

Matr.nr. 1 pf m.fl. Borupgård under
Helsingør jorder.

ANMELDER:

BERG NIELSEN
ADVOKAT
HAMBROSGADE 6
1562 KØBENHAVN V.

D E K L A R A T I O N

for ejendomme, udstykket fra matr.nr. 1 ix Borupgård,
Egebaksvang sogn (nu Borupgård under Helsingør jorder).

Undertegnede C. G. Jensen A/S pålægger herved som ejer af følgende ejendomme:

1 pf, 1 pg, 1 ph, 1 pi, 1 pk, 1 pl, 1 pm, 1 pn, 1 po, 1 pp, 1 pq, 1 pr, 1 ps,
1 pt, 1 pu, 1 pv, 1 px, 1 py, 1 pz, 1 pæ, 1 pø, 1 qa, 1 qb, 1 qc, 1 qd, 1 qe,
1 qf, 1 qg, 1 qh, 1 qi, 1 qk, 1 ql, 1 qm, 1 qn, 1 qo, 1 qp, 1 qq, 1 qr, 1 qs,
1 qt, 1 qu, 1 qv, 1 qx, 1 qy, 1 qz, 1 qæ, 1 qø, 1 ra,

alle af Borupgård, Egebaksvang sogn (nu Borupgård under Helsingør jorder), de
nævnte ejendomme følgende servitutstiftende bestemmelser:

1.0 BEBYGGELSENS KARAKTER OG VEDLIGEHOLDELSE.

I betragtning af bebyggelsens karakter, er det en fælles interesse, at
alle ejendomme falder harmonisk ind i helheden.

1.1 Forandringer af bygningers eller bygningsdeles farver eller materialer,
må ikke foretages. Herfra er dog undtaget hoveddøren. Vedligeholdelse
skal ske med de malerverer, der anvises af C. G. Jensen A/S. Konstruk-
tioner udført med trykimprægneret træ kan friskes op til den oprindelige
farve. Hvis bestemte farver udgår, kan grundejerforeningen fastlægge
andre farver.

1.2 Hækplanter i skel må udskiftes med hegn efter følgende retningslinier:
Beklædning udføres lodret af ru, trykimprægnerede brædder af dimension
og med afstand som eksisterende hegn. Højde af hegnet: 1,70 m over sok-
kellinie ved huset.

Åbning i hegn og åbning mellem skarnboxrum og hegn må lukkes med låge. Lågen skal udføres med lodret beklædning af ru trykimprægnerede brædder af dimension og med afstande som eksisterende hegn.

- 1.3 Udover sædvanlige navneskilte, kan der for den enkelte ejendom opsættes et diskret skilt ved hver af husets 2 indgange. Herudover må der ikke opsættes synlige reklamer af nogen art, når alle ejendomme er taget i brug.
- 1.4 For at bevare udsigten fra overetagen i alle ejendommene, må der ikke opsættes flagstænger, antenner, master og lignende på de enkelte ejendomme, eller de enkelte ejendommers tage. Pejseskorsten af samme størrelse er dog undtaget. Træer, der opnår en sådan højde, at de kan være til gene for udsigten fra overetagen i andre ejendomme, skal på forlangende klippes ned.
- 1.5 Der må ikke opsættes udvendig belysning på facader udover de oprindelige. Eventuel yderligere fast belysning i haver eller gårdhaver skal anbringes og afskærmes, så den ikke mærkbart forstyrrer andre ejendommers udsigt mod nattehorisonten.
- 1.6 Den enkelte grundejer må ikke vedvarende lægge beslag på en eller flere af gæsteparkeringspladserne eller andre fri områder på veje eller fællesarealer, heller ikke til henstilling af campingvogne eller lignende.

2.0 FÆLLESLEDNINGER.

- 2.1 I eller på alle ejendomme føres fællesledninger for fjernvarme, fællesantenneanlæg samt for regnvand fra carporte.
- 2.2 Ejeren af en ejendom er pligtig at give adgang for tilsyn og reparation af de nævnte fællesledninger. Ejerne må i denne forbindelse tåle eventuelle opgravninger, midlertidig fjernelse af fliser, beklædning eller lignende, der er nødvendig for udførelsen af disse reparationer.

3.0 FJERNVARME.

- 3.1 Alle ejere af ejendomme omfattet af nærværende deklaration, er pligtige

4.0 FÆLLESANTENNEANLÆG.

4.1 Alle ejendomme er pligtige at være tilsluttet fællesantenneanlægget på Borupgårds centrale område.

4.2 Anlægget, som består af antenner, mast, hovedfordeler, underfordelere samt alle fællesledninger, ejes af C. G. Jensen A/S. Når C. G. Jensen A/S ønsker det, dog senest, når hele Borupgårds centrale område er udbygget, skal anlægget overtages af alle ejere af ejendomme på området.

Anlægget overtages i den stand det er i og uden vederlag til C. G. Jensen A/S. Eventuelle udgifter i forbindelse med overtagelsen udredes af ejendomsjerne.

4.3 Ejerne af de enkelte ejendomme afholder lige store andele af de samlede årlige udgifter til anlæggets drift og vedligeholdelse, herunder forsikring, eventuelt serviceabonnement m.m.

Antenneinstallationer i den enkelte ejendom fra tilslutningssted at regne, vedligeholdes af den pågældende ejer.

4.4 Regnskab for ovennævnte udgifter og indbetaling af den enkelte ejers andel, sker efter samme retningslinier, som nævnt under fjernvarme og i forbindelse med disse indbetalinger og afregninger.

4.5 Ejerne af ejendommene i deklaraionsområdet må ikke installere individuelle synlige antenneanlæg.

5.0 FÆLLESAREALER.

5.1 Til de i denne deklaraion nævnte ejendomme hører fællesarealet, matr.

Vej- og stiarealerne kan helt eller delvis overdrages til kommunen eller til en anden grundejerforening på Borupgårds centrale område.

5.2 Ejere af ejendomme omfattet af denne deklaraion, skal afholde lige store

at aftage varme til opvarmning og varmtvandsforsyning fra Borupgård Varmeværk i henhold til de til enhver tid gældende leveringsbetingelser.

- 3.2 De til enhver tid gældende betingelser for varmforsyningen fastlægges af C. G. Jensen A/S. Overdragelsen til brugerne (grundejerforening) af varmekædet incl. installationer og alle ledninger i fællesarealer finder sted, når C. G. Jensen A/S måtte ønske det, dog senest, når hele Borupgårds centrale område er udbygget. Overdragelsen sker i den stand bygninger, installationer og ledningsnet er i, og uden vederlag til C. G. Jensen A/S.

Fra overdragelsestidspunktet administreres varmekædet af et udvalg bestående af valgte repræsentanter fra de enkelte tilsluttede grundejerforeninger. C. G. Jensen A/S skal være berettiget til at være repræsenteret i dette udvalg, så længe selskabet ejer usolgte ejendomme på Borupgårds centrale område.

De nye ejere skal dog betale udgifterne i forbindelse med skødeoprettelse, stempelafgifter m.m. i forbindelse med overdragelsen.

- 3.3 Ejerne af de enkelte ejendomme afholder lige store andele af de samlede faste årlige udgifter, samt en forholdsmæssig andel af de variable udgifter. Fordeling af de variable udgifter sker efter den enkelte ejendoms installerede effekt eller efter måler.
- 3.4 De enkelte ejendoms varmeanstaltion vedligeholdes af ejerne af ejendommene. Ejendommens varmeanstaltion går fra tilslutningssted på fælles fremløbsledning til tilslutningssted for fælles returledninger.

Udgifter til vedligeholdelse af det øvrige ledningsnet, installationer, varmekædet m.m. fordeles imellem ejerne efter særlige regler herom.

- 3.5 Den enkelte ejer af en ejendom indbetaler til C. G. Jensen A/S eller til de, der overtager varmekædets administration, de til enhver tid fastsatte accontindbetalinger.

Når varmeregnskabet er opgjort, tilstilles den enkelte ejer en opgørelse. Regulering af det herefter for meget eller for lidt indbetalte accontobeløb skal ske kontant i forbindelse med den første efter udsendelsen af opgørelsen forfaldne accontobetaling.

andele af de samlede udgifter til administration, vedligeholdelse og drift af ovenfor nævnte arealer samt fællesfaciliteter herpå. Herfra er dog undtaget de arealer, der overtages af kommunen fra det tidspunkt, hvor overdragelse finder sted.

Når grundejerforening er stiftet, administreres regnskab, udgiftsfordeling og opkrævning hos de enkelte ejendomme af denne. Indtil da varetages dette arbejde af C. G. Jensen A/S.

- 5.3 Alle ejere af ejendomme udstykket fra matr.nr. 1 ir Borupgård, er pligtig til at afholde lige store andele af Borupgårds centrale områdes samlede udgifter til administration, vedligeholdelse og drift af fællesarealer incl. fælles skovarealer og andre fællesfaciliteter, der ikke henhører under de enkelte foreninger. Udgifterne administreres og fordeles på de enkelte ejere af et udvalg, der består af valgte repræsentanter fra de enkelte grundejerforeninger. Indtil dette udvalg er etableret, varetages administrationen og udgiftsfordelingen af C. G. Jensen A/S.

Arealerne incl. eventuelle fællesfaciliteter overdrages til ejerne af ejendomme udstykket fra matr.nr. 1 ir Borupgård under Helsingør jorder, i den stand de er i, og når C. G. Jensen A/S måtte ønske det, dog senest, når hele Borupgårds centrale område er udbygget. Overdragelsen sker uden vederlag til C. G. Jensen A/S. Udgifterne i forbindelse med skødeoprettelse, stempelafgifter m.m. erlægges af de nye ejere.

- 5.4 Denne deklaration skal ikke være til hinder for, at dele af fællesarealer m.m. overdrages til kommunen.

Administrationen af alle fællesarealer henlægges under en samlet administration, hvis mere end halvdelen af alle ejerne fremsætter ønske herom.

6.0 GRUNDEJERFORENING.

- 6.1 De til enhver tid værende ejere af de i denne deklaration omhandlede ejendomme er pligtige at være medstifter og medlem af en grundejerforening, og er pligtig at betale bidrag til driften af denne forening.
- 6.2 Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af C. G. Jensen A/S, så længe C. G. Jensen A/S ejer usolgte ejendomme i terrassehusområdet Borupgård III.

6.3 Grundejerforeningens vedtægter skal tilgodese de forpligtelser vedrørende fællesarealer og fællesfaciliteter, som er en følge af nærværende deklARATION. Ligeledes skal vedtægterne tilgodese forpligtelserne vedrørende fjernvarmeforsyning, fællesantenneanlæg og andre fællesfaciliteter.

6.4 Indtil grundejerforeningen er lovligt stiftet, varetager C. G. Jensen A/S dennes funktioner og udøver dennes rettigheder.

6.5 Når C. G. Jensen A/S måtte ønske det, skal valgte repræsentanter fra de enkelte grundejerforeninger danne et udvalg, som skal administrere fjernvarmeanlæg, fællesantenneanlæg, fællesarealer og øvrige fællesfaciliteter i forbindelse med disses overtagelse.

6.6 Grundejerforeningen omfatter indtil videre kun de af nærværende deklARATION omfattede 48 ejendomme. Udvidelse af området med yderligere ca. 45 ejendomme kan ske, uden at ejerne af de nævnte 48 ejendomme kan gøre indsigelse herimod.

7.0 DEKLARATIONER.

7.1 De deklARATIONER med og uden pant om bebyggelse, benyttelse, vedligeholdelse, varme-, el-, vand- og kloakledninger, beplantninger, hegn, have, vej anlæg, belysning, vandforsyning samt varme- og varmtvandsforsyning fra fjernvarmeanlæg, fælles antenneanlæg, øvrige fællesfaciliteter, ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, derunder vej- og skovarealer, om grundejerforening og andre deklARATIONER, som C. G. Jensen A/S i forbindelse med gennemførelsen af hele den projekterede bebyggelse på matr.nr. 1 i Borupgård under Helsingør jorder (terrassehusområdet Borupgård) måtte finde det hensigtsmæssigt at pålægge de enkelte ejendomme udover nærværende deklARATION, er ejerne pligtige at underskrive og tåle tinglyst på de respektive ejendomme med virkning såvel for udstederen som for senere ejere.

8.0 VÆRNETING.

8.1 Alle sager vedrørende nærværende deklARATION, herunder alle sager om de enkelte ejeres bidragspligt og alle sager mellem grundejerforeningen og de enkelte medlemmer og tidligere medlemmer, skal anlægges ved retten i Helsingør med varsel som for indenbys boende.