

Rekvirent:

Bjørn Ovale
Christiansgave 31
2960 Rungsted Kyst

Dato

: 28/10 1998

Bestillingsnr.:

1970

J.nr.

:

AKTUDSKRIFT

af et i Hørsholm retskreds den 27/10 1970 tinglyst dokument akt V 87

på matr.nr.: 590 Rungsted by, Rungsted.

Fotokopiens rigtighed bekræftes pr. 26/10 1998.

Retten i:



stempel



underskrift

S. Rode
Kfm.

104552 02 0001.2114
70400-00000/00

28.10.98 RA
100.00 K

Mtr. nr., ejerlav, sogn:
(i København kvarter)

Stempel: 25 kr. -øre

Akt: Skab V nr. 87.
(udfyldes af dommerkontoret)

27.OCT.1970 * 014614

Købers } bopæl:
Kreditors }

Anmelder:

eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,
Ejrt. nr., ejerlav, sogn.

Gade og hus nr.:

Justitsministeriets genpartoplysninger. Til skæder
skadesløsbreve, kvitteringer til udsiftelse og andre
påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom)

X

STEFFEN LAUGE PEDERSEN
Advokat
Store Møllevej 3
2300 København S.
Tlf.: Asta (0127) 33

DEKLARATION

Underskrevne ejer af ejendommene matr. nrne 5 ab, 5 dh, 5 fr, 5 fs, 5 ft, 5 fu, 5 fv, 5 fx, 5 fy, 5 fz, 5 fæ, 5 fø, 5 ga, 5 gb, 5 gc, 5 gd, 5 ge, 5 gf, 5 gg, 5 gh, 5 gi, 5 gk, 5 gl, 5 gm, 5 gn, 5 go, 5 gp, 5 gq, 5 gr, 5 gs, 5 gt, 5 gu, 5 gv, 5 gx, 5 gy, 5 gz, 5 gæ, 5 gø, 5 ha, 5 hb, 5 hc, 5 hd, 5 he, 5 hf, 5 hg, 5 hh, 5 hi, 5 hk, 5 hl, 5 hm, 5 hn, 5 ho Rungsted by, Hørsholm sogn, forpligter herved mig og efterfølgende ejere og brugere af ejendommene til at overholde følgende bestemmelser:

§ 1.

Veje.

Alle veje på ejendommene er beliggende på fællesareal, og er derfor private fællesveje, til hvis vedligeholdelse ejerne er forpligtet at svare bidrag til et fælles grundejerlaug, som vil være at oprette.

§ 2.

Kloakker.

Bortset fra offentlige kloakker, som vedligeholdes af kommunen, er hovedledninger i veje, overfladebrønde fra veje, samt afløb fra kedelrum og vaskeri, fællesledninger, til hvis vedligeholdelse ejerne er forpligtet til at svare bidrag til det grundejerlaug, som er nævnt under § 1.

Evor fællesledninger efter ovennævnte definition er beliggende på enkelte parceller, er disses ejere forpligtet til at give adgang for nødvendige reparations- og vedligeholdelsesarbejder, og grundejerlauget forpligter sig til at retablere den oprindelige tilstand efter arbejdets udførelse.

Kloakafløbene fra de enkelte ejendomme til grenær ved hovedkloak vedligeholdes af den enkelte ejer, også i den udstrækning dette medfører vedligeholdelsespligt for kloakafløb, som delvis er beliggende på fællesarealer.

§ 3.

Drænledninger.

Drænledninger, som går langs med husgrubberne foran husene, og som kun er ført til kloak i enkelte punkter, er undergivet fælles vedligeholdelse gennem grundejerlauget, med pligt for ejerne til at svare bidrag hertil. Øvrige drænledninger under husene er tilsluttet kloaksystemet og derfor underkastet den enkelte ejers vedligeholdelse, jf. § 2.

§ 4.

Varmeanlæg.

Radiatorer og rør, som ligger over stuegulv, tilhører den enkelte ejendom, og vedligeholdelsen heraf påhviler den enkelte ejer. Andring af radiatorer og rør må kun foretages efter grundejerlaugets godkendelse.

Kedelanlæg, oliefyr med tank, pumper, el-installationer for disse, varmtvandsbeholdere samt alle ledninger under gulv og mellem ejendommene er fællesanlæg, med hensyn til hvilke der kun må foretages ændringer efter grundejerlaugets godkendelse eller beslutning. Hver ejer er forpligtet til at aftage varme fra det fælles varmeanlæg.

Drift og vedligeholdelse er fælles for alle varmeanlæggene på såvel vest- som østsiden af Strandvejen, og der udfærdiges et samlet varmeregnskab for samtlige ejendomme én gang årligt, hvorpå der kan medtages reparationsudgifter, selv om disse har karakter af fornyelse, samt afskrivning af anlæg.

Hver ejer er forpligtet til at indbetale til grundejerlaugets administration á-conto varmebidrag, der til enhver tid skal kunne ændres, således at de løbende udgifter til brændsel m.v. til enhver tid bliver dækket.

§ 5.

Vandinstallationer.

Der forholdes med hensyn til ejerforhold, drift og vedligeholdelse som anført under § 4 angående varmeanlæg.

§ 6.

El-installationer.

El-installationer i hver enkelt ejendom efter husmåleren tilhører den enkelte ejendom og vedligeholdelse af dennes ejer. Ændringer i installationerne kræver dog samtykke fra grundejerlauget.

Hovedledninger, stikledninger til kedelrum, de i kedelrummene værende målere for vejbelysning, kedelrummens installationer samt garagebelysning er fællesanlæg og tilhører grundejerlauget.

Fællesanlæggets drift og vedligeholdelse samt afskrivninger medtages på varmeregnskabet tilligemed udgifterne til vejbelysning, el-forbrug i garagerne samt el-forbrug i vaskeriet.

§ 7.

Vaskerianlæg.

Vaskerianlægget vest for Strandvejen med installationer er fællesanlæg, hvis drift og vedligeholdelse foreståes af grundejerlauget.

§ 8.

Garager.

De 9 garager vest for Strandvejen samt de 2 garager øst for Strandvejen, som ligger nærmest denne, er fællesanlæg, hvis drift og vedligeholdelse foreståes af grundejerlauget.

§ 9.

Bygningstilstand.

Bygningernes tilstand og ydre fremtræden må ikke ændres uden grundejerlaugets og i arkitekt Jean Fehmerling's levetid dennes samtykke.

Ejendommene skal holdes i en i enhver henseende sømmelig stand, og bebyggelsens ensartede præg skal til enhver tid søges bevaret. Der må derfor ikke foretages ændring af facader, vinduer, udvendige døre, tagudhæng og lignende eller af bebyggelsens oprindelige farver, herunder hegnsfarver.

Som følge heraf træffer grundejerlauget bestemmelse om, hvor ofte, af hvem og for hvis regning udvendig vedligeholdelse skal foretages. Hegn må ^{alene} opsættes efter tilladelse fra de påtaleberettigede, herunder arkitekt Jean Fehmerling.

§ 10.

Beplantning m.v.

Med beplantninger på fællesarealerne skal der føres tilsyn af en anerkendt havearkitekt, som vælges og betales af grundejerlauget, således at der stedse sikres en god vedligeholdelse.

Væsentlige vækster må ikke fjernes uden samtykke fra grundejerlauget og arkitekt Jean Fehmerling, uanset om væksterne findes på fællesareal eller på ejernes egen grund.

Grundejerlauget kan kræve fjernet beplantninger på en ejers egen grund, såfremt disse er til gene for naboerne eller helhedsindtrykket.

§ 11.

Benyttelse.

Opsætning af espalier og soltage i havegardene må kun foretages efter

et ensartet system, hvortil arkitekt J. Fehmerling vil lade udføre tegninger.

Mod havegardene må markiser opsættes, dog ikke på tagkanterne, men på træfacaderne.

På fællesarealerne må leg og boldspil finde sted, men ikke teltslagning.

Der må i haverne ikke henstilles campingvogne, oplægges både, anbringes flagstænger og udvendige antennemaster eller opføres skue, lysthuse eller oplag af nogen art.

Haverne skal stedse være vel vedligeholdte efter de i nærværende deklARATION angivne retningslinier. Såfremt en ejer eller bruger undlader at vedligeholde den til ejendommen hørende have, skal grundejerlauget være berettiget til, efter forgæves med en måneds varsel pr. anbefalet brev at have opfordret den pågældende ejer eller bruger til at opfylde sin vedligeholdelsespligt, at lade fornøden vedligeholdelse foretage for ejernes eller brugerens regning. Ingen ejer eller bruger må ved støj eller på anden måde forulempe de omboende.

Færdsel på vejene med motordrevne køretøjer er alene tilladt, når dette sker med egentlig færdselsmæssigt formål.

Motorplæneklippere og lignende må kun benyttes på de af grundejerlauget fastsatte tidspunkter.

Parkering må kun ske på parkeringspladserne. Lastbiler og campingvogne må ikke parkeres på parkeringspladserne.

Hunde og katte må holdes, men hundehold forudsætter, at havegården indhegnes. På hovedhusets areal samt på fællesarealerne skal hunde føres i snor.
** og lignende. Der må i haverne endvidere ikke anbringes komposthøb*

§ 12.

Benyttelse af fællesarealerne og selskabslokalerne samt gæsteværelserne i hovedhuset.

Enhver ejer skal være berettiget til at færdes på fællesarealets veje og stier og til at bade fra den fælles badestrand m.v., samme ret gælder ejernes husstand og gæster.

Enhver ejer må overholde det ordensreglement, som vil blive udarbejdet på grundejerlaugets foranledning, ligesom ejeren er ansvarlig for, at hans gæster overholder det til enhver tid gældende ordensreglement.

For så vidt angår muligheden for at benytte hovedhusets selskabslokaler og gæsteværelser henvises til det af hovedhusets ejer til enhver tid udarbejdede reglement. I princippet skal ejerne og brugere have fortrinnsret til sådanne benyttelser, men der skal betales for sket anvendelse af disse lokaler i overensstemmelse med de til enhver tid af hovedhusets ejer fastsatte bestemmelser.

For såvidt hovedhuset efter dettes ejers bestemmelse måtte overgå til anden brug, bortfalder den ovennævnte ret til benyttelse af selskabslokaler m.v. uden erstatning til ejerne eller brugerne.

Hovedhusets ejer forbeholder sig til enhver tid og i enhver henseende fri dispositionsret med hensyn til det areal, som efter udstykninger henhører under hovedhuset. Ejerne er således berettiget til på det pågældende areal at opføre den yderligere bebyggelse, der efter den til enhver tid gældende lovgivning vil være mulighed for.

Så længe der i bebyggelsen findes lejere, der har oprettet lejekontrakt med A/S Christiansgave, kan en eventuel nedrivning af hovedhuset dog kun foretages med skriftligt samtykke fra disse lejere. I samme tidsrum kræves skriftligt samtykke fra de pågældende lejere til foretagelse af eventuelle indskrænkninger i disses tinglyste (jfr. deklaration af 12. marts 1957, § 4, stk 1) dispositionsret med hensyn til hovedbygningen.

Grundejerlaugets medlemmer og medlemmernes husstande har brugsret til hovedhusets frie areal. Indtil hovedhusets ejer måtte træffe beslutning om en ændret udnyttelse af det areal, der tillægges hovedhuset, påhviler det grundejerlauget at vedligeholde hovedhusets frie areal.

§ 13.

Overgangsbestemmelse vedr. ældre lejekontrakter.

Nærværende deklaration gør ingen indskrænkninger i de rettigheder, der i henhold til lejekontrakter oprettet inden tinglysningen af nærværende deklaration er tillagt lejere af de af deklarationen omfattende ejendomme, hvilket indebærer, at de i deklaration af 12. marts 1957, tinglyst 1. april 1957, fastsatte bestemmelser fortsat er gældende for disse lejemaal.

§ 14.

Overtagelse af fællesarealerne.

Grundejerlauget er forpligtet til vederlagsfrit at tage skøde på samtlige fællesarealer, når A/S Christiansgave eller den til enhver tid værende ejer af hovedhuset måtte ønske det.

Al vedligeholdelse af fællesarealerne og fællesanlæggene påhviler grundejerlauget.

§ 15.

Grundejerlauget.

Grundejerlauget, der skal oprettes på initiativ af grundsælgeren ved ind-

kaldelse til stiftende generalforsamling, skal oprettes senest en måned efter denne deklarations tinglysning.

Enhver ejer er forpligtet til at være medlem af grundejerlauget, til at følge laugets vedtægter, samt til at indbetale de bidrag til fællesudgifter, som laugets måtte opkræve.

Enhver ejer er forpligtet til at give adgang til sin ejendom for forbetagelse af udvendig vedligeholdelse samt reparationer af fællesanlæg, som findes på ejendommen.

§ 16.

Påtaleret.

Nærværende deklaration tinglyses som servitutstiftende på ejendommene matr. nr. 5 ab m.fl. Rungsted by, Hørsholm sogn.

Påtaleretten efter denne deklaration har grundejerlauget samt, i den udstrækning det fremgår af deklarationen, tillige arkitekt Jean Fehmerling.

Endvidere har Hørsholm Kommunalbestyrelse påtaleret til § 2, 3, 9, 11 og 12.

København, den 13. juli 1970

For A/S Christiansgave

i likvidation

sign. Jean Fehmerling

Steffen Lauge Pedersen

Tiltrædes under henvisning til § 4,
stk. 2 i lov nr. 246 af 10.6.1960,
byggelov for købstæderne og landet.

HØRSHOLM KOMMUNALBESTYRELSE, den 16/7 1970

sign. T.Vissing / Poulsen.

Indført i dagbogen for retten

i Hørsholm den 27. 10. 70

Akt/skab: ✓ Nr. 47
LYST.

Udskr. af A/S-reg. forevist.

Ann: Byggeskisse er bekræftet med
svendebrev og byggeskisse m. v. samt
partibetalt.

Carsten Fjose

Genpartens rigtighed bekræftes.
DOMMEREN I HØRSHOLM

A M

Carsten Fjose

5 no Rungsted 20 OKT 1978 30585.

6. V-87

Vedr. dekl. lypt. 27/10-1970 (14614)

delvis aflysning.

I forbindelse med tinglysning af ovenstående deklaration af 17. august 1978 på ejendommen matr. nr. 5 ho Rungsted by og sogn, ejerlejlighederne nr. 1 - 4 incl., vil den den 27. oktober 1970 på den nævnte ejendom tinglyste deklaration vedrørende fælles pligter og rettigheder ved ejendommens overtagelse, herunder overgangsbestemmelser for lejemål, være at aflyse i sin helhed.

Rungsted, den 20/8 78

Som påtaleberettigede:

Christiansgaves grundejerlav

Hørsholm kommunalbestyrelse

Antoine S. Sørensen
KASSERER

Hørsholm Kommunalbestyrelse
Hørsholm

- 2 OKT. 1978

Al Lundeberg

Emarete Bakken

Tiltrædes:

Som likvidator for "Jean Fehmerling byggesystemer A/S"
i likvidation

København den 19. 10. 1978

Steffen Lauge Pedersen
STEFFEN LAUGE PEDERSEN
ADVOKAT
STORE MØLLEVEJ 3
2300 KØBENHAVN S
TLF. 01 - *95 00 33

anmelder

Indført i dagbogen for retten
i Hørsholm

den 20 OKT. 1978

Akt. skab:

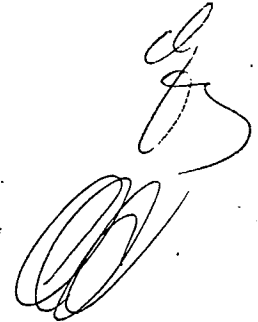
A. nr. 630

LYST,

på ejerlejl. nr 1-4, i matrik nr 5 h.o.
Rindøstred by og sogn.

Anm: Ejendommen er belæst med
pantegæld.

Samtidig hermed, er dekl. lyst 27/10-1970 slettet,
slettet i tingbogen.

Handwritten signature and initials, possibly 'G. J.' and 'A. B.', written in dark ink.