

Deklaration for Ejerlauget Kejlstrup Bakke

Godkendt af Birkerød kommune den 22. juni 1964 og Birkerød Vandværk I/S).

På matr.nr. 7 a, 7 b_ og 7 bh af Birkerød by og sogn, og de senere deraf udstykkede parceller tinglyses i anledning af bebyggelse og udstykning følgende bestemmelser som servitut- og pantstiftende forud for al pantgæld, der er og senere måtte blive tinglyst på ejendommene:

1. Udstykning:

Den udstykning af rækkehusparceller (udarbejdet af landinspektør N.H.Sandholt d. 9/6 1964), der foretages af den nuværende ejer, og som er vist på vedhæftede plan, er endelig, og disse parceller med tilhørende fællesareal (jfr. punkt 12) 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 rækkehuse må ikke ved ombygning forandres, således at den ensartede facade forandres, ej heller må facaderne ændres ved maling med andre farver eller lignende, medmindre tilladelse er indhentet fra de påtaleberettigede iflg. punkt 16.

Den tagene pålagte beklædning skal stedse bevares uforandret i mørk farve, og ændring kan kun ske efter indhentet tilladelse som anført i 1. stk.

På grundene må ikke, uden tilladelse er indhentet som anført i stk. 1, opføres tilbygninger, skure eller lignende.

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

3. Brandmur:

Den i skel mellem husene opførte fællesmur er af den nuværende ejer opført efter kommunens krav som brandmur, og det påhviler ejerne af husene stedse at vedligeholde disse mure i deres nuværende stand, hvorfor der ingensinde må ske gennembrydning af murene.

Udgifterne til brandmurenes 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.

4. Antenner:

Den nuværende ejer af ejendommene drager omsorg for, at der på bebyggelsen rejses fællesantenne på tag på bygning over varmecentralen med forstærkeranlæg med benyttelsesret for alle parceller.

Denne antenne med forstærker tilhører grundejerforeningen (jfr. punkt 15), 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 eftersyn 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, men jorden skal stedse henligge græsklædt.

Ledningernes placering er vist på vedhæftede plan.

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

Udover nævnte fællesantenneanlæg må ikke opsættes udendørs antenner til radio, fjernsyn eller andet lignende.

5. Hegn. Private hegn:

Mellem de enkelte parceller, og mellem parceller og fællesarealer, er ejerne pligtige til at vedligeholde levende hegn samt de hegn, de nuværende ejere opretter. Den største højde af hegn i parcellernes skel må ikke overstige 1,80 m.

Fælleshegn:

Den ejeren iflg. hegnsloven m.v. påhvilende hegnspligt mod naboejendomme overgår ved ejendommens udstykning til den i punkt 15 omtalte grundejerforening.

6. 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.

7. Benyttelse:

De enkelte ejendomme må kun benyttes til beboelse for een familie, dog er fremleje af enkelte værelser tilladt. Det skal være ejerne tilladt at have privat kontor, atelier, tegnestuer og lignende fredsommelig præget erhvervsvirksomhed, når det efter kommunalbestyrelsens og grundejerforeningens 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 ildelugt, røg, larm, ubehageligt skue eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens eller grundejerforeningens skøn er eller kan være til gene for de omboende.

Dersom der måtte opstå uenighed mellem grundejerforeningen og kommunalbestyrelsen vedrørende nærværende bestemmelser, skal kommunalbestyrelsen efter forhandling med grundejerforeningen være berettiget til med bindende virkning at afgøre sagen.

8. Skiltning:

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

9. Parkering:

Al parkering af last-, omnibus-, flytte- eller større fragtbiler eller andet lignende er forbudt på eller ud for parcellerne med undtagelse af almindelig af- og pålæsning o.l. Enhver anden form for parkering, der ikke er af kortere varighed, skal finde sted på dertil indrettede parkeringsarealer.

10. Veje:

Den på vedhæftede plan markerede tilkørselsvej med fortov, parkeringsareal og vendeplads er privat, men vil, efter endelig anlæg, blive søgt optaget som offentlig.

Indtil vejen optages som offentlig påhviler vedligeholdelsen af denne vej grundejerforeningen, der endvidere skal drage omsorg for vejens renholdelse, grusning og snekastning.

Vedligeholdelse, renholdelse, grusning og snerydning af de på den vedhæftede plan viste stier, påhviler grundejerforeningen.

På de på vedhæftede plan viste oversigtsarealer må der, af hensyn til sikring af fornøden oversigt i de pågældende vejkryds, ikke anbringes genstande af nogen art, beplantes hegn eller lignende, af større højde end 1,00 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte.

11. Vejbelysning:

Vejbelysningsanlægget overdrages til grundejerforeningen (jfr. punkt 15), der derefter er ansvarlig for vedligeholdelsen af anlægget samt de med driften forbundne omkostninger.

Vejbelysningen kan ikke nedlægges uden samtykke fra kommunalbestyrelsen.

Samtidig med de under punkt 10 nævnte veje søges optaget af det offentlige, søges vejbelysningsanlægget overdraget til det offentlige, hvorefter vedligeholdelsen og udgifterne overgår til det offentlige.

12. Fællesarealer:

A. Det på den vedhæftede plan som parcel nr. 1 og nr. 45 mærkede areal med påstående bygning, varmecentral, skorsten m.v. vil være at betragte som fællesareal, der, når de er selvstændigt matrikulerede, vil være at overdrage den i punkt 15 omhandlede grundejerforening, der er forpligtet til at overtage og forrente eller indfri de i de pågældende ejendomme lyste pantegæld (maximalt kr.

150.000) og den evt. pålagte afgiftspligtige grundstigning samt udrede alle andre udgifter de pågældende arealer og ejendomme vedrørende.

Ligeledes overtager grundejerforeningen ejernes forpligtelser med hensyn til den med driftsbestyreren indgåede kontrakt.

B. Al vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealerne påhviler grundejerforeningen.

Fællesarealet skal udlægges som græsplæne med beplantning af passende karakter.

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

13. Ledninger og tagrender:

A. Kloaker:

1. Hovedkloaker:

Hvor kloakledninger er placeret over parcel- eller fælles-arealer 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 vedligeholdelsesarbejder i det omfang, kommunalbestyrelsen skønner, det er nødvendigt.

Uden forud indhentet tilladelse hos kommunalbestyrelsen er det forbudt på et på tegningen angivet bælte at bygge, foretage beplantning af træer eller buske med dybgående rødder, eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder for adgangen til anlæget eller for dets beståen eller til hinder eller skade for eftersyn, reparation eller vedligeholdelsesarbejder. Det ommeldte bæltets bredde andrager for ledningernes vedkommende 5,00 m, og bæltet skal lægges symmetrisk omkring ledningerne.

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 grundejerforeninger siddes overhørigt, er grundejerforeningen berettiget til at lade arbejdet udføre for ejernes regning og risiko.

B. Hovedvandedning:

Hvor hovedvandedning er placeret over parcel— og fællesarealer, sikres disse ved følgende

bestemmelse:

Birkerød vandværk skal til enhver tid have ret til reparation, eftersyn og vedligeholdelse af ledninger, og grundejerforeningen skal tåle de hermed forbundne ulemper.

Grundejerforeningen hæfter for betaling af vandafgift.

C. Tagvandskloak og tagrender:

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

Hvor sådanne er 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 kommunalbestyrelsen, 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.

Over kloakledning må ikke plantes træer og større vækster i en afstand af 1,00 m til hver side fra midten at regne.

D. Varme- og vandledninger i kanaler:

De fra varmecentralen (jfr. nedenfor punkt 14) udgående varmeledningskanaler med deri værende rørinstallation tilhører grundejerforeningen (jfr. punkt 15) til og med afspærringsventil under de enkelte huse.

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.

Varme- og vandinstallationerne i de enkelte huse fra afspærringsventil 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 anlæget, og parcelejerne er forpligtet til at efterkomme givne 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 deklareret de nedlagte hovedforsyningsledninger vedrørende, gælder om det elektriske ledningsnet følgende:

Hovedforsyningsledninger 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 anlæget, og parcedejerne er forpligtet til at efterkomme givne anvisninger og uopholdeligt udføre krævede vedligeholdelsesarbejder.

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

14. Varmecentral:

Den nuværende ejer opfører den for bebyggelsen fælles varmecentral med bolig, der vil blive matrikuleret selvstændigt.

Efter oprettelsen af den i punkt 15 nedenfor omtalte grund-ejerforening overdrages varmecentralen m.v. til denne som repræsentant for samtlige parcedejere.

Der påhviler herefter grundejerforeningen at vedligeholde samtlige installationer, tilrettelægge det daglige arbejde samt afholde alle med driften forbundne omkostninger.

Samtlige parcedejere, der som tvungne medlemmer af grundejerforeningen, ejer en ideel andel af varmecentralen, skal være forpligtet til at aftage varme, varmt og koldt vand fra varmecentralen og til gengæld berettiget hertil alene med det forbehold, at parcedejerne opfylder de ham lovligt af grundejerforeningen pålagte pligter og ydelser.

Samtlige parcedejere er forpligtet til at svare bidrag til varmecentralens drift, vedligeholdelse, afskrivning, skatter, afgifter, renter, afdrag og andre udgifter, jfr. punkt 13, efter regler, der fastsættes af grundejerforeningen, og indtil denne er stiftet af den nuværende ejer.

Grundejerforeningen er som ejer af varmecentralen ansvarlig for alle skader, der måtte opstå i de enkelte huse og haver som følge af sprængninger på den del af ledningsnettet, der tilhører grundejerforeningen.

Nævnevende deklaration vil være at lyse pantstiftende til garanti for medlemmernes forpligtelser vedrørende varmecentralen, herunder vandafgiften, samt de rørinstallationer, der tilhører foreningen, med et beløb, stort kr. 7.000,-, skriver syv tusinde kroner 00 øre, på de enkelte ejendomme.

Denne pantehæftelse skal dog til enhver tid uden særskilt påtegning respektere størst mulige lån optaget til eventuel forhøjet rente, der, hvis de ikke er offentlige eller midler af Reallånefonden, skal ligge indenfor 80 % af ejendommens handelsværdi, som er godkendt af grundejerforeningens

bestyrelse.

15. Grundejerforening:

Samtlige ejere af parceller, der omfattes af udstykningsplanen, er pligtige til at være medlemmer af en grundejerforening, som senest skal stiftes, når 2/3 af de omhandlede parceller er solgt.

Kun parcelejere kan være medlemmer.

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 varetage en fælles administration af fællesanlæg og vedligeholdelse af veje, vandleddninger, hegn m.v. samt drive den anlagte varmecentral, således som fastsat ovenfor, eller som det senere måtte blive tillagt foreningen, alt i overensstemmelse med denne servitut.

Den nuværende ejer, og - når grundejerforeningen måtte være oprettet denne — skal være berettiget til på de enkelte parceller at lade tinglyse pantstiftende tillægsdeklaration for parcelejernes forpligtelser til at deltage i udgifterne til grundejerforeningens drift.

Sælgerne af de bebyggede parceller er berettiget til at give møde på de af grundejerforeningen afholdte generalforsamlinger og møder, men er ikke pligtige til at være medlem forsåvidt angår endnu ikke solgte parceller.

Ejeren er, såfremt han giver møde, berettiget til at afgive stemme som ejer af 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 dér at få ordet og ytre sig om de til forhandling foreliggende emner.

16. Påtaleret:

Påtaleret overfor foranstående servitutbestemmelser tilkommer kommunalbestyrelsen forsåvidt angår punkterne 1-3, 6-11, 12 B, 13 A, 1 og 2, 13 C, samt 15, der er berettiget til at indrømme lempelser og afvigelser, som den finder forenelig med kvarterets karakter af rækkehusbebyggelse, og som ikke kan være til væsentlig gene for de omboende.

For punkterne 1-9, 12-14 tilkommer påtaleretten grundsælgeren, sålænge han har ejendomsret over parceller på arealet. Påtaleretten med hensyn til bestemmelsen i punkt 13 B tilkommer tillige Birkerød Vandværk. Efter at den i nærværende deklaration nævnte grunderforening er dannet, tilkommer påtaleretten tillige grunderforeningen.

Kommunalbestyrelsen fortolker selv servitutterne på alle områder, hvor kommunalbestyrelsen har påtaleret, og parcelejerne er pligtige at underkaste sig denne fortolkning.

I de tilfælde, hvor grundejerforeningen har påtaleret, træffer bestyrelsen afgørelse i alle spørgsmål vedrørende servitutterne. I særlige tilfælde skal spørgsmålet dog forelægges generalforsamlingen, ligesom den enkelte grundejer skal være berettiget til at indbringe foreningens afgørelse for domstolene på sædvanlig måde.

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 af økonomisk art eller andet, ligesom foreningen uanset sagsanlæg skal være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtelsens opfyldelse.

Nærværende deklaration, der skal lyses forud for al pantegæld på ejendommene, respekterer alle på ejendommene nu tinglyste servitutter og andre byrder, hvorom nærmere henvises til ejendommens blade i tingbogen. Deklarationen begæres lyst som pantstiftende f.s.v. angår punkt 14.

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

København, den 10. juli 1964.

Som ejere:

”Ejendomsaktieselskabet matr.nr. 7 a m.fl. af Birkerød by og sogn”

Olaf Gormsen