

PAUL JARDING  
Ejesteretssagfører  
Prinsessegade 20  
København K  
Tlf.: Byen (01 28) 5145

DANIELSEN & SØN  
statseks. ejdmgl.  
Kongevejen 38  
Birkerød.  
Tlf.: 81 21 11

DEKLARATION

f o r

parceller af ejendommen matr. nr. 9. og 10 a, Birkerød by og sogn.

-oOo-

1.

Grunden må ikke ved yderligere udstykning nedbringes til under  $800 \text{ m}^2$ .

2.

Bebyggelse af parcellerne må kun ske på de angivne byggefelter på vedhæftede, af landinspektør Jørgen Edsberg Schmidt i maj 1966 udarbejdede udstykningsplan. Herfra undtages dog garager.

På hver parcel må kun opføres een fritliggende beboelsesbygning med een lejlighed.

De i bygningslovgivningen og herværende deklaration anførte højdebestemmelser måles ud fra de niveauplaner, der på vedhæftede tegningsbilag er påført i byggefelterne.

Beboelsesbygningen må kun være i eet beboelseslag uden udnyttet tagega-ge. Kælderrum må ikke indrettes til beboelse, bortset fra tilfælde hvor underetagen på grund af naturlig terrænsænkning vil ligge over jorden. Udover beboelseshuset må der opføres een garage. Der må ikke på grunden opføres udhuse, skure eller lignende.

Skitseforslag til udformning af bebyggelsens facader - herunder også garager - skal forinden fremsendelse af sædvanlig byggesag indsendes

til Birkerød kommunes godkendelse. Ved godkendelsen vil der blive taget hensyn til eksisterende og projekteret bebyggelse på tilstødende grunde.

Til bygninger, der opføres af murværk, må dette, hvor det viser sig i bygningens facade, kun udføres af gule facadesten eller murværk eller lignende, der hvidmales, henholdsvis vandskures eller pudses og hvidmales.

Intet tag må have større hældning end  $30^{\circ}$ .

Som tagbeklædning må kun anvendes røde tegl undtagen på tage, hvor taghældningen er maksimum 1:40.

Gesimshøjden må højst ligge  $3\frac{1}{2}$  meter over stuegulv.

Den ikke bebyggede del af arealet skal anlægges og vedligeholdes som have.

På parcellerne må ikke findes nogen form for beplantning, som ved skygge eller grådighed kan blive til ulempe for naboerne og nedlagte ledninger.

### 3.

Garager, respektive carporte, må ikke have større flademål end  $36 \text{ m}^2$  og maksimal murlængde 6 meter. (Garagers (carportes) maksimale højde er 2,4 meter med tillæg af  $\frac{1}{4}$  af afstanden til naboskel, såfremt de opføres fritliggende dog højst 3,5 meter.

Ingen lodsejere kan modsætte sig, at garager (carporte) opføres i skel. Såfremt garager opføres i skel, skal den i skellet værende garagevæg være uden åbninger af nogen art og stedse holdes vel vedlige af ejeren, der har ret til med passende varsel at foretage vedligeholdelse fra naboparcellen.

Garager skal opføres af samme art murværk som beboelsesbygningen. Carporte skal udføres som 1. classes arbejde. Såfremt der til overdækningen anvendes plasticmateriale, skal dette være farveløst.

### 4.

Der må kun etableres een overkørsel pr. parcel ud for garage. Udgifterne til etableringen vil være at afholde af parcelejeren.

### 5.

I skel mod vej og offentlig sti skal lodsejeren udføre 2 m brede hækplantninger af bøg med enkelte grupper af moderat voksende træer.

Plantningen foretages i henhold til beplantningsplanen.

I tilfælde, hvor højdeforskellen mellem vejareal og parcellen bevirker skråninger, der i bredde overstiger 2 m, skal hele skråningen tilplantes.

Hegn i naboskel skal være levende hegn. Hækkene kan suppleres med et indtil 1 m højt fletværkshegn eller hegn af dansk stålgærde. I skel mod vej og offentlig sti placeres hegnet 0,30 m længere inde på parcellen end den første række planter.

## 6.

Parcellen må kun anvendes til beboelse og sådanne virksomheder som almindelig kontorvirksomhed, læge-, tandlæge-, advokatvirksomhed eller lignende, der ikke ved omfang eller udseende (herunder fremtrædende skiltning) eller ved ilde lugt, røg, larm eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn og afgørelse kan genere de omboende eller er i strid med kvarterets karakter af villakvarter.

Ejendommen må ikke anvendes erhvervsmæssigt til ophold for personer med smitsomme sygdomme, og der må ikke være opdrætning eller sygebehandling af dyr i erhvervsmæssigt øjemed.

Al parkering af last-, omnibus-, flytte- eller større fragtbiler er forbudt på parcellerne eller ud for disse med undtagelse af almindelig af- og pålæsning. Enhver anden form for parkering, der ikke er af kortere varighed, skal finde sted på en plads, der på hver parcel indrettes hertil, eller henvises til dertil eventuelt indrettede parkeringsarealer.

## 7.

Parcelejerne er pligtige til at blive medlem af en for hele det af udstykningsplanen omfattede areal dannet lodsejerforening, samt til at betale bidrag til foreningens fælles anliggender, såsom til dækning af den lodsejerne påhvilende forpligtelse til vedligeholdelse af arealets veje, stier og kloakker samt til foreningens administration, og eventuelt til vedligeholdelse af plantningen i skel mod vej og offentlig sti. Bidragets størrelse fastsættes af foreningens generalforsamling ved simpel stemmeflertal blandt de fremmødte medlemmer.

Til sikkerhed for sine rettigheder vedrørende de enkelte ejendomme erhverver foreningen eller den eller de, der i disses sted måtte have betalt udgifter for foreningen, oprykkende panteret i hver enkelt ejen-

dom kr. 1.000,-, næstefter størst muligt lån af kredit- og hypotekfor-  
eningsmidler til forhøjet rente og med statutmæssige forpligtelser el-  
ler sparekasselån eventuelt i forbindelse med hypotekforeningslån, uden  
at tilbagerykningen udtrykkeligt behøver at dokumenteres for tinglys-  
ningsdommeren. Med hensyn til allerede lyste servitutter og byrder hen-  
vises til ejendommens blad i tingbogen.

Nærværende § 7 bliver derfor tillige at tinglyse som pantstiftende på  
parcellerne for de anførte beløb.

8.

Påtale- og dispensationsret over for samtlige foranstående bestemmelser  
tilkommer i forening Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt sydlige del  
og direktør Lauritz Toft, "Skovrødgaard", Birkerød, sidstnævnte dog kun,  
så længe han er ejer af "Skovrødgaard". Såfremt direktør Tofts hustru,  
fru Kaja Toft, skulle blive ejer af "Skovrødgaard", overgår direktør  
Lauritz Tofts påtale- og dispensationsret til hende.

Skulle såvel direktør Lauritz Toft som fru Kaja Toft afhænde "Skovrød-  
gaard",<sup>X)</sup> tilkommer retten den i nærværende deklara<sup>ti</sup>ons § 7 ommeldte  
lodsejerforening.

9.

Deklarationen begæres lyst som servitutstiftende med prioritet forud  
for al pantegæld, medens der med hensyn til lyste servitutter og byr-  
der henvises til tingbogen.

Birkerød, d. 9. nov. 1966

sign.

L. Toft

*X) Dette er sket pr. 15. maj 1977. Da*

Tilladelse til tinglysning i henhold til landsbyggelovens § 4 meddeles  
herved.

Birkerød Kommunalbestyrelse, 29/12-1966

sign.

sign.

Bent Pedersen A. Mygind Sørensen

Tinglyst den 14. februar 1967.