

15/450, best

1.3.2/6003

KARLEN BLIXENS VEJ. YNR.

lb, lbm, lbn, lbo, lbp, lbq, lbr,  
lbs, lbt, lbu, lbv, lbx, lby, lbz,  
lbæ, lbø, lca, lcb, lcc, lcd, lce,  
lcf, lcg, lch, lci, lck, lcl, lcm å  
Rungsted by, Rungsted.



Anmelder:

LANDINSPEKTØRFIRMAET  
Jørgen Schmidt I/S  
RUNDFORBIVEJ 293  
2850 NÆRUM  
TLF. (02) 80 40 44

## DEKLARATION

FOR

STRANDTOFTEPARKEN = *(Karlen Blixensvej - nr.)*

I anledning af udstykning og bebyggelse af ejendommene matr. nr. lb, lbm, lbn, lbo, lbp, lbq, lbr, lbs, lbt, lbu, lbv, lbx, lby, lbz, lbæ, lbø, lca, lcb, lcc, lcd, lce, lcf, lcg, lch, lci, lck, lcl og lcm Rungsted by Rungsted, pålægger undertegnede ejer af nævnte ejendomme - i det følgende kaldet byherren - følgende af Hørsholm kommunalbestyrelse godkendte servitutter, der skal respekteres af nuværende og fremtidige ejere af ejendommene samt parceller udstykket heraf:

### 1. Deklarationens gyldighedsområde:

De i nærværende deklaration gældende bestemmelser har gyldighed inden for det på vedhæftede kortbilag viste område. (Bilag A).

### 2. Grundejerforening:

De til enhver tid værende ejere af boligparceller inden for deklara-tionsområdet er pligtige at være medlemmer af en af kommunalbestyrelsen godkendt grundejerforening.

Foreningen skal senest stiftes, når halvdelen af boligparcellerne er solgt.

Grundejerforeningen skal påtage sig alle de under en sådan forening normalt hørende fællesopgaver.

Det påhviler grundejerforeningen at vedtage de for denne nødvendige vedtægter, der dog vil være at godkende af kommunalbestyrelsen. Dette gælder ligeledes evt. fremtidige ændringer.

Alle sager mellem grundejerforeningen og dennes medlemmer skal være undergivet de værnetingsregler, der findes i nærværende deklaration.

Grundejerforeningen kan udfærdige et ordensreglement.

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på private vej-, sti- og fællesarealer inden for deklarationsområdet. Overdragelsen sker vederlagsfrit, dog betaler grundejerforeningen skødeomkostningerne.

Grundejerforeningens bestyrelse kan underskrive alle beslutninger om fællesarealer, disses udnyttelse samt om andre forhold af fælles interesse.

### 3. Veje og stier:

Vejanlægget fremgår af det af Hørsholm Kommune senest godkendte projekt.

Boligparcelejerne skal tåle de med udførelsen af de projekterede vej- og stianlæg forbundne ulemper, herunder skråninger og banketter ind på boligparcellerne, uden at de i den anledning kan kræve erstatning.

Kommunalbestyrelsen og bygherren har i forening ret til at meddele vej- og/eller færdselsret til andre end deklarationsområdets boligparcelejere.

Efter grundejerforeningens etablering indtræder denne i bygherrens sted.

### 4. Overkørsler:

Alle overkørsler skal godkendes af kommunen.

### 5. Drift og vedligeholdelse af veje og stier:

Drift og vedligeholdelse af de under grundejerforeningens område beliggende veje og stier påhviler boligparcelejerne. Såvel vedligeholdelse som renholdelse m.m. sker ved grundejerforeningens foranstaltning.

Udgifterne til de i nærværende paragraf omhandlende forhold fordeles efter grundejerforeningens vedtægter pr. boligparcel. I særlige tilfælde kan kommunalbestyrelsen efter anmodning afsige kendelse om udgifternes fordeling, såfremt særlige forhold taler herfor.

### 6. Kloak- og regnvandshovedledninger:

Det skal tales, at det omhandlende anlæg udføres på ejendommen, således som vist på vedhæftede plan - bilag A.

Anlægget skal henligge uforstyrret, og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt.

Uden forud indhentet tilladelse fra kommunalbestyrelsen er det ikke tilladt indenfor en afstand af 1,0 m fra ledningens midtlinie eller andre anlægsdeles begrænsning at opføre bygninger, foretage beplantning af træer eller buske med dybtgående rødder eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder eller skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder. Det skal dog være tilladt hvor bebyggelse kan gennemføres i henhold til lla, at overbygge ledningerne, når det sikres, at disse ikke beskadiges.

Der må til enhver tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med eventuelle fremtidige oprensnings-, eftersyns eller reparationsarbejder. Erstatning for eventuel herved forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst af uvildige mænd umeldt af retten.

De fra hovedkloaken udgående huskloaker tilhører de enkelte grundejere, der er forpligtet til at vedligeholde disse kloaker.

Hvis huskloak er fælles for flere ejendomme, skal de enkelte grundejere tåle de med kloakens vedligeholdelse og reparation forbundne ulemper. Vedligeholdelsesudgifterne fordeles med lige store andele til de pågældende brugere af ledningsstrækningen.

Såfremt søen i friarealet afløber til hovedkloakken, skal der for grundejernes regning etableres en drønpumpebrønd med trykledning, der tilsluttes en eksisterende regnvandsledning i Hannelundsvej.

Den fremtidige drift og vedligeholdelse af en eventuel pumpebrønd med trykledning påhviler grundejerne.

## 7. Vand- og gasforsyning:

Stikledninger indenfor hver grun ejes og vedligeholdes af vedkommende grundejer i det omfang, de ikke ejes og vedligeholdes af vedkommende forsyningsselskab eller af det offentlige.

De af grundejerforeningen eller af offentlige myndigheder eller forsyningsselskaber bemyndigede teknikere og hjælpere skal til enhver tid have adgang til vedligeholdelse og renholdelse af samtlige ledninger, uanset hvem disse tilhører, eller hvor de findes, når dette måtte være påkrævet. Såfremt opgravning eller lignende af ledningerne er nødvendig for kontrol eller reparation, skal der foretages efterreparation og fuld retablering uden anden erstatning end fuld retablering af bestående forhold.

Større planter eller lignende må intetsteds anbringes så nær ved de ovennævnte ledninger, at de gennem deres vækst kan frygtes at ville skade ledningsanlæggene eller vanskeliggøre og fordyre reparationer af ledningerne. Såfremt sådan beplantning foretages, kan den fordres fjernet.

Den til enhver tid værende ejer af ejendommen er pligtig at underskrive deklARATIONER, som måtte blive forlangt af kommunen eller vedkommende forsyningsselskab.

Der henvises i den forbindelse til de af Hørsholm Vandværk og HNG udførte ledningstegninger.

#### 8. Vejbelysning og el-forsyning:

Der henvises til NESA's planer.

Bygherren bekoster el-forsyningsanlæg, der etableres ved jordkabler.

Vejbelysning etableres og bekostes af bygherren og udføres med parklamper. Den enkelte boligparcelejer er pligtig at tåle, at sådan belysning eventuelt placeres på eller ved hans ejendom.

Der henvises iøvrigt til det af Hørsholm Kommune godkendte vejbelysningsprojekt.

Grundejerforeningen forestår og bekoster drift og vedligeholdelse af den etablerede belysning, medmindre dette forestås og bekostes af NESA eller andre.

#### 9. Fællesantenneanlæg:

Bygherren etablerer og bekoster fællesantenneanlæg for deklara-tionsområdet. Placering af antennemast fremgår af vedhæftede kortbilag A. Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af anlægget.

Der må ikke findes udvendige antenner på de enkelte boligparcel-ler.

De af grundejerforeningen legitimerede teknikere skal til enhver tid have uhindret adgang til at efterse, vedligeholde og reparere samt i påkommende tilfælde at udvide de på ejendommene anbragte fællesantennekabler og fællesantenneanlæg.

#### 10. Telefonkabler etableres af KTAS.

#### 11. Bebyggelse:

- a. Deklarationsområdet bebygges som vist på vedhæftede bebyggelsesplan med klyngehuse/rækkehuse med tilhørende carport/udhus.

Yderligere bebyggelse må kun placeres inden for de på kortbilagene B1-B5 viste felter til tilbygning. Tilbygningerne skal opføres af samme materialer og med samme farver som hovedhuset. Døre og vinduer skal være af samme type som i hovedhuset og skal placeres efter anvisningerne på bilag C.

Såfremt der udføres skorstene, skal disse placeres på hovedhuset indenfor det på bilag. C. viste felt i tagfladen. Skorstene skal udføres med ikke reflekterende overflade.

Såfremt en fællesbygning ønskes opført, skal denne tilpasses den øvrige bebyggelse og placeres efter aftale med de påtaleberettigede.

De på planen viste huse udmatrikuleres hver for sig. Væggene (lejlighedsskel), der adskiller boligparcellerne, skal være fælles for de tilstødende huse og kan ikke borttages, så længe et af de huse, hvortil lejlighedsskel hører, er bestående.

- b. De til enhver tid værende ejere af boligparceller forpligter sig til, hvor der er fælles brandmure, ingensinde at fjerne disse eller foretage bygningsmæssige ændringer af eller ved disse.
- c. Den ubebyggede del af beboelsesparcellerne skal - såfremt det ikke allerede er udført - af den nye ejer ved første salg efter byggearbejdets tilendebringelse anlægges og vedligeholdes som have.
- d. Vedligeholdelse og rensning af tagrender og nedløb, samt facade, udhuse, hegn, gavle og tag, carporte, haver - herunder flisebelagte arealer - skal udføres af ejeren af de matrikelnumre, hvorpå anlæggene er beliggende, og uanset om de betjener hans ejendom eller naboparcellen. Grundejerforeningen har påtaleret med hensyn til manglende vedligeholdelse af nævnte karakter (dvs. at man her vedligeholder naboens rende) og er berettiget til efter skriftligt varsel at lade nødvendige vedligeholdelsesarbejder udføre for den pågældende boligparcelejers regning.  
  
Enhver boligparcelejer er pligtig vederlagsfrit at give adgang til sin ejendom for nødvendig vedligeholdelse af nabobygninger.
- e. Udseende af bygninger og carporte/udhuse må ikke ændres uden de påtaleberettigedes samtykke.
- f. Al parkering af last-, omnibus-, flytte-, rute- eller fragtbiler o.l. samt campingvogne er forbudt på veje, parkeringspladser og boligparceller. Både o.l. må ikke anbringes på boligparceller eller inden for deklaraionsområdet iøvrigt.
- g. Der må ikke finde nogen form for skiltning sted med undtagelse af det normale navneskilt ved hoveddøre og i forbindelse med salg.
- h. Terræn reguleres efter den af Kommunen godkendte haveplan og må ikke efter byggeriets gennemførelse ændres ved afgravning eller påfyldning.
- i. På bilagene B2-B5 er angivet niveauplaner for de nye huse. Ud fra disse regnes bebyggelsens højder i forhold til bygningsreglementets bestemmelser.  
Niveauplanet er angivet ved N.P. efterfulgt af en kote i D.N.N.

## 12. Fælles forsynings- og afløbsledninger samt stikledninger:

- a. De til hele bebyggelsen hørende og/eller tilhørende de enkelte bygningers forsyning med elektricitet, elektriske impulser (f.eks. fællesantenneanlæg), energi og varme af enhver art, vand samt afløb nødvendige anlæg, herunder bygninger, fundamenter, ledninger, rør, brønde, maskiner, pumper, målere, tanke, transformere, antenner, kabler, kabelskabe og master m.v. skal tåles og henligge uforstyrret og må ikke afbrydes, overskæres, beskadiges eller fjernes.

Terræn må ikke efter byggeriets gennemførelse ændres ved afgravning eller påfyldning.

- b. Der skal til enhver tid gives adgang til eftersyn, måler-aflæsning, 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 ret til erstatning.
- c. Alle fælles forsynings- og afløbsledninger af enhver art skal tilhøre grundejerforeningen, medmindre de nævnte anlæg tilhører eller senere overtages af offentlige myndigheder, NESAs, KTASs m.fl. og iøvrigt uanset om de er placeret på eller i veje, stier eller fællesarealer.

Grundejerforeningen ejer alle ledninger indenfor deklara-tionsområdet, for så vidt de er til fælles brug, og har derfor den fulde vedligeholdelsespligt heraf, medmindre de nævnte ledninger ejes af offentlige myndigheder, NESAs, KTASs, HNGs el. andre.

Såfremt den enkelte boligparcelejer ikke lader foretage forsvarlig reparation af ledninger eller anlæg tilhørende ham, er grundejerforeningen, kommunen m.fl. berettiget til at lade arbejdet udføre for boligparcelejernes regning og risiko.

Den, der foranlediger reparation m.m., skal for egen regning retablere hegn, beplantning m.m. med regreskrav til den eventuelle konkrete skadevolder.

- d. Afmærkningsplader for vandstoppaner skal tåles anbragt og opretholdt på en af kommunen valgt placering på en bygningsdel.

Brandhaner skal tåles anbragt og opretholdt på fællesarealet.

Eventuel reparation af vandledninger m.v. skal udføres af autoriseret gas- og vandmester.

## 13. Hegn:

Alle faste hegn skal udføres af type som de allerede etablerede. Bilag C.- Mod fællesarealer må der kun etableres faste hegn i det omfang det er vist på den af kommunen godkendte haveplan hvortil der henvises. Øvrige hegn skal ligeledes etableres i overensstemmelse med haveplanen og vedligeholdes som sådan. Levende hegn udføres som klippet bøg i max. 150 cm. højde

#### 14. Fællesarealer:

Bygherren er forpligtet til vederlagsfrit at udstykke og tilskøde grundejerforeningen vej- og fællesarealerne, der omfatter den del af deklaraionsområdet, der ikke er særskilt udstykket som boligparceller. Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde herpå og afholde skødeomkostningerne.

Beplantningen fremgår af de af Hørsholm kommune senest godkendte haveplaner.

Etablering af beplantning på fællesarealer udføres af bygherren.

Indretning af legepladser foreståes og bekostes af grundejerforeningen i overensstemmelse med en af Hørsholm kommune godkendt plan.

Vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealer og legepladser og samtlige hermed forbundne udgifter fordeles ligeligt på boligparcellerne og foreståes af grundejerforeningen.

Anlæggene skal være færdiggjort senest 1 år efter færdiggørelse af boligerne.

Områdets fælles plantninger, bestående såvel som nye, skal bevares i videst muligt omfang, således at de tre hovedtræk: bøgeskoven, engen, og den parkmæssige beplantning langs sydskel og omkring hovedhuset fastholdes.

Beplantningen skal plejes fagligt korrekt ved renholdelse, beskæring og udtynding samt efterplantning.

Græsarealerne holdes klippet parkmæssigt.

Søen skal holdes oprenset i fornødent omfang, så den ikke gror til.

#### 15. Stamejendomme:

Matr. nr. 1 ck, som har særskilt vejadgang og særskilte afløbs- og forsyningsledninger, herunder antenne, kan kun pålægges at bidrage til vedligeholdelse af de fælles have- og parkanlæg, og altså ikke til vedligeholdelse eller etablering af vejarealer og tekniske anlæg.

#### 16. Tinglysning:

Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende forud for al pantegæld på samtlige de af deklarationen omfattede ejendomme eller parceller udstykket heraf.

Med hensyn til de hovedejendommene påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Alle udgifter ved stempling og tinglysning af nærværende deklaration påhviler bygherren.

17. Påtaleret:

Påtaleretten i henhold til nærværende deklaration tilkommer alene Hørsholm kommunalbestyrelse, der også skal være berettiget til at indrømme dispensationer fra servitutbestemmelserne, dog har også grundejerforeningen påtaleret for såvidt angår de i pkt. 3, 11 d, 12 b af 13 nævnte forhold.

Kommunalbestyrelsen kan iøvrigt til enhver tid helt eller delvist delegere påtaleretten til grundejerforeningen og kan til enhver tid tilbagekalde en sådan delegation.

18. Værneting:

Alle sager vedrørende nærværende deklaration skal anlægges ved den ret, under hvilken ejendommene er beliggende.

Birkerød, den 22/4 - 85

For Chr. Islef & Co. A/S


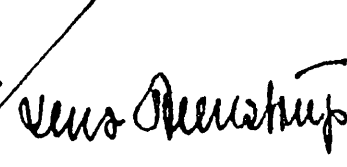
  
-----

Tom Petersen

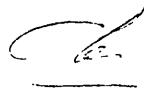
**Tilladelse til tinglysning meddeles herved jfr. § 36, stk. 1 i lov nr. 287 af 26/6 1975 om kommuneplanlægning.**

Forholdet kræver ikke tilvejebringelse af lokalplan.

Hørsholm Kommunalbestyrelse, den 30/4 - 1985

 / 

INDRYKT I RÅBOKEN FOR  
RETTEN I HØRSHOLM

 Er godkendt og bekræftet med påtalemyndighed.

02 MAJ 85 011961

AKT. SKAB:

NR. 127

LYST

*Indført i matrikellisten, og efter undersøgelse af matrikel og ejendomsforhold er det konstateret, at de påtaltede forhold er som angivet i den påtaltede deklaration.*