

Matr.nr. 5 be, 5 cp - 5 du,
Stavnsholt by, Farum.

STEMPELMÆRKE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

-1X112 3025 262807 025.00 ASM

Fremlagt i ejendoms-
udvalgets møde

den 11 MAJ 1981

Sag nr. 107

Anmelder:

Mich.Müllertz,
Advokat,
Dr. Tværgade 58,
1302 København K.

Fremlagt i ejendoms-
udvalgets møde

den 10 AUG. 1981

Sag nr. 166.

DEKLARATION

Underskrevne A/S Johan Christensen & Søn, Tobaksvejen 15 - 21
2860 Søborg, pålægger herved på egne og efterfølgende ejeres vegne
matr.nr. 5 be, 5 cp - 5 du, Stavnsholt by, Farum, samt alle parceller
der måtte blive udstykket fra disse ejendomme, nærværende deklara-
tion.

De i denne deklaration anførte bestemmelser har kun gyldig-
hed for ovennævnte arealer som vist på vedhæftede kortbilag.

1.

Byggemodning m.v.

Udstykkeren foranlediger på egen regning følgende udført:

- a) Hovedledninger, vej- og stibelysning og fællesantennetilslut-
ning.
- b) Veje, stier, parkeringsarealer og eventuelle fællesarealer,
alt incl. normal terrænregulering og befæstigelse.
- c) Hegn ved bebyggelsens ydreområder i henhold til bebyggel-
sesplan og græssåning på alle arealer, hvortil der er fælles
adgang.
- d) Hegn vedrørende de enkelte parceller i henhold til bebyg-
gelsesplan.
- e) Plantning af 25 solitärtrær.

Grundejerforeningen foranlediger på egen regning følgende
udført i eventuelt ønsket omfang:

- A) Beplantning udover græssåning af arealer, hvortil der er
fælles adgang.
- B) Redskaber til fritids- og legebrug.

Bebyggelse m.v.

- a) Parcellen må efter udstykningens tilendebringelse ikke udstykkes yderligere.
- b) Bygningernes udseende må ikke uden de påtaleberettigedes samtykke ændres.
- c) Der må ikke på parcellen drives butik, indrettes fabrik, værksted, vognmands- eller droskeforretning, lager- eller oplagsplads, og der må i øvrigt ikke drives nogen art af virksomhed eller foretages noget, som ved støv, lugt, røg, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets 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 byrådets skøn kan ske uden, at ejendommens karakter af beboelsesejendom derved forandres eller kvarterets præg af beboelseskvarter brydes, f.eks. ved omfanget af eventuelle klientbesøg og parkeringsomfang, jfr. i øvrigt bestemmelserne i lokalplan 24.1.
- d) 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.
- e) Enhver grundejer er pligtig til at opretholde og vedligeholde de af kommunen eventuel krævede parkeringspladser (hvortil medregnes eventuel garage/carport) på egen grund.
- f) Der er eller vil eventuelt senere blive pålagt nogle eller alle af parcellerne oversigtsarealer. På oversigtsarealerne må der ikke - hverken varigt eller midlertidigt - anbringes bygninger, beplantninger, hegn, skilte, jordvolde eller lign. af større højde end 1,0 m over en flade gennem de 2 skærende vejes kørebanemidter. Denne bestemmelse omfatter ikke sne.
- g) De enkelte parcellers 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.

- h) Vedligeholdelse af tagrender, nedløb, facader, gavle, tag, udhuse/garager/carporte, hegn og 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 vedligeholdelse af enhver art vedr. nabobygningerne.
- i) Hegn holdes i overensstemmelse med eventuel lokalplans og/eller med hegnslovens almindelige bestemmelser.

3.

Fælles forsynings- og afløbsanlæg samt stik m.v.

- a) De til hele bebyggelsens og de enkelte bygningers forsyning med elektricitet, elektriske impulser (f.eks. vedr. telefon og eventuel 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. Terrænet må ikke ændres ved afgravning eller påfyldning.
- b) Der skal til enhver tid gives adgang for eftersyn, 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 anden ret til erstatning, end der måtte fremgå af de derom på ejendommen tinglyste regler.
- c) Disse anlæg skal eventuelt også betjene yderligere byggeafsnit, dersom sælger ønsker det, dog således at eventuel påkrævet udvidelse af anlæggene i denne anledning er de først tilkomne uvedkommende.

- d) Vedr. kloakledninger bemærkes, at det er forbudt at bygge eller iværksætte noget, der kan 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 kloak-anlæg har kommunen.
- Opmærksomheden henledes specielt på de fælles afløbsledninger på matr.nr. 5 cg til 5 cø, 5 da til 5 dc, 5 df til 5 di, 5 dm til 5 dp, 5 ds og 5 dt, hvor der skal gives den fornødne adgang til ren- og vedligeholdelse af ledninger og brønde, og således at omkostningerne derved deles i lige store andele mellem de ejere, som anvender disse fællesledninger. Påtaleret med hensyn til de i dette afsnit nævnte ledninger og brønde m.v. har ejerne af de nævnte matrikelnumre samt Farum Byråd hver for sig eller i forening.
- e) Vandforsyning sker fra Farum Vandværk A.m.b.A. Der er eller vil eventuelt blive lyst deklaration om ledninger m.v. Eventuel reparation af ledningsnettet skal ske i overensstemmelse med Farum Vandværks regulativ.
- f) 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.
- g) Den enkelte parcelejer er pligtig at tåle, at vej- og stibelysning eventuelt placeres på hans ejendom i overensstemmelse med en af kommunen godkendt plan. Der er eller vil eventuelt blive tinglyst deklaration om vej- og stibelysning.
- h) Telefonkabler etableres af telefonselskabet. Der er eller vil eventuelt blive lyst deklaration om ledninger m.v.
- i) Der må ikke på ejendommen opsættes individuelle udendørs antenner. Der er tilslutningspligt til fælles antenneanlæg. Fællesantenneanlæg er eller vil blive godkendt af myndighederne. Der er eller vil blive lyst deklaration om ledninger m.v.
- j) Opvarmningen sker ved fjernvarme fra Farum Fjernvarme A.m.b.A. Nuværende og kommende ejere er forpligtet til at aftage varme vedligeholde og give adgang til anlæggene samt betale for ydelserne i henhold til selskabets vedtægter.

Fællesarealer m.v.

De fællesarealer, der ikke udstykkes til bebyggelse eller anlægges som veje, stier eller parkeringspladser el. lign., skal indrettes og henligge som grønne fællesområder eller legøpladser i overensstemmelse med en af byrådet godkendt samlet plan, jfr. nærværende deklarations § 1.

Al parkering af last-, vare-, flytte-, omnibus-, rute-, fragt- biler o. lign. samt campingvogne er forbudt på bebyggelsens fællesområder alene med undtagelse af på- og aflæsning på vejene.

Alle fællesarealer m.v. skal efter bebyggelsesarbejdernes afslutning holdes ordentlige og ryddelige.

Grundejerforening m.v.

Enhver parcelejer er pligtig at være medlem af en grundejerforening, som parcelejerne med 1 måneds varsel skal stifte 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 nødvendig til at opfylde de fælles forpligtelser, som foreningen rettelig påtager sig.

De enkelte ejere er yderligere forpligtet til at følge foreningens vedtægter.

Sælger har ret, men ikke pligt til at være medlem af foreningen med eventuel usolgte parceller.

Foreningen eller køberne in solidum (efter sælgers valg) er pligtig til straks, hvis sælger ønsker det (evt. etapevis) for egen regning at overtage drift, renholdelse, vedligeholdelse og administration af alle eventuelle fælles kloakanlæg herunder pumpestationer, vej-, og stibelysninger, fælles antenneanlæg, varmecentral herunder olie og/eller gastanke, veje, stier, parkeringsarealer, fællesarealer og fælles garager/carporte/udhuse - alt for så vidt det ikke måtte være overtaget af det offentlige. - Tilsvarende er de anførte pligtige til at tage skøde på de nævnte områder med de eventuelle hæftelser og forpligtelser, der påhviler eller måtte

blive pålagt herunder også vedr. det offentlige til omgående eller ratevis erlæggelse, og uanset om det måtte fremgå helt eller delvis af slutseddel/skøde. Herudover skal sælger ikke have vederlag, med mindre det udtrykkeligt er anført i de enkelte parcelejeres slutseddel/skøde. Dog har sælger altid ret til at udarbejde en regning til foreningen/køberne vedr. driften af alle disse områder fra beboelses-parcellernes overtagelse til områdernes overtagelse.

Grundejerforeningens bestyrelse udpeger blandt bestyrelsesmedlemmerne 3 personer, hvoriblandt formanden til at repræsentere foreningen i fællesstyrelsen, der skal administrere de arealer, som er fælles med nabobebyggelsen matr.nr. 5 bd og 5 bg, Stavnsholt by, Farum sogn. Udgifterne vedr. disse "fælles fællesarealer" dækkes med halvdelen af hver af de to bebyggelsers grundejerforeninger, som har ret og pligt til uden vederlag at tage skøde på arealerne til lige sameje. Der er lyst særlig deklaration herom.

6.

Tinglysning

Foranførte deklaration tinglyses som servitutstiftende på ejendommen.

Med hensyn til de ejendommen i øvrigt påhvilende servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen. Nærværende deklaration respekterer yderligere kommende servitutter, hvis udøvelse ikke er til hinder for den de påtaleberettigede ved nævrende deklaration tillagte ret.

Påtaleretten har, hvor ikke andet direkte er anført, hver for sig byrådet, områdets grundejerforening og sælger, sålænge denne ejer parceller på arealet.

Denne deklaration kan ingensinde slettes uden samtykke af byrådet og fra sælger, sålænge denne ejer parceller på arealet.

7.

Yderligere tinglysning

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. 3.000.-.

Kommunen og grundejerforeningen har hver for sig ret til at gøre panteretten gældende overfor hver enkelt ejer til opnåelse af dennes opfyldelse af de på cellen ifølge denne deklaration pålagte forpligtelser.

Denne pantstiftende bestemmelse respekterer nuværende og kommende pantegæld.

8.

Dispensationer m.v.

Mindre betydende lempelser i bestemmelserne i denne deklaration kan indrømmes af byrådet, såfremt karakteren af det boligområde planen skaber, ikke derved ændres.

Ændringer i deklarationen kan kun gennemføres efter godkendelse af byrådet.

Søborg, den 28/10 - 81
1/3 Johan Christensen & Søn

Farum Byråd meddeler herved i henhold til § 36 i lov om kommuneplanlægning samtykke til nærværende deklaration, idet byrådet samtidig skal erklære, at tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet.

Farum Byråd
den 9. november 1981

Gøsta Gustavsen

Arthur Lumholtz

INDFØRT I DAGBOGEN

30. NOV 81 034591

RETTEEN I HILLERØD.

LYST AKT. *AA* NR. 358

Donn. f. s. v. ang. det serwit. h.
Skiftende på matr. nr.
5 dg - 5 dt Havnsholt og 5 dg - 5 do
Smt. hofte yderligere: Gældsgejld

~~*Apport f. s. v. ang. matr. nr. 5 dg - 5 do*~~
~~*samt 5 dg - 5 dt Havnsholt og*~~
~~*herim, da det ikke er tilbragt*~~
~~*af ejerne af disse matr. nr.*~~

Streges inden
indskrifter

feltet

C. Forum Petersen

dfm.