

## Deklaration for Ølstykke Andelsbyg afd. 1

8 h m.fl.  
Ølstykke by og sogn.

Robert Mikkelsen

- Chr. Arnskov.

Advokater.

Nybrogade 8,

1203 København K.

### DEKLARATION

for

Ølstykke Andelsbyg afd. 1,  
matr. nr. 8 h, Ølstykke by og sogn.

\*\*\*\*

På matr. nr. 8 h, Ølstykke by og sogn, og de senere deraf udstykkede parceller, bortset fra parcel 174 og 175, tinglyses i anledning af bebyggelse og udstykning følgende bestemmelser som servitut- og pantstiftende.

1. Udstykning:

Den udstykning af parceller, der foretages af den nuværende ejer, udarbejdet af landinspektør Ole Munk-Petersen, Hillerød, journal nr. 254/68 den 5. december 1968, og som er vist på vedhæftede plan, er endelig, og disse parceller med tilhørende fællesareal jfr. pkt. 10 må ikke yderligere udstykkes, ligesom de ej heller skal kunne sammenlægges, men stedse bestå som matrikulært selvstændige ejendomme.

2. Bebyggelsen:

De af den nuværende ejer projekterede huse må ikke ved ombygning forandres således, at den ensartede facade forandres, ej heller må facaderne ændres ved maling eller lignende, medmindre tilladelse er indhentet fra de påtaleberettigede jfr. pkt. 14. Der må heller ikke i øvrigt ske ændringer i husenes byggemåde eller udseende.

På grundene må ikke opføres tilbygninger, skure eller lignende, bortset fra det til husene hørende indgangsparti med redskabsskur.

De på parkeringspladserne opførte carporte må ingensinde ombygges til garager eller benyttes til oplag af nogen art.

Overtrædes denne bestemmelse, kan den påtaleberettigede kræve ejendommen tilbageført til den før forandringen bestående tilstand og i tilfælde af vægring lade arbejdet udføre for den pågældende ejers regning.

### 3. Brandmur:

Hvor der er fælles brandmur mellem husene, påhviler det ejerne af husene stedse at vedligeholde disse mure i deres nuværende stand, hvorfor der ingensinde må ske gennembrydning af murene. Udgifter til fælles brandmures vedligeholdelse påhviler ejerne af de tilstødende ejendomme med halvdelen hver, medmindre opståede skader udelukkende skyldes den ene part, der i så fald alene skal afholde udgifterne.

De fælles brandmure må hverken helt eller delvis fjernes uden bygningsmyndighedernes godkendelse.

### 4. Antenner:

Såfremt der indrettes fælles antenneanlæg, gælder for dette følgende:

Antennen med eventuel forstærker tilhører grundejerforeningen jfr. pkt. 13, ligesom de fra antenne til de enkelte huse udlagte ledninger er foreningens ejendom.

Vedligeholdelse af antenne og førnævnte ledninger påhviler grundejerforeningen, der som følge heraf til enhver tid er berettiget til at foretage eftersom og reparation af ledningerne og evt. deraf følgende opgravninger på medlemmernes grunde uden anden forpligtelse end i videst muligt omfang efter arbejds udførelse at retablere tilstanden fra før.

Over de i bebyggelsen nedlagte ledninger må ingensinde plantes træer, buske eller lignende.

Vedligeholdelsespligten for så vidt angår ledninger til de enkelte huses installation påhviler den enkelte husejer fra det punkt, ledningen er tilsluttet fællesledning.

Hvis og når fælles antenneanlæg indrettes, må der ikke derefter opsættes udendørsantenner til radio, fjernsyn eller andet lignende, og allerede opsatte skal nedtages.

### 5. Hegn. Private hegn:

Mellem de enkelte parceller og mellem parceller og fællesarealer er ejerne pligtige til at vedligeholde de hegn, der ved indflytningen forefindes. Den største højde af hegn i parcellernes skel må ikke overstige 1,80 m over terræn.

Fælleshegn: Hegnspligt for den samlede bebyggelse mod naboejendomme påhviler den i pkt. 13 omtalte grundejerforening.

6. Haver:

Den ubebyggede del af parcellerne skal stedse være anlagt som flisegård eller som have og som sådan vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer. Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der som ukrudt eller ved skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.

7. Parkering:

Parkering af motorkøretøjer må kun finde sted på de indrettede parkeringspladser. Al parkering af last-, omnibus-, flytte- eller større fragtbiler eller andet lignende, såsom campingvogne og traktorer, er forbudt på parkeringspladserne. Af- og pålæsning er dog tilladt i fornødent omfang.

8. Veje:

Veje og tilkørselsarealer med rabatter, parkeringsarealer og vendepladser er private. Vedligeholdelsen af disse påhviler grundejerforening, der endvidere skal drage omsorg for renholdelse, grusning og snekastning. Hovedstien er offentlig og vedligeholdes af det offentlige. Vedligeholdelse, renholdelse, grusning og snerydning af andre stier end hovedstien påhviler grundejerforeningen Carporte og parkeringspladser vedligeholdes af grundejerforeningen.

9. Vejbelysning:

Vejbelysningsanlægget vedligeholdes af grundejerforeningen, der ligeledes afholder de med driften forbundne omkostninger, med mindre anlægget vedligeholdes og holdes i drift af kommunen. Vejbelysningen kan ikke nedlægges uden samtykke fra sognerådet.

10. Fællesarealer:

A. De mellem bebyggelsens enkelte dele anlagte grønne områder samt arealer med gasbeholdere m.v. vil være at betragte som fællesareal, der tilhører den i pkt. 13 omhandlede grundejerforening, som også overtager alle forpligtelser overfor gasleverandøren og udreder alle andre udgifter vedrørende disse arealer.

B. Fællesarealet anlægges efter en af sognerådet godkendt plan.

Al vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealerne påhviler grundejerforeningen.

Al brug af og færdsel på fællesarealer skal være forbeholdt foreningens medlemmer, deres familier og gæster, men kan aldrig gøres til genstand for erhvervsmæssig udnyttelse eller afhændelse.

11. Ledninger og tagrender:

A. Kloaker:

1. Hovedkloaker:

Hvor kloakledninger er placeret over parcel- eller fællesarealer eller udenfor vejarealer, sikres disse ved følgende bestemmelser:

Hovedkloakanlægget skal henligge uforstyrret, og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparationer og vedligeholdelsesarbejde i det omfang, sognerådet anser, det er nødvendigt.

Uden forud indhentet tilladelse hos sognerådet er det forbudt i et bælte af 4 m's bredde over ledningerne at bygge, foretage beplantninger af træer eller buske med dybtgående rødder eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder for adgangen til anlægget eller for dets beståen eller til hinder eller skade for eftersyn, reparation eller vedligeholdelsesarbejde. Der må til enhver tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med ethvert eftersyn eller reparationsarbejde. Erstatning for enhver forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst af uvildige mænd udvalgt af retten.

## 2. Huskloaker:

De fra hovedkloaken udgående huskloaker tilhører den enkelte grundejer, og denne er forpligtet til stedse at vedligeholde disse.

Grundejerforeningen er til enhver tid berettiget til at foretage eftersyn af ledningerne og stille påkrav om sådan reparation, der er nødvendig for at omboende ikke skal generes. Såfremt påkrav fra grundejerforeningen sidde overhørigt, er grundejerforeningen berettiget til at lade arbejdet udføre for ejernes regning og risiko.

### B. Hovedvandleledning:

Hovedvandleddninger og stikledninger indtil 1 m efter stophaner tilhører kommunens vandværk og vedligeholdes af vandværket.

### C. Tagvandskloak og tagrender:

De på de enkelte parceller nedlagte tagvandskloakledninger samt tagrender på hvert hus med nedløb tilhører den enkelte parcelejer.

Hvor sådanne måtte være fælles for flere huse, skal de enkelte grundejere tåle de med afløbets vedligeholdelse og reparation forbundne ulemper og dele udgifterne ligeligt herefter.

Grundejerforeningen og eventuelt sognerådet, jfr. ovenfor, er til enhver tid berettiget til at foretage kontrol vedrørende ejernes opfyldelse af denne pligt og til, såfremt pålæg desangående ikke efterkommes, da for ejernes regning og risiko at lade arbejdet udføre.

### D. Gas- og vandleddninger:

De fra gasbeholderen (jfr. nedenfor pkt. 12) udgående ledninger tilhører grundejerforeningen (jfr. pkt. 13) til og med afspærringsventil under de enkelte huse, såvidt ejendomsretten ikke er forblevet hos gasleverandøren.

Grundejerforeningen sørger for vedligeholdelse af ledningerne og er som følge heraf berettiget til når som helst at skaffe sig adgang til at kontrollere og reparere ledningerne, uanset om dette nødvendiggør, at der skaffes adgang til de enkelte huse.

Vandinstallationerne i de enkelte huse fra 1 m fra jordstophaner tilhører den enkelte parcelejer, og han er som følge deraf forpligtet til at vedligeholde installationen.

Grundejerforeningen er berettiget til når som helst at foretage kontroleftersyn af anlægget, og parcelejerne er forpligtet til at efterkomme anvisninger og uopholdeligt udføre krævede vedligeholdelsesarbejder.

Såfremt parcelejerne ikke efterkommer pålæg fra grundejerforeningen, er denne berettiget til for ejernes regning at lade arbejdet udføre.

### E. Elektriske ledninger:

Udover hvad NESAs må forlange udstedt af deklARATIONER de nedlagte hovedforsyningsledninger vedrørende gælder om det elektriske ledningsnet følgende:

Hovedforsyningsledninger, der ikke tilhører NESAs i parceller og fællesarealer indtil stikledninger i de enkelte huse, tilhører grundejerforeningen.

Grundejerforeningen er forpligtet til at vedligeholde ledningerne og er som følge deraf berettiget til når som helst at skaffe sig adgang til at kontrollere og reparere ledningerne, uanset om dette nødvendiggør, at der skaffes adgang til de enkelte huse.

Fra målerledningen og fremefter tilhører installationen ejerne af de enkelte parceller. Grundejerforeningen er berettiget til når som helst at foretage kontroleftersyn af anlægget, og parcellerne er forpligtet til at efterkomme givne anvisninger og uopholdeligt udføre krævede vedligeholdelsesarbejder.

Såfremt parcellerne ikke efterkommer pålæg fra grundejerforeningen, er denne berettiget til for ejernes regning at lade arbejdet udføre.

12. Varmecentral:

Husene opvarmes med gas, og der er efter aftale med BP GAS A/S indrettet fælles gasforsyning med fælles gasbeholder og ledninger. Beholderen tilhører indtil 1989 BP GAS A/S, ledningerne tilhører grundejerforeningen, og samtlige parceller er pligtige at lade husene opvarme med gas fra dette fællesanlæg, ligesom de er forpligtet til i øvrigt at aftage hele deres gasforbrug fra dette anlæg. For så vidt vedligeholdelsen ikke foretages af BP GAS A/S påhviler denne grundejerforeningen. Varmefællesskabet kan ikke ophæves uden samtykke fra pantaverne i ejendommen og grundejerforeningen.

Samtlige parcellerejere er forpligtet til at svare bidrag af anlæggets drift, vedligeholdelse, afskrivning, skatter, afgifter, renter, afdrag og andre udgifter efter regler, der fastsættes af grundejerforeningen, såvel som at betale forbrug efter regning.

13. Grundejerforeningen:

Samtlige ejere af parceller indenfor deklaraionsområdet af matr. nr. 8 h Ølstykke er forpligtet til at være medlemmer af grundejerforeningen Ølstykke Andelsbyg Afd. I. Kun parcellerejere kan være medlemmer. Grundejerforeningens opgave er først og fremmest at varetage en fælles administration af fællesanlæg, vedligeholdelse af veje, vandledninger, hegn m.v. samt sørge for gasforsyning og belysning af fællesområder således som fastsat ovenfor, eller som det senere måtte blive bestemt, alt i overensstemmelse med denne servitut.

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

Grundejerforeningen tager skøde på de tidligere nævnte vej- og fællesarealer.

14. Påtaleret:

Nærværende deklaration vil være at lyse som pantstiftende til garanti for medlemmernes forpligtelser vedrørende grundejerforeningen og den fælles varmecentral med et beløb, stort kr. 2.000,00, skriver totusinde kroner 00 øre, på de enkeltes ejendomme. Denne pantehæftelse skal dog til enhver tid uden særskilt påtegning respektere størst mulige lån, optaget til evt. forhøjet rente, der, hvis de ikke er offentlige eller midler af reallånefonden, skal ligge inden 80% af ejendommens handelsværdi som godkendt af grundejerforeningens bestyrelse.

Påtaleret overfor foranstående servitutbestemmelser tilkommer sognerådet for så vidt angår punkterne 1-3, 7-9, 10B, 11A 1 og 2, 11C, 11D samt 13. Sognerådet er berettiget til at indrømme lempelser og afvigelser, som det finder foreneligt med kvarterets karakter af villabebyggelse, og som ikke kan være til væsentlig gene for de omboende.

For punkterne 1-7, 10-12 tilkommer påtaleretten tillige grundsælgeren, sålænge han har ejendomsret over parceller på arealet

Efter at den i nærværende deklaration nævnte grundejerforening er dannet, tilkommer påtaleretten tillige grundejerforeningen.

---

Nærværende deklaration respekterer alle på ejendommene nu tinglyste servitutter og andre byrder, hvorom henvises til ejendommens blade i tingbogen. Deklarationen begæres lyst som pantstiftende f.s.v. angår pkt. 14 stk. 1.

Deklarationen kan ingensinde aflyses uden samtykke fra sognerådet og samtlige panthavere i ejendommene.

Da udstykningen nu har fundet sted begæres deklarationen tinglyst for følgende matrikelnumre:

8h, 8k, 8l, 8m, 8n, 8o, 8p, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 8y, 8z, 8æ, 8ø,  
8aa, 8ab, 8ac, 8ad, 8ae, 8af, 8ag, 8ah, 8ai, 8ak, 8al, 8am, 8an, 8ao,  
8ap, 8aq, 8ar, 8as, 8at, 8au, 8av, 8ax, 8ay, 8az, 8aæ, 8aø, 8ba, 8bb,  
8bc, 8bd, 8be, 8bf, 8bg, 8bh, 8bi, 8bk, 8bl, 8bm, 8bn, 8bo, 8bp, 8bq,  
8br, 8bs, 8bt, 8bu, 8bv, 8bx, 8by, 8bz, 8bæ, 8bø, 8ca, 8cb, 8cc, 8cd,  
8ce, 8cf, 8cg, 8ch, 8ci, 8ck, 8cl, 8cm, 8cn, 8co, 8cp, 8cq, 8cr, 8cs, 8ct,  
8cu, 8cv, 8cx, 8cy, 8cz, 8cæ, 8cø, 8da, 8db, 8dc, 8dd, 8de, 8df, 8dg,  
8dh, 8di, 8dk, 8dl, 8dm, 8dn, 8do, 8dp, 8dq, 8dr, 8ds, 8dt, 8du, 8dv,  
8dx, 8dy, 8dz, 8dæ, 8dø, 8ea, 8eb, 8ec, 8ed, 8ee, 8ef, 8eg, 8eh, 8ei,  
8ek, 8el, 8em, 8en, 8eo, 8ep, 8eq, 8er, 8es, 8et, 8eu, 8ev, 8ex, 8ey, 8ez,  
8eæ, 8eø, 8fa, 8fb, 8fc, 8fd, 8fe, 8ff, 8fg, 8fh, 8fi, 8fk, 8fl, 8fm, 8fn,  
8fo, 8fp, 8fq, 8fr, 8fs, 8ft, 8fu, 8fv, 8fx, 8fy, 8fz, 8fæ.

København, den 25/9 1969.

Som ejer:

sign. A. Friedmann

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed:

Navn: sign. Oscar Knudsen      Navn:  
Stilling: advokat      Stilling:  
Bopæl, Købmagergade 13, 1.      Bopæl:

Godkendt at Ølstykke sogneråd:

sign. A. Hansen