

Deklarationen

- 1 [Området](#)
- 2 [Veje](#)
- 3 [Byggelinier og hjørneafskæringer](#)
- 4 [Grundstørrelser](#)
- 5 [Grundenes benyttelse](#)
- 6 [Bygnernes placering, udstrækning og udformning](#)
- 7 [Almindelige bestemmelser](#)
- 8 [Byggemodningsanlæg](#)
- 9 [Grundejerforening](#)
- 10 [Påtaleret](#)
- 11 [Tinglysning](#)

Undertegnede ejere af ejendommene matr. nr. 6 a, 6 y, 7 a, 24 a og 119 c af Ballerup by og sogn, pålægger herved for os og efterfølgende ejere af det i § 1 nævnte område af ejendommene samt af parceller herfra udstykket efter 1. maj 1960 følgende servitutter:

§1. Området.

a. Området begrænses mod nord af nordskel af matr. nr. 6 a og 24 a, mod øst af Ringvej B4, mod syd af sydskel af matr. nr. 6 a, 7 a og 119 c og mod vest af Skovvej samt kirkegårdsarealet, matr. nr. 6 al, 6 ak og 6 x. Området fremgår af vedhæftede plan af 11. oktober 1960 udarbejdet af landinspektør H. Elvang, Hillerød.

b. Området omfatter matr. Nr. 6 a, 6 y, 119 c samt dele af matr. no. 7 a og 24 a, alle af Ballerup by og sogn, og alle parceller, der efter 1. maj 1960 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

c. Det område, hvorpå de nuværende bygninger er anbragt, og som er angivet med skravering, er ikke omfattet af deklarationens bestemmelser, men vil af kommunalbestyrelsen, såfremt bygningerne nedrives, og området udstykkes, kunne kræves inddraget under deklarationen på vilkår navnlig med hensyn til bidrag til fællesanlæg, herunder veje, grønne fællesarealer, vejbelysning, kloakering m.v., som fastsættes efter forhandling mellem grundejerforeningen og heromhandlede parcelejere. Kan parterne ikke enes om vilkårene, fastsættes disse endeligt af kommunalbestyrelsen.

§2. Veje.

Der skal udlægges areal til følgende nye veje og stier med retning og beliggenhed som vist på planen:

- a. Vejen A-B i en bredde af 12,5 m fra Skovvej gennem området mod øst og nord.
- b. Nord-sydgående fordelingsveje i en bredde af 10,00 m.

- c. Alle øvrige boligveje i en bredde af 6,00 m.
- d. Forbindelsesstier i en bredde af 2 – 6 m.
- e. Ved blinde veje skal der udlægges areal til passende vendeplads.

§3. Byggelinier og hjørneafskæringer.

- a. Langs følgende veje er byggelinier pålagt i henhold til bestemmelserne i lov nr. 275 af 28 november 1928 om fastlæggelse af byggelinier ved gader og veje eller kapitel IV i lov nr. 95 af 29. marts 1957 om bestyrelse af de offentlige veje. Ringvej B4 i en afstand af 25,00 m regnet fra vejmidte, Skovvej i en afstand af 5,00 m regnet fra vejskel.
- b. Langs følgende veje, for hvilke byggelinier ikke er pålagt i henhold til de i stk. a nævnte bestemmelser, pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejmidte, som vist på vedhæftede plan.
 - Vejen A-B 11,25 m
 - Nord-sydgående fordelingsveje 10,00 m.
 - Nord-sydgående boligveje 8,00 m
 - Øst-vestgående boligveje 5,00 m mod syd og 10,00 m mod nord
 - Forbindelsesstier en afstand, som svarer til afstanden til naboskel.
- c. Ved vendepladser og andre vejudvidelser fastsættes byggelinier i en afstand, der regnet fra vejskel svarer til de under punkt b nævnte.
- d. Mod kirkegårdsarealet fastsættes byggelinieafstanden til 5,00 m regnet fra skel.
- e. Hjørnegrunde mod vejen A-B skal have en hjørneafskæring af mindst 6 m længde og med lige store vinkler mod vejlinierne.
For øvrige hjørnegrunde henvises til § 7 d.
- f. Anvendelse af de anførte mindste afstande for bebyggelsen forudsætter, at bebyggelsen opføres med sin jordlinie i fremtidig vejhøjde. Er dette ikke tilfældet, skal bygningen rykkes så meget længere tilbage, som svarer til 1,5 gange højdeforskellen foruden den nødvendige bredde til passage foran bygningen, mindst 1 m.
- g. Garager skal dog altid placeres mindst 6 m bag vejskel.

§4. Grundstørrelser.

Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m², ekskl. vejareal eller med en mindre facadelængde end 22 m. Ved grunde ved vendepladser og koteletgrunde kan der ses bort fra bestemmelsen om facadelængde.

§5. Grundenes benyttelse.

I. Indtil endelige vej- og kloakanlæg er udført, og mindst indtil 1966, med mindre kommunalbestyrelsen med boligministeriets approbation bestemmer et tidligere tidspunkt, gælder følgende bestemmelser:

- a. Inden for området må kun opføres sommerhuse.

b. På hver parcel må kun opføres eet sommerhus med et bebygget areal på indtil 30 m² og med en maksimal højde på 3,00 m.

I bygningen må ikke indrettes ildsted, ligesom det skal være forbudt at lade vand indlægge i huset

c. Bygningen må kun benyttes til beboelse i sommerhalvåret fra 1. april til 30. september og kun af sådanne personer, som kan dokumentere at have fast bolig andet sted, hvortil de kan flytte den 1. oktober. Overtrædelse af heromhandlede punkt a) og b) giver kommunalbestyrelsen ret til at kræve bebyggelse, der strider herimod, fjernet for parcelejerens regning. Overtrædelse af punkt c) vil medføre udsættelse af sommerhuset ved fogdens foranstaltning og giver i gentagelsestilfælde kommunalbestyrelsen ret til at kræve sommerhuset nedrevet ligeledes for parcelejerens regning.

d. Såfremt ejendommen senere med hjemmel i denne deklaration måtte blive bebygget med beboelsesbygning, der er godkendt til helårsbeboelse, og sommerhuset ikke er indgået som et lovligt godkendt led i denne bebyggelse, herunder som garage, skal kommunalbestyrelsen kræve sommerhuset fjernet straks.

e. Sommerhuset må ikke taget i brug, forinden bygningsattest er udstedt og indløst af ejeren. Bygningsattesten giver som nævnt kun ret til at benytte huset til beboelse i den i stk. c) angivne periode.

II. Når endeligt vej- og kloakanlæg er udført, dog tidligst til det under I første afsnit angivne tidspunkt, gælder følgende bestemmelser:

a. Inden for området må kun opføres åben og lav boligbebyggelse.

b. På hver parcel må kun opføres én beboelsesbygning indeholdende 1 lejlighed med sædvanligt tilhørende udhus under samme tag som beboelsesbygningen eller sammenbygget med denne samt en garagebygning med plads til højst 2 biler. Ved indsendelse af byggeandragendet skal der på beliggenhedsplanen gøres rede for garageplaceringen, uanset om garagen opføres samtidig med beboelsesbygningen eller ikke.

I øvrigt må fritliggende udhuse, skure og lignende ikke opføres på grunden.

c. Ubebyggede arealer på parcellen, som ikke benyttes til gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.

d. På ejendommen må ikke drives handel, vognmandsvirksomhed, fabrik, værksted eller indrettes oplagsplads. Der må endvidere ikke drives nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til gene for de omboende. Endvidere er ethvert husdyrhold, herunder alle slags fjerkræ, kaniner og lignende forbudt, hvilken bestemmelse dog ikke skal være til hinder for, at beboerne kan holde en enkelt hund eller kat.

e. Uanset bestemmelserne i punkt d) skal det dog være tilladt at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udøves i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når det efter kommunalbestyrelsens skøn kan ske, uden at ejendommens karakter af

beboelsesejendom forandres, eller kvarterets præg af boligkvarter brydes.

f. Endvidere skal det efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse være tilladt at indrette de for kvarterets forsyning med daglige fornødenheder nødvendige butikker i det på planen viste område.

§6. Bygningernes placering, udstrækning og udformning.

a. Det bebyggede areal må højst udgøre 1/5 af grundens nettoareal.

b. Ingen bygning må opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 4 m målt fra laveste terræn i bygningens facadelinie til skæring mellem yderside tagflade og ydermur. Taghældningen må ikke være større end 40°

c. Afstanden mellem en bygning og skel til nabogrund må ikke være mindre end 3,5 m til mur og 3,0 m til trætagudhæng.

d. Dog må garager, der ikke er sammenbygget med beboelseshuse, opføres i naboskel, når bygningshøjden i skel ikke overstiger 2,5 m. bygningens største højde ikke overstiger 3,75 m. den mod skellet vendende side af bygningen ikke har større længde end 8,0 m, og tagvandet holdes inde på egen grund. der må ikke opføres mere end én sådan bygning for hver 700 m² grundareal. Såfremt garager opføres i skel, skal den i skellet værende garagevæg være uden åbninger af nogen art og stedse holdes vel vedlige af ejeren, der har ret til med passende varsel at foretage vedligeholdelse af naboparcellen. Naboejeren skal være berettiget til at foretage sådan beplantning op mod garagevæggen, som ikke kan antages at have uheldig indflydelse på materialets holdbarhed eller vanskeliggøre nødvendig vedligeholdelse af garagevæggen.

e. Transformatorstationer i dimensioner på indtil 20 m² grundareal og indtil 3,0 m i højden kan opstilles under iagttagelse af de i denne deklaration fastsatte regler om afstand til naboskel og vej, og om bebyggelsens udformning i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i kvarteret. Dog må stationerne opføres i skel, når højden ikke er over 2,5 m.

f. På det areal, som er udlagt til butikker med tilhørende beboelse, skal bygningerne opføres som en samlet bebyggelse og efter en af kommunalbestyrelsen nærmere godkendt bebyggelsesplan med fornødne parkeringspladser på selve arealet.

g. Alle frie sider på bygningerne skal udføres som facade.

§7. Almindelige bestemmelser.

a. Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med nærværende deklaration forelægges kommunalbestyrelsen tegninger, der viser grunden og dens omgivelser, samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses.

b. Bestemmelserne i denne deklaration gælder forud for bestemmelserne i det til enhver tid for kommunen gældende bygningsreglement.

- c. Der kan kun anlægges 1 overkørsel til hver parcel. På hver parcel skal endvidere anlægges mindst 1 parkeringsplads i forbindelse med overkørsel til parcellen. Parkering uden for parkeringspladserne af ikke personautomobiler, bortset fra den parkering, der er absolut nødvendig til af- og pålæsning, er forbudt. De nord-sydgående 10,00 m brede fordelingsveje skal stedse forblive facadeløse, hvorfor der ikke må etableres overkørsler eller anden form for udgange til disse veje fra parcellerne.
- d. Der vil ikke blive forlangt hjørneafskæring ved hjørnegrunde mellem nord-sydgående fordelingsveje og øst-vestgående boligveje, men kommunalbestyrelsen skal efter eget skøn og nårsomhelst kunne kræve, at der ikke i hjørnearealet inden for en 6,00 m lang skrålinie forefindes beplantning eller indretninger af nogen art, som rager mere end en meter over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte. Parcelejerne kan ikke i tilfælde af sådant krav fremsættelse og gennemførelse kræve nogen form for godtgørelse og er pligtig for egen regning og omgående at gennemføre de til kravets opfyldelse nødvendige foranstaltninger.
- e. På parcellerne må kun foretages mindre terrænreguleringer, og disse må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m, og med anlæg 1:1,5, medmindre den pågældende nabos samtykke foreligger tinglyst. Dette gælder ikke for indkørsler, (eventuelt fællesindkørsler) til koteletgrunde.
- f. Købere og fremtidige ejere af parcellerne er pligtige at anbringe og vedligeholde et forsvarligt hegn om parcellerne efter hegnslovens bestemmelser. Mod vej må kun opsættes levende hegn (jfr. herved punkt i nedenfor), som skal plantes mindst 30 cm. bag vejgrænsen og i øvrigt så langt tilbage fra denne, at hegnet ingensinde kan vokse ud over vejarealet.
- g. Hegn mod vej må ikke have større højde end 1,80 m, og hegn mod nabo må ikke uden dennes samtykke have større højde end 2,00 m.
- h. Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der ved skygge eller grådighed kan blive til ulempe for naboerne. Beplantningen må i øvrigt ikke have større højde end 2,00 m med et tillæg svarende til afstanden til naboskel.
- i. Hegn langs vejene må ikke anbringes, før vandledninger og jordarbejder for de midlertidige veje er udført.
- j. Der må ikke på parcellerne opsættes skilte eller foretages skiltning, der på nogen måde virker generende og/eller skæmmende for kvarterets udseende som villakvarter.
- k. Når en ejendom bebygges, skal ejeren af parcellen, forinden grundudgravningen påbegyndes, for egen regning lade indkørslen til samme forsvarligt beskytte med plankebro eller brolægning, samt istandsætte den tilstødende vejbelægning på forsvarlig måde. Fortov, rabat eller vejbane ud for parcellen må ikke beskadiges ved arbejde udført på eller fra parcellen, og ejeren af parcellen er ansvarlig herfor. Under bebyggelsen skal fortov eller rabat holdes ryddeligt og frit passabelt.
- l. I øvrigt skal det til enhver tid for Ballerup-Måløv kommune godkendte bygningsreglement eller -vedtægt overholdes.

m. De på planen viste grønne fællesarealer skal friholdes som sådanne, og må ingensinde bebygges. Enhver forandring af arealerne, det være sig ved fjernelse af den eksisterende beplantning, ved nyplantning, udgravning eller opfyldning, må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens samtykke. Det skal dog være kommunen tilladt uden erstatning og efter landvæsenskommissionens nærmere godkendelse at anvende de på de grønne fællesarealer værende søer og lavninger til regnvandsbassiner og at udføre de i den anledning nødvendige reguleringer. ledningsanlæg, bygværker m.v.

Vedligeholdelsen af de grønne fællesarealer påhviler samtlige grundejere inden for det på planen viste område, og udgifterne hertil fordeles med 1 andel pr. parcel.

§8. Byggemodningsanlæg.

I. Inden parcellerne i et større sammenhængende område frigives til udstykning, skal følgende byggemodningsanlæg være udført, idet samtlige projekter hertil skal forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse.

a. Veje og stier skal være anlagt som midlertidige. Jordarbejdet udføres, idet terrænet reguleres svarende til fremtidig vejhøjde. Kørebanen befæstes med 20 cm (fast mål) slagger eller groft uharpet grusgravsmateriale, og fortove befæstes med 8 cm. (fast mål) slagger og grus.

b. Vandledninger skal være udført i en størrelse og i en dybde svarende til endeligt ledningsanlæg.

c. Ejerne er pligtige til vederlagsfrit at stille et 5,00 m bredt arbejdsareal langs samtlige veje til rådighed for udførelse af jordarbejde for de midlertidige veje og for lægning af vandledninger.

II. Inden parcellerne i et større sammenhængende område frigives til helårsbebyggelse, skal følgende byggemodningsanlæg være udført, idet samtlige projekter hertil vil være at forelægge kommunalbestyrelsen til godkendelse.

a. Området skal være fuldstændigt detailkloakeret.

b. Veje og stier skal være udført som endelige med dertil hørende beplantning.

c. Vejbelysning skal være udført.

III. Ejerne af de enkelte parceller er pligtige til vederlagsfrit at tåle de med gennemførelsen af byggemodningsanlæggene forbundne ulemper, herunder skråningsarealer, oversigtsservitutter, samt eventuelle deklARATIONER med eller uden pant om lægning af vand, kloak og elledninger over privat grund. Sådanne ledninger vil i videst muligt omfang blive lagt mellem byggelinie og skel.

IV. Udgifterne til foranstående såvel midlertidige som endelige byggemodningsanlæg så som anlæg af veje, stier, vejbelysning, grønne fællesarealer og vandledninger (om kloakering se nedenfor) afholdes af ejerne af de enkelte parceller, idet samtlige udgifter fordeles i forhold til parcellernes areal. Udgifterne til eventuelle overkørsler samt til vejanlæg på "koteletben" afholdes dog særskilt af pågældende parcelejere.

a. Udgifterne til kloakering afholdes ligeledes af ejerne af de enkelte parceller efter

landvæsenskommissionens nærmere bestemmelse.

V. Drift og vedligeholdelse af de i denne § nævnte anlæg, der ikke måtte blive overtaget af det offentlige, påhviler samtlige grundejere inden for det på planen viste område, og udgifterne hertil fordeles med 1 andel pr. parcel.

VI. Det areal, der udlægges som forretningskvarter, skal dog deltage i drifts- og vedligeholdelsesudgifter med så mange andele, som arealet udgør påbegyndte multipla af 700 m²

§9. Grundejerforening.

Samtlige ejere af udstykkede parceller fra heromhandlede ejendomme herunder de til forretningskvarter udlagte, jfr. § 8, stk. VI, for så vidt de omfattes af udstykningsplanen eller senere inddrages under denne, er pligtige at være medlemmer af en grundejerforening, som senest skal stiftes, når en fjerdedel af de omhandlede parceller er solgt.

Det påhviler foreningen at vedtage de for denne nødvendige love, som dog vil være at godkende af kommunalbestyrelsen.

Grundejerforeningens væsentligste opgave skal være at varetage den fælles administration af anlæg og vedligeholdelse af veje, stier, kloaker og hovedvandedninger samt de ovenfor nævnte grønne fællesarealer, ligesom den skal sørge for løsning af belysningsspørgsmålet for udstykningsområdets veje m.v. Sælgeren forpligter sig til, når hele det af udstykningsplanen omfattede areal er udstykket og solgt, vederlagsfrit at overdrage til foreningen ved skøde de arealer, der er udlagt som veje samt de arealer, der ifølge udstykningsplanen er udlagt som grønne fællesarealer, anlæg, legeplads, parkeringspladser og lignende, for så vidt disse ikke på et tidligere tidspunkt er overtaget af det offentlige.

Grundejerforeningen skal være berettiget til at kræve sådan overdragelse, når den dokumenterer, at ejeren er frigjort for enhver forpligtelse med hensyn til de af nærværende deklaration omfattede midlertidige byggemodningsanlæg.

§10. Påtaleret.

Påtaleret ifølge nærværende deklaration har alene Ballerup-Måløv kommunalbestyrelse, som også kan meddele mindre betydende lempelser i bestemmelserne.

§11. Tinglysning.

Denne deklaration, der – forud for pantegæld – tinglyses som servitutstiftende på ejendommene matr. nr. 5 a, 6 y, 7 a, 24 a og 119 c af Ballerup by og sogn, kan kun slettes af tingbogen ifølge erklæring fra Ballerup-Måløv kommunalbestyrelse. Med hensyn til de ejendommene påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommenes blad i tingbogen.

Deklarationen lyses tillige som pantstiftende til sikkerhed for de forpligtelser, som

den enkelte parcelejer pådrager sig ved sælgerens eller grundejerforeningens foranstaltninger med hensyn til anlæg og vedligeholdelse af veje, stier, vejbelysning, -bepantning, kloak- og vandanlæg m.v., dog kun indtil et beløb, stort 3.000,- kr. pr. parcel.

Når helårsbebyggelse er tilladt og har fundet sted, skal herværende pantsætning dog respektere størst muligt lån af offentlige midler eller sparekasse og banklån uden kaution.

matr. 6 a, 6 y og 119 c
Henry Petersen

matr. 7a
Ballerup-Måløv kommune
