D E K L A R A T I O N.

Undertegnede Birkerød kommunalbestyrelse, der er ejer af ejendommen matr.nr. 1 t af Eskemosegård, Birkerød sogn, pålægger herved med virkning for kommunen og efterfølgende ejere den del af den nævnte ejendom, der er vist på vedhæftede tinglysningsrids omfattende parcellerne nr. 1 - 153 begge inclusive og herfra udstykkede parceller, følgende servitutter:

1.

Udstykning. Parcellerne må ikke ved udstykning deles i mindre parceller end 1000 m². Ingen køber kan erhverve mere end én parcel.

Bebyggelse. På hver parcel må kun opføres én fritliggende beboelsesbygning med mindste afstand 2,5 m til naboskel. Bygningen må højst indeholde kælder, stue og udnyttet tagetage. Manzardetage tillades ikke. Maksimal taghældning er 45°. Stuegulv må højst ligge 1 m over omgivende terræn. Bygningen må kun tjene til bolig for én familie. Kældre må ikke indrettes til beboelse. Udover nævnte beboelsesbygning og en garage med største højde af yder- og gavlvægge på 2,50 m og største flademål 25 m² må der ikke opføres udhuse, skure eller lignende på grunden. Eventuelle vaskehuse, brændselsrum, cyklerum og lignende må sammenbygges med beboelseshuset eller garagen, og bebyggelsen må udføres som en helhed. Den samlede murlængde i naboskel eller beliggende mindre end 2,5 m fra naboskel må dog ikke herved overstige 8 m, og det samlede bebyggede areal indenfor 2,5 m fra naboskel må ikke overstige 25 m². 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.
En del af parcellerne er beliggende inden for 300 m grænsen fra skov, og bebyggelse af disse skal forelægges fredningsnævnet til godkendelse.

Byggelinier. Byggelinie mod vej er overalt beliggende 5,0 m fra vejskel. Herfra undtaget de parceller, der er pålagt byggefelter.

Byggefelter. Parcellerne 1, 23, 34, 74, 93, 100-107, 114, 126-136, 146-149 og 151-153 pålægges byggefelter, således som vist på udstykningsplanen.
Al fremtidig bebyggelse skal holdes indenfor de viste

felter, bortset fra garager med eventuelle tilbyggede udhuse eller lignende.

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.
Ingen lodsejer kan modsætte sig, at garagen opføres i skel, der henvises iøvrigt til kommunens bygningsreglement § 7 c, stk. 2. Såfremt garager opføres i skel, skal den i skellet værende garagevæg stedse holdes vel vedlige af ejeren, der har ret til at foretage vedligeholdelse fra naboparcellen. Ejeren af naboparcellen skal tåle normalt tagudhæng, tagrende og nedløbsrør med fodbøjning fra garagen på sin grund. Garager, eller anden form for overdækket vognplads, skal respektere byggelinier mod vej, dog skal mindste afstand til vejskel være 5,0 m.

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. På parcellerne 12, 13, 23, 34, 45, 46, 71, 75, 96, 97, 112, 113, 120, 121, 141 og 142 vil der ikke blive givet tilladelse til etablering af overkørsler til de 10 m brede veje.

Hegn.

Køber er pligtig at hegne parcellen straks efter overtagelsen. I skel mod vej og friholdte arealer plantes og vedligeholdes tjørnehække eller andet levende hegn ved offentlig foranstaltning. Kommunens udgifter til klipning af hækkene vil være at betale af lodsejerne. I naboskel foran byggelinie skal hegnes med levende hegn.
I hegn mod stier må der etableres låge med største bredde 0,75 m og største højde 1,2 m. Lågen skal udføres i træ, der holdes i mørk farve. Porte eller låger, der anbringes mod vej eller sti, må kun være til at åbne ind mod parcellerne.

Haver.

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

Benyttelse.

Parcellen må kun benyttes til beboelse. Dog skal det være beboerne tilladt at have privatkontorer, atelier'er konsultationsværelser, tegnestuer og lignende, når dette efter kommunalbestyrelsens skøn kan sko, uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom eller kvarterets præg af beboelseskvarter brydes, samt uden at det medfører ulempe for de omboende. Det skal dog være tilladt at opføre de til kvarterets el-forsyning 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 last-, omnibus-, flytte- eller større fragtbiler over længere tidsrum på parcellerne eller udfor disse, ligesom enhver parkering over længere tidsrum af

andet motorkøretøj eller lignende skal ske på parcellerne i garage eller på dertil indrettet plads bag byggelinien.

Grundejerforening.

Samtlige ejere af parceller, der er udstykket af Eskemosegård, afsnit 2, er pligtige til at blive medlem af en ny grundejerforening, som senest skal stiftes, når 15 parceller er solgt. Foreningens formål er at danne et kontaktorgan til de offentlige myndigheder og iøvrigt 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 inclusive 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 6 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 indfriede. 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 tilbudet. 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:

a) Den oprindelige grundpris med tillæg af udgifter til anlæg af have og eventuelle andre forbedringsudgifter.

b) Håndværkerudgifter.

c) Omkostninger ved byggeriets gennemførelse.

Skønner kommunalbestyrelsen, at anskaffelsessummen ligger væsentligt over anskaffelsessummen for tilsvarende huse opført på samme tid, kan kommunalbestyrelsen forlange købesummen fastsat efter vurdering. Vurderingsmændene udpeges på den i § 3 angivne måde. Ved vurderingen skal grundens værdi beregnes som anført ovenfor under a.
Ejendommen kan derfor, sålænge kommunens forkøbsret er gældende, ikke afhændes til anden side, før den har været tilbudt Birkerød kommune på ovennævnte vilkår, og Birkerød kommunalbestyrelse skriftlig har tilkendegivet, at kommunen ikke ønsker at gøre brug af sin forkøbsret. Kommunen skal afgive sit svar senest 30 dage efter modtagelsen af tilbudet.
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. Undtaget fra denne bestemmelse er dog 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. december 1958 godkendte finansieringsinstitutter.

5.

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.

6.

Nærværende deklaration respekterer servitut lyst 14. april 1899, hvorefter der ikke må indrømmes ejeren af Sjælsø nogen rettigheder over ejendommen, samt servitut lyst 13. maj 1952 angående byudviklingsplan.
Iøvrigt vil deklarationen være at tinglyse forud for al pantegæld i ejendommen.

BIRKERØD KOMMUNALBESTYRELSE, den 10. august 1961.

sign. A. Halsteen