

DEKLARATION

1.

Undertegnede ejere af det på vedhæftede **kortbilag** viste område, omfattende matr.nr. 4ⁿ samt parcel 2 af matr.nr. 4^o, Usserød by, Hørsholm sogn, pålægger herved det nævnte område følgende servitut, som også har gyldighed for alle parceller, der udstykkes inden for området fra den nævnte ejendom.

2. Grundejerforening.

a.

Den/de til enhver tid værende ejer(e) af arealer inden for deklaraationsområdet skal være medlem af en grundejerforening. Når ejerlejlighedsforening oprettes i blokken langs Usserød Kongevej, er ejerlejlighedsforeningen medlem med vægt svarende til antallet af ejerlejligheder. Ejerlejlighedsforeningen kan vælge at lade sig repræsentere ved hver af de enkelte ejerlejlighedsejere.

Med 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødende medlemmer kan det besluttes, at ejere af grundenuden for deklaraationsområdet kan optages som medlemmer af grundejerforeningen, eller at grundejerforeningen kan sluttes sammen med en anden grundejerforening.

b.

Grundejerforeningen skal stiftes, når mindst 25% af grundejerne kræver det, når mindst 25% af de udstykkede grunde er solgt, eller når udstykkeren kræver det.

Vedtægterne skal godkendes af kommunen.

Omkostningerne ved stiftelsen af grundejerforeningen afholdes af grundejerforeningen.

c.

Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

d.

Udover de i nærværende deklaraation nævnte beslutninger, som kræver kvalificeret flertal på en generalforsamling, kan beslutninger om ændring af vedtægter eller beslutninger, der kræver økonomisk indbetaling udover administrationskontingentet, kun vedtages med mindst 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødende medlemmer. I øvrigt fastsætter grundejerforeningen selv i vedtægterne, med hvilket flertal en beslutning skal vedtages.

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

e.

Grundejerforeningen kan udfærdige et ordensreglement.

f.

Grundejerforeningen kan fastsætte nærmere regler for fremskaffelse og fordeling af midler, der anvendes til gennemførelse af foreningens formål.

g.

Grundejerforeningen har pligt til efter påkrav fra et medlem, udstykkeren eller kommunalbestyrelsen at tage skøde på private vej- og fællesarealer indenfor deklaraationsområdet.

h.

Med 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødende medlemmer kan

grundejerforeningen træffe beslutninger om anvendelse af fællesarealer. For vej-, sti- og parkeringsarealer dog kun med kommunalbestyrelsens tilladelse.

i.

Grundejerforeningen kan underskrive alle beslutninger om fællesarealer, disses udnyttelse, samt om andre forhold af fælles interesse. Foreningen kan med bygningsmyndighedens tiltrædelse lade sådanne beslutninger lyse servitut- og pantstiftende på de enkelte ejendomme uden særskilt godkendelse fra grundejerne.

j.

Vedligeholdelse af fællesarealer tilhørende de 30 rækkehuse, ejerlejlighedsforeningens fællesareal, samt fællesareal i øvrigt sker efter grundejerforeningens nærmere bestemmelse. Det samme gælder fælles anlæg i øvrigt.

Udgifterne hertil påhviler medlemmerne af grundejerforeningen med hver 1 part (ejerlejlighedsforeningen dog med det antal, hvori der forefindes ejerlejligheder).

3. Steinka Sø.

Udstykkeren er med bygningsmyndighedens tiltrædelse uigenkaldeligt bemyndiget til at lade tinglyse en deklARATION på matr.nr. 4ⁿ og parcel 2 af 4^o samt på parceller udstykket herfra, angående Steinka Sø, og det dertil hørende søområde, vedrørende overenskomst mellem ejere af ovennævnte matrikelnumre og parceller herfra og øvrige tilgrænsende parcelejere om adgangsforhold til sø og søområde, om benyttelse, om beplantning, om hegning og om vedligeholdelse m.v.

Efter oprettelse af den i pkt. 2 nævnte grundejerforening træder denne i udstykkerens sted.

4. Belysning/veje/stiarealer

a.

Belysningen af veje og andre færdselsarealer skal udformes som luftledningsfri belysning efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

5. Parkeringsforhold.

Parkering af last-, bus-, flytte-, rute-, fragtbiler o.lign. samt campingvogne er forbudt på de enkelte parceller, på vejene, på parkeringspladserne og på fællesarealerne. Både o.lign. må ej heller anbringes på de enkelte parceller, på vejene, på parkeringspladserne og på fællesarealerne.

6. Fællesledninger.

a.

Deklarationsområdet skal forsynes med el ved fremførelse i jordkabler.

b.

Fremføring af og vedligeholdelse af ledninger af enhver art kan foretages uden samtykke fra de berørte grundejere. Disse skal dog så vidt muligt gives et passende varsel inden arbejdets iværksættelse.

c.

Grundejerforeningen vedligeholder fællesledninger, i det omfang de ikke vedligeholdes af vedkommende forsyningsselskab eller af en offentlig myndighed. Vedligeholdelse af stikledninger inden for en grund påhviler vedkommende grundejer.

d.

Hver enkelt grundejer er pligtig at tåle eller underskrive deklARATIONER med eller uden pant til tinglysning på de udstykkede grunde, såfremt dette forlanges af forsyningsselskabet, kommunen eller grundejerforeningen i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af ledninger af enhver art.

7. Fælles antenneanlæg.

Der etableres et fælles antenneanlæg for deklARATIONSOMRÅDET. Udstykkeren og/eller grundejerforeningen bestemmer tidspunktet for anlæggets etablering, og grundejerforeningen forestår dets vedligeholdelse.

Når fælles antenneanlæg er etableret, må der ikke findes antenner på de enkelte grunde.

8. Terrænregulering.

Terrænreguleringer må kun foretages efter skriftlig tilladelse fra kommunen. Ansøgning om sådan tilladelse skal vedlægges erklæring fra de berørte grundejere. Uvæsentlige terrænreguleringer i forhold til eksisterende terræn kan dog finde sted uden kommunens tilladelse.

9. Ombygning/forandringer

Bebyggelsen må ikke ved ombygning forandres, således at den ensartede facade forandres, ej heller må tagbeklædningen, hegn, udvendigt træværk, samt udhuse og udhusehegn, ændres, med mindre tilladelse indhentes fra kommunalbestyrelsen. Denne påtaleret kan ikke delegeres.

10. Beplantning.

a.

Grundsælgeren lader i samarbejde med kommunen en beplantningsplan for området udarbejde. Planen skal omfatte fællesarealer samt de områder, der grænser op til vej- og stiarealer eller til arealer udenfor deklARATIONSOMRÅDET. Plantningsarbejdet udføres ved grundsælgers foranstaltning.

b.

Grundejerforeningen vedligeholder plantningen og foretager efterplantning efter beplantningsplanens forskrifter.

c.

Den ubebyggede del af grunden skal være vel vedligeholdt.

Den enkelte grundejer må ikke anlægge køkkenhave i tilslutning til bebyggelse/terrasse/prydhave.

Grundejerforeningen kan eventuelt træffe bestemmelse om anlæg af køkkenhave m.v. ved Steinka Sø.

d.

Hvis plantning og vedligeholdelse ikke sker i overensstemmelse med det foran anførte, kan den påtaleberettigede og/eller grundejerforeningen lade arbejdet udføre af andre for grundejerens regning.

e.

På parcellerne må der ikke findes beplantninger, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.

f.

I skel mod vej-, sti-, fællesarealer og naboer, er den enkelte grundejer uberettiget til at opstille faste hegn/levende hegn.

11.

Fællesarealer for henholdsvis rækkehuse og ejerlejlighedsforening skal stedse fremtræde som et samlet fællesareal med adgangs-, og opholdsret for såvel ejere af rækkehuse som ejere af ejerlejligheder udstykket fra matr.nr. 4ⁿ og parcel 2 af matr.nr. 4^o, begge Usserød by, Hørsholm sogn.

12. Vejbidrag.

I forbindelse med tilslutning til samt ændringer af vejarealer til deklarationsområdets tilstødende veje kan parcelejerne forvente påligning af vejbidrag.

13. Påtaleberettiget.

a.

Påtaleberettiget ifølge nærværende deklARATION er Hørsholm kommunalbestyrelse.

b.

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

c.

Ved overtrædelse af deklARATIONEN kan grundejerforeningen udøve påtaleretten, hvis kommunalbestyrelsen ikke senest 3 måneder efter at være blevet opfordret hertil, har udøvet påtaleretten eller tilkendegivet, at de agter at gøre det.

d.

Den påtaleberettigede kan meddele dispensation fra deklARATIONENS bestemmelser, såfremt samtykke dertil i hvert enkelt tilfælde gives af grundejerforeningen og de af dispensationsforholdet berørte personer.

14. Værneting.

Alle retssager vedrørende nærværende deklARATION skal anlægges ved den ret, under hvilken ejendommen er beliggende.

15. Tinglysning.

a.

Nærværende deklARATION tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld på den i deklARATIONEN under 1. nævnte ejendom, samt overføres til de af den nævnte ejendom frastykkede parceller.

b.

Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Hørsholm, den 4. november 1977

Signeret:

Hans Henrik Mortensen ApS & Bent Rohdes Tegnastue A/S

Tinglyst den 10. november 1977