

Deklaration

Side 1

Undertegnede Birkerød Kommunalbestyrelse, der er ejer af ejendommen matr.nr. 5 b og 16 n Kajerød by, Birkerød sogn, og 113 a Birkerød by, Birkerød sogn, pålægger herved med virkning for kommunen og efterfølgende ejere den del af de nævnte ejendomme, der er vist på vedhæftede tinglysningsrids omfattende parcellerne nr.ne. 2 - 64, begge inclusive, følgende servitutter:

1.

- a. udstykning. Parcellerne må ikke ved senere udstykning deles. Ingen køber kan erhverve mere end én parcel.
- b. bebyggelse. På hver parcel må der kun opføres én fritliggende beboelsesbygning, der skal placeres inden for det angivne byggefelt. Bygningen må højst udføres i en etage med udnyttet tagetage, med maximal taghældning 45°. Stuegulv må højst ligge 0,75 m over terrain også i tilfælde af, at der udføres kældere. På parceller med stærkt faldende terrain kan der dog dispenseres fra denne bestemmelse. Alle ydermure skal udføres som facademur, således at maximal synlig sokkel bliver 30 cm. Bygningen må kun tjene til bolig for én familie.

Ud over nævnte beboelsesbygning må der uden for byggefeltet kun opføres én mindre bygning til garage eller lignende.

Bygningen må ikke have større flademål end 35 m² og ingen side må være over 8 m. lang.

Bygningen kan placeres i naboskel., og ingen del af dens vægge eller tag må da have en større højde end 2,4 m i naboskel, målt fra terrain på naboparcellen plus 0,4 gange afstanden til naboskel, og såfremt bygningen opføres af træ eller andet i brandmæssig henseende ligestillet materiale må grundfladen ikke overstige 25 m². Såfremt bygningen udføres fritliggende er den maksimale højde 3,5 m.

Samtlige bygningers udformning og placering med oplysning om de anvendte materialer til ydermure og tag skal forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Udhuse og lignende må tidligst opføres i forbindelse med opførelse af beboelsesbygningen, og lysthuse og sommerhuse må ingensinde opføres på parcellerne. Udnyttelsesgraden fastsættes til 0,2 og der må i alle tilfælde sikres brandadgang til baghaverne. El-stik må kun

- d. garager
- På hver parcel skal der udføres holdeplads for 1 vogn, opføres garage, skal holdepladsen ligge mellem denne og vejen. Ved indsendelse af andragende om byggetilladelse skal der på beliggenhedsplanen gøres rede for fremtidig garageplacering på ejendommen.
- Såfremt garager eller lignende opføres i skel skal den i skellet værende væg stedse holdes vel vedlige af ejeren, der har ret til at foretage vedligeholdelse fra naboparcellen mod forudgående anmeldelse herom.
- Garager eller anden form for overdækket vognplads skal respektere en mindste afstand til vejskel på 5,0 m.
- e. overkørsler
- Såfremt etablering af overkørsler medfører en merudgift ved vejanlægget, skal denne udgift dækkes af lodsejeren, og såfremt overkørslen ønskes etableret efter vejanlæggets udførelse, vil alle, udgifter til etablering være at afholde af lodsejeren. Overkørsler skal udføres efter kommunalbestyrelsens forskrifter.
- f. hegn
- I skel mod friholdte arealer plantes og vedligeholdes levende hegn ved offentlig foranstaltning. Kommunens udgifter til klipning af hækkene vil være at betale af lodsejerne. Hegn mod vej og i naboskel foran byggelinie skal være levende hegn. Porte eller låger, der anbringes mod vej eller sti, må kun være til at åbne ind mod parcellerne.
- g. haver.
- Det ubebyggede areal skal anlægges og vedligeholdes som have, på parcellen må ikke findes sammenhængende bevoksninger, der ved skygge eller grådighed kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.
- h. benyttelse.
- Parcellen må kun benyttes til beboelse. Dog skal det være beboerne tilladt at have privatkontorer, atelier, konsultationsværelser, tegnestuer og lignende, når dette efter kommunalbestyrelsens skøn kan ske, uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom eller kvarterets præg af beboelseskvarter brydes, samt uden det medfører ulempe for de omboende. Det skal dog være tilladt at opføre de til kvarterets elforsyning nødvendige transformerstationer af højst 25 m² grundareal og 3,0 m højde. Det tillades, at disse stationer opføres i naboskel. Parcelejere, beboere eller lejere forpligter sig til ikke at parkere lastomnibus-, flytte- eller større fragtbiler over længere tidsrum på parcellerne eller uden for disse, ligesom enhver parkering over længere tidsrum af andet motorkoretøj eller lignende skal ske på parcellerne på dertil indrettet plads.

- i. fællesarealer Der udlægges til brug for beboerne et fællesareal som græsareal, der vedligeholdes ved offentlig foranstaltning. Udgifterne til vedligeholdelsen vil blive pålagt lodsejerne.
- k. atm. bestemmelser. Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med servitutterne forelægges kommunalbestyrelsen tegninger, der viser grunden og dens omgivelser, samt bygningernes beliggenhed, størrelse, form og indretning, ligesom påtænkt anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses.
- Bestemmelserne i disse servitutter gælder forud for bestemmelserne i den til enhver tid for kommunen gældende bygningsvedtægt.
- For alle andre forhold, der ikke er nævnt i disse servitutter, gælder bestemmelserne i de til enhver tid gældende love og vedtægter.
- l. grundejerforening Samtlige ejere af parceller, der er udstykket af Pilegård, er pligtige til at blive medlem af en ny grundejerforening, som skal stiftes, når 15 parceller er solgt. Foreningens formål er at danne et kontaktoorgan til de offentlige myndigheder og i øvrigt at varetage medlemmernes interesse i alle fællesspørgsmål. Det påhviler foreningen at vedtage de for denne nødvendige love, som vil være at godkende af kommunalbestyrelsen i det omfang, lovene har relation til Birkerød kommune. Kommunalbestyrelsen er som sælger berettiget til at lade sig repræsentere på de af grundejerforeningen afholdte generalforsamlinger og møder, men er ikke pligtig at være medlem af grundejerforeningen, for så vidt angår endnu usolgte parceller.

2.

Køberen er pligtig at påbegynde byggearbejdet på parcellen inden forløbet af 5 år fra overtagelsesdatoen.

Overskrides denne frist, skal kommunen i indtil ét år efter udløbet af de 5 år være berettiget til uden forudgående varsel at fordre parcellen tilbageskødet alene mod tilbagebetaling af grundkøbesummen med fradrag af eventuelle prioriteter, som overtages eller indfries af kommunen i den udstrækning, deres samlede restgæld inklusive renter ikke overstiger købesummens størrelse. Såfremt parcellen måtte være behæftet herudover, er sådanne prioriteter kommunen uvedkommende, og disse bliver på kommunens forlangende at aflyse af tingbogen. Kommunen bærer omkostningerne ved et eventuelt tilbagekøb. Inden for 1-års perioden er kommunen på køberens skriftlige forespørgsel pligtig til inden 30 dage at meddele køberen, om kommunen ønsker at gøre brug af sin tilbagekøbsret.

Er bebyggelsen af parcellen påbegyndt inden forløbet af 5-års perioden, men ikke fuldført inden forløbet af 5 år fra overtagelsesdatoen, er kommunen i indtil ét år efter udløbet af de 6 år berettiget til at fordre parcellen tilbageskødet på ovennævnte vilkår, idet kommunen dog foruden grundkøbesummen skal tilsvare værdien af den del af bygningen, der er opført. For

ejendommens behæftelser skal den i nærværende paragrafs stk. 2 anførte bestemmelse være gældende, dog kan pantebreve, der måtte være givet til sikkerhed for byggelån ydet af bank eller sparekasse, ikke af kommunen begæres aflyst af tingbogen, medmindre de er indfrie. Kan der ikke mellem køberen og kommunen opnås enighed om de udførte byggearbejders værdi, fastsættes denne ved vurdering, til hvilket formål hver af parterne udpeger en vurderingsmand, og disse udpeger i fællesskab en opmand.

Har køberen ikke senest 2 uger efter kommunens opfordring hertil udpeget en vurderingsmand, udpeges denne af retskredsens civildommer, der også udpeger opmanden, såfremt enighed om denne ikke kan opnås. Hvor særlige omstændigheder gør sig gældende, kan Birkerød kommunalbestyrelse forlænge byggefristen for indtil ét år ad gangen. Fristen for kommunens ret til at fordre parcellen tilbageskødet forlænges da tilsvarende.

3.

Såfremt parcellen ønskes videreoverdraget i ubebygget stand, skal Birkerød kommune have forkøbsret til samme pris, som kommunen har solgt den for, uden tillæg af nogen art. Køberen kan således ikke kræve dækning for nogen del af de af ham afholdte yderligere udgifter, af hvilke eksempelvis kan nævnes udgifter ved berigtigelsen af grundkøbet, renter, skatter og afgifter, beplantning af parcellen. Køberen kan derfor ikke afhænde parcellen til anden side, før han har tilbudt Birkerød kommune at købe den på ovennævnte vilkår og modtaget kommunalbestyrelsens skriftlige tilkendegivelse af, at kommunen ikke ønsker at gøre brug af sin forkøbsret.

Kommunen skal afgive sit svar senest 30 dage efter modtagelsen af tilbuddet. Kommunen skal på køberens forlangende være pligtig at tilbagekøbe parcellen på nævnte vilkår inden, 30 dage efter skriftlig opfordring. Såfremt parcellen måtte være behæftet ud over ovennævnte grundkøbesum, er sådanne prioriteter kommunen uvedkommende og vil, såfremt kommunen tilbagekøber parcellen, på kommunens forlangende være at aflyse af tingbogen.

4.

Såfremt parcellen efter fuldført bebyggelse ønskes videreoverdraget inden forløbet af 3 år efter udstedelse af bygningsattest, skal Birkerød kommune have forkøbsret til den for ejendommen dokumenterede anskaffelsessum, hvori indgår:

1. Den oprindelige grundpris med tillæg af udgifter til anlæg af have og eventuelle andre forbedringsudgifter.
2. Håndværkerudgifter.
3. Omkostninger ved byggeriets gennemførelse.

Skønner kommunalbestyrelsen, at anskaffelsessummen ligger væsentlig over anskaffelsessummen for tilsvarende huse opført på samme tid, kan kommunalbestyrelsen forlange købesummen fastsat efter vurdering. Vurderingsmændene udpeges på den i § 2 angivne måde. Ved vurderingen skal grundens værdi beregnes som anført ovenfor under a). Ejendommen kan

derfor, så længe kommunens forkøbsret er gældende, ikke afhændes til anden side, før den har været tilbudt Birkerød kommune på ovennævnte vilkår, og Birkerød kommunalbestyrelse skriftligt har tilkendegivet, at kommunen ikke ønsker at gøre brug af sin forkøbsret.

Kommunen skal afgive svar senest 30 dage efter modtagelsen af tilbuddet.

Hvis ejendommen ikke beboes af ejeren, men af andre, forlænges det tidsrum, i hvilket Birkerød kommune har forkøbsret, med den tid, ejendommens bruger har været en anden end ejeren. Ejeren er pligtig at give kommunalbestyrelsen underretning, såfremt ejendommen udlejes eller på anden måde stilles til andres disposition. Birkerød kommunalbestyrelse skal være berettiget til på ejendommen at lade tinglyse oplysning om forlængelse af kommunens forkøbsret.

Erhverves ejendommen ved arv, efter at bygningsattest er udstedt eller kunne være udstedt, bortfalder bestemmelserne i nærværende paragraf.

Ejendommens prioritering skal ske med respekt af denne bestemmelse. Såfremt kommunen gør brug af sin forkøbsret, er den del af ejendommens behæftelser, der ikke kan dækkes af købesummen ved tilbagekøbet, kommunen uvedkommende og vil, på kommunens forlangende være at aflyse af tingbogen.

Bestemmelsen i foranstående deklarations § 2, 3 og 4 respekterer de af banker eller sparekasser ydede byggelån, Kredit- og hypotekforeningslån og hertil svarende lån af sparekassemidler eller forsikringsmidler samt 3. prioritetslån, ydet af sparekasser eller af de af boligministeriet i henhold til lov om boligbyggeri af 27/12 1958 - godkendte finansieringsinstitutter, hvad enten lånene ydes som forskudslån eller endelige lån.

5.

Såfremt byggetilladelse gives inden byggemodning er afsluttet, skal parcelejerne tåle de ulemper, der er en følge heraf.

6.

Påtaleretten over for overtrædelser af foranstående servitutbestemmelser tilkommer kommunalbestyrelsen, der er berettiget til at indrømme sådanne lempelser og afvigelser, som den finder forenelige med kvarterets karakter af villakvarter, og som ikke kan være til væsentlig gene for de omboende. Alle spørgsmål vedrørende servitutternes fortolkning afgøres af kommunalbestyrelsen, hvis fortolkning parcelejerne er pligtige til at underkaste sig.

7.

Nærværende deklaration respekterer byudviklingsplan lyst 13. maj 1952, men vil i øvrigt være at tinglyse forud for al pantegæld i ejendommen.

Birkerød kommunalbestyrelse, den 20. maj 1964

C. F. Ladefoged
viceborgmester

Lyst 3/6 1964.



Deklaration

Side 1

Forslag til deklaration på matr.nr. 100 a Birkerød by og sogn.

Undertegnede ejer af ejendommen matr.nr. 100 a Birkerød by og sogn, direktør Erik Sørensen, pålægger herved med virkning for nuværende og efterfølgende ejere den del af de nævnte ejendomme, der er vist på vedhæftede tinglysningsrids, omfattende parcellerne nr.ne. 2 - 15, begge inklusive, følgende servitutter:

- a. udstykning. Parcellerne må ikke ved senere udstykning deles. Ingen køber kan erhverve mere end én parcel.
- b. bebyggelse. På hver parcel må der kun opføres én fritliggende beboelsesbygning, der skal placeres inden for det angivne byggefelt. Bygningen må højst udføres i en etage med udnyttet tagetage, med maximal taghældning 45°. Stuegulv må højst ligge 0,75 m over terrain også i tilfælde af, at der udføres kælder. På parceller med stærkt faldende terrain kan der dog dispenseres fra denne bestemmelse. Alle ydermure skal udføres som facademur, således at maximal synlig sokkel bliver 30 cm. Bygningen må kun tjene til bolig for én familie.
- Ud over nævnte beboelsesbygning må der uden for byggefeltet kun opføres én mindre bygning til garage eller lignende.
- Bygningen må ikke have større flademål end 35 m² og ingen side må være over 8 m. lang.
- Bygningen kan placeres i naboskel., og ingen del af dens vægge eller tag må da have en større højde end 2,4 m i naboskel, målt fra terrain på naboparcellen plus 0,4 gange afstanden til naboskel, og såfremt bygningen opføres af træ eller andet i brandmæssig henseende ligestillet materiale må grundfladen ikke overstige 25 m². Såfremt bygningen udføres fritliggende er den maximale højde 3,5 m.
- Samtlige bygningers udformning og placering med oplysning om de anvendte materialer til ydermure og tag skal forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse.
- Udhuse og lignende må tidligst opføres i forbindelse med opførelse af beboelsesbygningen, og lysthuse og sommerhuse må ingensinde opføres på parcellerne. Udnyttelsesgraden fastsættes til 0,2 og der må i alle tilfælde sikres brandadgang til baghaverne. El-stik må kun indføres som jordkabel.
- c. byggefelter På parcellerne er indtegnet byggefelter, indenfor hvilke al bebyggelse skal holdes, bortset fra de i punkt 1 b. nævnte bygninger.
- d. garager På hver parcel skal der udføres holdeplads for 1 vogn, opføres garage, skal holdepladsen ligge mellem denne og vejen. Ved indsendelse af andragende om byggetilladelse skal der på beliggenhedsplanen gøres rede for fremtidig garageplacering på ejendommen.

Såfremt garager eller lignende opføres i skel skal den i skellet værende væg stedse holdes vel vedligeholdes af ejeren, der har ret til at foretage vedligeholdelse fra naboparcellen mod forudgående anmeldelse herom.

Garager eller anden form for overdækket vognplads skal respektere en mindste afstand til vejskel på 5,0 m.

e. overkørsler

Såfremt etablering af overkørsler medfører en merudgift ved vejanlægget, skal denne udgift dækkes af lodsejeren, og såfremt overkørslen ønskes etableret efter vejanlæggets udførelse, vil alle, udgifter til etablering være at afholde af lodsejeren. Overkørsler skal udføres efter kommunalbestyrelsens forskrifter.

f. hegn

I skel mod friholdte arealer plantes og vedligeholdes levende hegn ved offentlig foranstaltning. Kommunens udgifter til klipning af hækkene vil være at betale af lodsejerne. Hegn mod vej og i naboskel foran byggelinie skal være levende hegn. Porte eller låger, der anbringes mod vej eller sti, må kun være til at åbne ind mod parcellerne.

g. haver.

Det ubebyggede areal skal anlægges og vedligeholdes som have, på parcellen må ikke findes sammenhængende bevoksninger, der ved skygge eller grådighed kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.

h. benyttelse.

Parcellen må kun benyttes til beboelse. Dog skal det være beboerne tilladt at have privatkontorer, atelier, konsultationsværelser, tegnestuer og lignende, når dette efter kommunalbestyrelsens skøn kan ske, uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom eller kvarterets præg af beboelseskvarter brydes, samt uden det medfører ulempe for de omboende. Det skal dog være tilladt at opføre de til kvarterets elforsyning nødvendige transformerstationer af højst 25 m² grundareal og 3,0 m højde. Det tillades, at disse stationer opføres i naboskel. Parcelejere, beboere eller lejere forpligter sig til ikke at parkere lastomnibus-, flytte- eller større fragtbiler over længere tidsrum på parcellerne eller uden for disse, ligesom enhver parkering over længere tidsrum af andet motorkøretøj eller lignende skal ske på parcellerne på dertil indrettet plads.

i. fællesarealer

Der udlægges til brug for beboerne et fællesareal som græsareal, der vedligeholdes ved offentlig foranstaltning. Udgifterne til vedligeholdelsen vil blive pålagt lodsejerne.

k. Byggemodning

Birkerød kommune foranlediger, at de til byggemodning fornødne anlæg udføres.

Herunder hører anlæg af offentlige veje og stier, hovedvandedning, vand- og kloakstik indtil 0,5 m ind på parcellerne, plantning af hæk mod veje, stier og fællesarealer, anlæg af fællesarealer og etablering af vejbelysning samt parcellernes udstykning.

Alle lodsejere skal uden vederlag tåle, at vej- og stiskrån timer henlægges på parcellerne samt ligeledes tåle, at NESA etablerer nødvendige afstivning af luftledningsnettet på parcellerne.

Til dækning af udgifterne til ovennævnte anlæg pålægges der parcellerne

- l. Stiarealer De på vedhæftede plan viste stiarealer afstås til anlæg af offentlige stianlæg, når Birkerød kommune måtte ønske dette, og arealerne afstås vederlagsfrit.
- m. alm. bestemmelser. Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med servitutterne forelægges kommunalbestyrelsen tegninger, der viser grunden og dens omgivelser, samt bygningernes beliggenhed, størrelse, form og indretning, ligesom påtænkt anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses.
- Bestemmelserne i disse servitutter gælder forud for bestemmelserne i den til enhver tid for kommunen gældende bygningsvedtægt.
- For alle andre forhold, der ikke er nævnt i disse servitutter, gælder bestemmelserne i de til enhver tid gældende love og vedtægter.
- n. grundejerforening Samtlige ejere af parceller, der er udstykket af Pilegård, er pligtige til at blive medlem af en ny grundejerforening, som skal stiftes, når 15 parceller er solgt. Foreningens formål er at danne et kontaktoorgan til de offentlige myndigheder og i øvrigt at varetage medlemmernes interesse i alle fællesspørgsmål. Det påhviler foreningen at vedtage de for denne nødvendige love, som vil være at godkende af kommunalbestyrelsen i det omfang, lovene har relation til Birkerød kommune. Ejeren af restejendommen er som sælger berettiget til at lade sig repræsentere på de af grundejerforeningen afholdte generalforsamlinger og møder, men er ikke pligtig at være medlem af grundejerforeningen, for så vidt angår endnu usolgte parceller.

Påtaleretten over for overtrædelser af foranstående servitutbestemmelser tilkommer kommunalbestyrelsen, der er berettiget til at indrømme sådanne lempelser og afvigelser, som den finder forenelige med kvarterets karakter af villakvarter, og som ikke kan være til væsentlig gene for de omboende. Alle spørgsmål vedrørende servitutternes fortolkning afgøres af kommunalbestyrelsen, hvis fortolkning parcedelejerne er pligtige til at underkaste sig.

Nærværende deklaration respekterer byudviklingsplan lyst 13. maj 1952, men vil i øvrigt være at tinglyse forud for al pantegæld i ejendommen.

Birkerød, den 6. august 1964. Sign N.H. Sandholt