantning.

5. Haver

Den ubebyggede del af parcellerne skal stedse være anlagt som have, og som sådan vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer, fri for ukrudt og anden for bebyggelsen skæmmende beplantning.

Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der ved skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.

6. Benyttelse

De enkelte ejendomme må kun benyttes til beboelse for én familie, dog er fremleje af eet enkelt værelse tilladt.

Det skal være ejerne tilladt at have privat kontor, tegnestuer, atelier og lignende fredsommeligt præget erhvervsvirksomhed, når det efter de påtaleberettigedes skøn kan ske uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom derved forvanskes, eller kvarterets karakter af beboelseskvarter ændres, samt under forudsætning af, at det ikke medfører ulempe for de omboende. Der må ikke på parcellerne have nogen som helst virksomhed, nogen installation, indretning, oplag eller andet, som ved ilde lugt, røg, larm, ubehageligt skue eller på anden måde efter de påtaleberettigedes skøn er eller kan være til gene for de omboende.

Individuelle fjernsynsantenner må ikke opsættes.

7. Skiltning

Der må på parcellerne eller fællesarealerne ikke opsættes eller foretages skiltning, der virker generende eller skæmmende på kvarterets udseende som villakvarter.

8. Parkering

Al parkering af omnibusser, camping-, last-, flytte- eller større fragtvogne eller andet lignende er forbudt på eller ud for parcellerne eller på udstykningens vejarealer i øvrigt, med mindre det alene sker for at foretage almindelig af- og pålæsning o.l.

9. Veje og fællesarealer

De på den vedhæftede plan markerede veje og fællesarealer skal, når anlægget er fuldført, tilskødes grundejerforeningen vederlagsfrit.

Grundejerforeningen tilsikrer offentligheden adgang over udlagt stiareal fra Nørrevang og under Hareskovbanen.

Vedligehold af alle friarealer og veje påhviler grundejerforeningen.

Grundejerforeningen skal endvidere foretage renhold, grusning og snekastning af de alle gennemgående veje. På alle de blinde boligveje påhviler disse pligter den enkelte lodsejer, således at han må renholde, gruse og foretage snekast på det areal, som naturligt må betragtes som knyttet til hans ejendom. Enhver tvist angående omfanget af lodsejerens pligt i så henseende kan afgøres af de påtaleberettigede.

På ingen af de på vedhæftede plan viste friarealer eller vejarealer må der – uanset om enkelte områder benyttes til færdsel eller ej – anbringes beplantning, som begrænser den nødvendige fri oversigt over vejbanerne for trafikanterne. Fællesarealerne udlægges som græsplæner med stier og med beplantning af passende karakter, og de kan aldrig gøres genstand for erhvervsmæssig udnyttelse eller afhændelse.

Grundejerforeningen tilsikrer offentligheden adgang over udlagt stiareal.

10. Forsynings – afløbsledningers vedligeholdelse

Med hensyn til telefonledningers placering og vedligeholdelse henvises til en deklaration, som tinglyses på K.T.A.S.'s foranledning og til K.T.A.S.'s almindelig regler.

Alle øvrige fælles forsynings – afløbsledninger, det være sig vand-, kloak- og elektricitetsledninger, herunder vejbelysningsledninger, skal tilhøre grundejerforeningen med mindre de i forvejen tilhører offentlige myndigheder, N.E.S.A. eller lign. institutioner, eller overtages af disse, og i øvrigt uanset om de er placeret på veje, fællesarealer eller hos de enkelte parcelejere. De enkelte parcelejere ejer dog vand – og kloakledninger i ejendommen indtil det sted, hvor hovedstikket føres ind i huset.

Vedligeholdelsen af samtlige foran opregnede ledninger påhviler dem, der i henhold til det foran bestemte er ejere af ledningerne.

Større planter eller lign. på parcellerne må intetsteds anbringes så nær ved de ovennævnte ledninger, at de gennem deres vækst kan befrygtes at ville skade ledningsanlæggene eller vanskeliggøre og fordyre reparationer af ledningerne. Såfremt sådan beplantning foretages, kan den af grundejerforeningen fordres fjernet for parcelejerens regning, og hvis reparationer af ledninger nødvendiggør fjernelse af sådanne ikke tilladte plantninger, må parcelejeren udrede alle dermed forbundne særlige omkostninger, uanset reparationen i øvrigt ikke skal bekostes af ham.

De af grundejerforeningen eller af de fornævnte offentlige myndigheder eller institutioner bemyndigede teknikere og hjælpere skal til enhver tid have adgang til at undersøge samtlige ledninger, uanset hvem disse tilhører eller, hvor de findes, når det befrygtes, at der på ledningerne er sket skade, som kan genere de fælles forsyninger. Såfremt opgravning eller lign. af ledningerne er nødvendig for kontrol eller reparation, skal forsvarlig efterreparation foretages og bekostes af den i henhold til det foran bestemte er ejer af ledningerne.

Såfremt reparation skal foretages på ledninger tilhørende en enkelte parcelejer, kan denne fritages for at dække udgifterne, hvis han beviser, at han er uden skyld i den skade, som nødvendiggør reparationen. I et sådant tilfælde dækkes reparationsudgiften af grundejerforeningen, såfremt en af de institutioner, som evt. ledningerne måtte tilhøre, ikke gør det.

11. Grundejerforening

Samtlige ejere af parceller, der omfattes af udstykningsplanen, er pligtige til at være medlemmer af en grundejerforening, som senest skal stiftes, når halvdelen af de omhandlede parceller er solgt. Kun parcelejere kan være medlemmer. Medlemmerne er forpligtede til at aftage elektricitet, vand og lign. via ydelser via de afgifter og kontingenter, som foreningen opkræver, eller via opkrævning direkte til parcelejeren fra vandværk, N.E.S.A. eller lign.

Det påhviler foreningen at vedtage de for den nødvendige love, som vil være at godkende af kommunalbestyrelsen, og dens opgave er først og fremmest at drage omsorg for en fælles administration af samtlige veje og friarealer samt ledninger i det omfang administrationen ikke foretages af N.E.S.A., K.T.A.S. eller offentlige myndigheder, således som det er fastsat ovenfor, eller som det senere måtte bestemte af foreningen, alt i overensstemmelse med denne servitut og i overensstemmelse med sædvane i lignende grundejerforeninger.

Det påhviler endvidere grundejerforeningen at betale bidrag til vedligeholdelsen af visse veje tilhørende Klostergårdens grundejerforening og Ryetlund grundejerforening og beliggende i nærheden af det heromhandlede område, alt i henhold til særskilt overenskomst med de to foreninger. Pligten bortfalder delvis, når vejene evt. delvis overgår til at være offentlige veje.

De nuværende ejere er forpligtede til at være medlemmer af grundejerforeningen, så længe de endnu ejer en eller flere parceller af ejendommen. De nuværende ejere er berettiget til at afgive én stemme som ejere for hver af de ikke solgte parceller.

En af kommunen udpeget repræsentant skal – dog uden stemmeret – være berettiget til at give møde på foreningens generalforsamlinger og have ret til der at få ordet og ytre sig om de til forhandling foreliggende emner

12. Påtaleret

Påtaleret i henhold til nuværende deklaration tilkommer de nuværende ejere, indtil grundejerforeningen er stiftet, og derefter denne for så vidt angår alle de rettigheder, som er tillagt de nuværende ejere eller grundejerforeningen.

Når grundejerforeningen er stiftet, kan bestyrelsen iværksætte påtalen, dog således at den overfor hvem påtale iværksættes kan begære spørgsmålet underkastet en afstemning på en ekstraordinær generalforsamling, som bestyrelsen i dette tilfælde er forpligtet til at indkalde.

Den de nuværende ejere og den senere grundejerforeningen tilkommende påtaleret kan også gøres gældende af kommunalbestyrelsen på egen hånd. Kommunalbestyrelsen kan således af egen drift, uafhængigt af om grundejerforeningen har vedtaget at påtale skal ske, bestemme, at påtale skal finde sted, ligesom kommunalbestyrelsen i tilfælde, hvor grundejerforeningen har bestemt sig for at udøve påtaleret med forpligtende virkning for grundejerforeningen, kan bestemme, at påtale ikke skal ske.

Såfremt medlemmer af grundejerforeningen ikke vil underkaste sig de i henhold til nærværende deklaration af grundejerforeningen eller anden påtaleberettiget trufne bestemmelser, og spørgsmålet indbringes for domstolene, har dette ikke suspensiv virkning, og medlemmerne er, indtil retsafgørelse foreligger, pligtige til at opfylde de dem i henhold til bestemmelse pålagte pligter, det være sig økonomisk art eller andet, ligesom foreningen uanset sagsanlæg skal være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtelsens opfyldelse.

København, den 12 / 12 1966.
Ejendomsaktieselskabet Baunehøjpark
Bent Werner.

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

G. Olesen,
sekretær.
Strandvej 26 B, Ø.

V. Beksø,
sekretær.
Kretavej 27, S.