

*1700*  
**POLMER REINDEL**

ADVOKAT MØDERET FOR HØJESTERET  
AMALIEVEJ 12  
1676 KØBENHAVN V  
TELF. (01) 21 41 12

25. SEP. 1968 \* 009954

**DEKLARATION**

på ejendommen matr. nr. 6 b Kajerød by  
Birkerød sogn

TEKNIK FORVALTNING  
indg. 19. JUL 1968  
nr. 215.536.211.1

1653

37003

**1. Grundstørrelse:**

Ingen grund må udstykkes med mindre areal end 800 m<sup>2</sup> eksklusive koteletskaft, vandareal eller lignende.

**2. Bebyggelse:**

På hver parcel må der kun opføres en fritliggende beboelsesbygning, der skal placeres inden for det angivne byggefelt.

Ingen bygning må opføres med mere end kælder, stue og udnyttet tagetage. Manzarde tage tillades ikke. Etagehøjde (loftshøjde) på hus med een etage må ikke overstige 3,00 m og på huse med 1,5 etage må samlet etagehøjde (loftshøjde) ikke overstige 5,00 m. Bygninger på parceller, der grænser mod grønt eller fredet område, må kun opføres med een etage og med en taghældning på højst 30°. Kælder er tilladt.

Der tillades ikke tagbeklædning med bølgeeternit og tagpap må kun benyttes på built-up tage og garagebygninger.

Stuegulv må højst ligge 0,75 m over reguleret terræn også i tilfælde af, at der udføres kælder. På parceller med stærkt faldende terræn kan der dog dispenseres fra denne bestemmelse.

Hvis kælderen, på grund af terrænfald udnyttes til opholdsrum, må tagetagen ikke udnyttes.

På parcellerne kan fastsættes niveauplaner, hvorfra bygningslovgivningens maximalhøjder måles.

Bygningen må kun tjene til bolig for een familie.

Udhuse eller lignende mindre bygninger skal enten sammenbygges med beboelseshuset eller garagen eller carporten.

Der må i alle tilfælde sikres brandadgang til baghaverne.

**3. Udhuse, garager, carports, og lign.:**

Såfremt udhuse, garager, carports eller lign. mindre bygninger 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.

Ved indsendelse af andragende om byggetilladelse skal der på beliggenhedsplanen gøres rede for fremtidig placering af udhuse, garager, carporte og lign. mindre bygninger på ejendommen. Bygningerne skal respektere byggelinie mod vej, dog skal garager, carporte og lign. overholde en mindste afstand til vejskel på 5,00 m.

KAJERØD KOMMUNE  
TEKNIK FORVALTNING  
20. MAR 1972

*Obs! del. i søpa April på 6. b. manud på 6. b. og for fra udv. i skel parceller. 1/2 p. 1/6.*

4. Byggefelter:

På parcellerne er indtegnet byggefelter, inden for hvilke al bebyggelse skal holdes, bortset fra de i punkt 2 nævnte garager, carporte, udhuse og lignemindre bygninger.

5. Byggelinier:

Byggelinier er fastlagt ved byggefelter på de enkelte parceller.

6. Overkørsler:

Overkørsler skal udføres efter kommunalbestyrelsens forskrifter, og udgifterne til etableringen skal afholdes af ejeren. Der kan kun etableres een overkørsel pr. parcel. Overkørsel til 12,00 m br. hovedvej, Lindehøjvej, kan ikke etableres. Gående færdsel er tilladt. *nu Stenløkke*

Overkørsel til 10,50 m br. boligvej, kan ikke forventes, hvor parcellen samtidig grænser mod 12,00 m br. boligvej.

7. Hegn:

Såfremt der hegnes mod vej og i naboskel foran byggelinie, skal dette være levende hegn. Hegn mod vej og sti skal plantes mindst 0,4 m bag skel. Pærte eller låger, der anbringes mod vej eller sti, må kun være til at åbne mod parcellerne.

Der er hegnspligt mod stier og friarealer, og disse hegn skal være levende hegn.

Alle hegn skal overholde hegnslovens bestemmelser.

8. Haver:

Det ubebyggede areal skal anlægges og vedligeholdes som have, på parcellen må ikke findes sammenhængende bevoksninger, derved skygge eller grådighed kan blive til væsentlig ulempe for naboerne. Til sikring af kommunalbestyrelsens evt. udlæg tinglyses nærv. deklaration pantsstiftende f.s.v. angående årligt. Pantsætningen respekterer foranstående midler\*)

et beløb på 1.000 kr.

9. Veje, kloak, vand- og elforsyning:

De til parcellerne førende veje, kloaker, vand og elforsyningsanlæg, anlægges på parcelejernes bekostning og ingen parcelejer kan modsætte sig at vejene søges optaget som off. biveje.

Parcelejerne skal vederlagsfrit tåle de med vej- og kloakanlæg samt fremføring af hovedvandleddninger forbundne ulemper, ligesom de vederlagsfrit skal tåle at vejskrånninger etableres på parcellerne.

Såfremt det ved udarbejdelse af kloakprojekt undtagelsesvis er nødvendigt at fremføre off. kloak over parcellerne, skal ejerne af disse vederlagsfrit tåle de med anlægget forbundne ulemper og pålægge et nærmere fastlagt areal omkring ledningen servitut til sikring af denne.

El-forsyningen skal ske med jordkabel, luftledninger såvel over veje som over parceller tillades ikke. Vejbelysningen skal ske ved standere alt efter nærmere aftale og tilbud fra NESAs. Parcelejerne skal vederlagsfrit tåle de med fremføring af elkabler, elskabe m. m. forbundne ulemper.

10. Fælles antenneanlæg:

Antennemaster for radio og fjernsyn tillades ikke. kommunalbestyrelsen kan, såfremt ubebyggede arealer misligholdes, således at f.eks. u-  
tspredning finder sted, med 8 dages varsel pålægge lodsejerne at udføre de nødvendige  
reparationer, og såfremt påbudet ikke efterkommes, foranledige arb. udført for lodsejernes

Parcelejerne er pligtige til uden udgift for det offentlige og grundejerforeningen, at tilslutte sig et fælles antenneanlæg for T.V. og F.M., der oprettes og administreres af en grundejerforening.

Parcelejerne skal vederlagsfrit tåle de med anlæggets etablering forbundne ulemper og placering af stik på de enkelte parceller.

Parcelejere der i fællesskab ejer anlægget kan lade tilgrænsede områder tilslutte anlægget, mod betaling af tilslutningsafgift.

Det forudsættes, at nævnte fællesanlæg etableres samtidig med anlæg af veje, stier m.v. forinden bebyggelsen finder sted.

#### 11. Oversigtsarealer:

Såfremt vejbestyrelsen, Birkerød kommune, ved godkendelse af vejprojekt for de til nærværende udstykning udlagte vejarealer, ønsker at pålægge enkelte hjørneparceller servitut om oversigt, kan parcelejerne ikke modsætte sig dette og skal vederlagsfrit tåle de hermed forbundne ulemper.

#### 12. 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 beboelsejendom eller kvarterets præg af beboelseskvarter brydes, samt uden det medfører ulempe for de omboende. Parcelejerne, beboere eller lejere forpligtiger sig til ikke at parkere last-, omnibus-, flytte- eller større fragtbiler over længere tidsrum på parcellerne eller uden for disse, ligesom enhver parkering over længere tidsrum af andet motorkøretøj, campingvogne eller lignende skal ske på parcellerne på overdækket plads eller garage.

#### 13. Almindelige bestemmelser:

Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med servitutterne forelægges bygningsmyndighederne 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.

#### 14. Grundejerforening:

Samtlige ejere af parceller, der er udstykket af 6 b, er pligtige til at blive medlem af en ny grundejerforening, som skal stiftes, når mindst 2/3 af parcellerne er solgt. Foreningens formål er at danne et kontaktoorgan til de offentlige myndigheder og i øvrigt at varetage medlemmernes interesser 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.

Grundsælgeren er medlem af foreningen. Når alle parceller er solgt, er den til enhver tid værende ejer af Stenhøjgård stadig medlem af foreningen. Medlemsbidrag betales fra stiftelsen alene med een-part.

15. Kædehuse:

På et nærmere fastlagt areal tillades det at opføre indtil 16 kæde- atrium eller rækkehuse efter nærmere aftale med Birkerød kommune.

Nævnte huse er underkastet de i nærværende deklaration fastlagte bestemmelser med undtagelse af § 1, § 2 stk. 1, og § 4, idet der ved udarbejdelse af projekt fastlægges særlige bestemmelser herom efter nærmere aftale med Birkerød kommune og ejeren af Stenhøjgård.

16. Fælles arealer, stier m.m.:

Parcelejerne har adgang til de af Birkerød kommune erhvervede grønne arealer, der vil blive offentlige tilgængelige.

17. Påtaleret:

Påtaleretten over for overtrædelser af foranstående servitutbestemmelser tilkommer kommunalbestyrelsen, der er berettiget til at indrømme sådanne lempelser og afvigelser, som den finder forenelig med kvarterets karakter af villakvarter, og som ikke kan være til væsentlig gene for de omboende.

Frederiksberg, den 15. juli 1968



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

BIRKERØD KOMMUNALBESTYRELSE  
BIRKERØD

, den 20. SEP. 1968



Bent Pedersen

5/20. 10

8 " 4

814 " 3

816 " 3

13

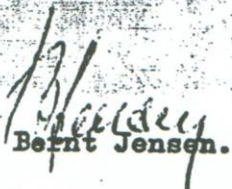
Indført i dagbogen for retten

i København d. 25. 09. 68

Akt nr. 26

1968.

Form: Ejendommen er beliggende med



Bent Jensen.

