

Matr. nr. 15by  
Kirke Værløse By, Værløse

Anmelder:

**Mads H. Boll**

LANDINSPEKTØRFIRMA

Lejrvej 4, 3500 Værløse. Tlf.: 44 48 20 99  
J. nr. 4221/mb 27.06.2001

## DEKLARATION

ORIGINAL 004452 01 0001.2106 07.01.2002  
1.400,0

i forbindelse med bebyggelse af matr. nr. 15by Kirke Værløse By, Værløse, hvorved der på ejendommen af Andelsboligforeningen Ryget Skovby opføres 35 boliger i rækkehuse samt et fælleshus, fastlægges herved følgende:

### 1. BEBYGGELSE.

På vedhæftede kortbilag 1 er vist ejendommen og den herpå projekterede bebyggelse.

Der er ikke mulighed for yderligere bebyggelse på ejendommen ud over de i denne deklARATION beskrevne. Bebyggelsen på fælles parkerings- og opholdsarealer skal ske i overensstemmelse med nærværende deklARATION og kun efter tilladelse hertil fra Værløse Kommune.

Der må kun foretages ændringer i bebyggelsens arkitektoniske karakter, herunder i materiale og farvevalg efter forudgående aftale mellem andelsboligforeningens bestyrelse og Værløse Kommune.

Opsætning, udformning og farve af markiser skal ske efter et regelsæt fastsat af andelsboligforeningens bestyrelse.

Der udarbejdes en særskilt deklARATION for fælleshuset når udformningen er endeligt fastlagt.

### 2. HEGN, SKURE OG CARPORTE.

Ved hver bolig er der private haver.

For hver enkelt bolig vil der blive opført 1.8 m hegn i grænserne mod naboer og fællesarealer. Endvidere er der mulighed for udvidelse med et skur, principielt udformet som angivet på kortbilag 2-8, og efter nærmere aftale med andelsboligforeningens bestyrelse.

Det er endvidere muligt at indrette overdækning af terrasse efter en af andelsboligforeningens bestyrelse udarbejdet tegning, godkendt af foreningens generalforsamling.

Der må kun opsættes hegn omkring de enkelte private haver som angivet i kortbilag 1-8. Interne hegn i de private haver skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse forinden opsætning.

Der er ligeledes mulighed for opførelse af carporte principielt udformet som angivet på kortbilag 9-12 og efter nærmere aftale med andelsboligforeningens bestyrelse og Værløse Kommune.

Alle enheder skal opføres svarende til det på kortbilagene viste. Dette gælder både materiale- og farvemæssigt samt det geometriske princip; ændringer kan kun foretages efter aftale med andelsboligforeningens bestyrelse og Værløse Kommune.

Hegn og skure i fællesarealer skal følge princippet i anvisningerne som vist i kortbilag 1-12. Placering og opstilling af bygninger på fællesarealer skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Værløse Kommune forinden opsætning påbegyndes.

Carporte må kun opføres i sektioner af 2, 4 og 6 pladser og skal placeres som angivet i kortbilag 1 eller efter forudgående aftale med Værløse kommune.

### **3. BEPLANTNING.**

Beplantninger i de private haver skal holdes under 2.00 m i alle grænser mod naboer og med en maksimal stigning på 45° herfra mod havens midte.

Fællesarealer indenfor området er tilplantet efter en af Værløse Kommune godkendt retningsgivende beplantningsplan, vist på kortbilag nr. 1. Det fremgår endvidere af denne plan, at der etableres hæk og faste hegn mellem de enkelte private haver, samt at der herudover plantes hæk mellem de enkelte private haver og fællesarealerne.

Det påhviler andelsboligforeningen at pleje fællesarealernes beplantning på gartnerisk korrekt vis og i den ånd, hvormed beplantningen er projekteret og anlagt. Det skal fornemmes, at den frie natur er trukket ind i bebyggelsen, og rydning/beskæring af træerne skal begrænses i videst muligt omfang. I forbindelse med evt. rydning skal der efterplantes med nyt plantemateriale af samme art. Ændringer kan foretages efter aftale med Værløse Kommune.

Med henblik på at skabe en harmonisk helhedsvirkning, påhviler det andelsboligforeningen at forestå klipninger af hække mellem parceller og fællesarealer i nødvendigt omfang. Klippingen skal ske til en ensartet højde af 180 cm., svarende til højden på de faste hegn, eller en anden lavere højde vedtaget af andelsboligforeningen. Hækkene skal som kontrast til "den frie natur" i fællesarealerne optræde med et stramt friseret udtryk.

Som det tillige fremgår af kortbilag nr. 1, etableres der fritstående valnøddetræer i alle dele af gårdrummet ved Højgården. Belægninger og øvrigt pladsinventar i gårdrummet er planlagt i sammenhæng med den del af gårdrummet, der tilhører Værløse Kommune, og enhver ændring heraf må kun foretages efter forudgående aftale med og i samarbejde med Værløse Kommune.

### **4. VEJFORHOLD.**

Det påhviler andelsboligforeningen at vedligeholde vejene i området. Vejene skal til stadighed have et ordentligt og ryddeligt udseende.

Parkering i området af campingvogne, lastvogne og andre generende arbejdskøretøjer udover normal af- og pålæsning er ikke tilladt.

### **5. FORSYNINGS- OG AFLØBSLEDNINGER.**

Samtlige forsynings- og afløbsledninger skal henligge uforstyrrede, og ledningernes tilstedeværelse skal respekteres af ejeren af matr. nr. 15by og af dennes eventuelle repræsentanter.

Eventuelle Bygge- eller gravearbejder må kun udføres efter forudgående aftale med ledningsejerne.

Ledningsejerne har ret til at foretage eftersyn, vedligeholdelse og reparationsarbejder på ledningerne imod retablering af de skader, et sådant arbejde måtte forvolde.

- 5.1. Kloakeringen er udført som separat spildevandssystem for henholdsvis regnvand og spildevand. Ejerskab, drift og vedligeholdelse af anlægget påhviler Andelsboligforeningen for ledninger på matr. nr. 15by.

- 5.2. Hovedledninger til vandforsyning på matr. nr. 15by tilhører Andelsboligforeningen, der herefter står for drift og vedligeholdelse.
- 5.3. Fjernvarmeledninger overdrages ved driftstart til NES A/S, der herefter står for drift og vedligeholdelse af ledningsnettet frem til de enkelte boliger.
- 5.4. El hovedledninger ejes, drives og vedligeholdes af NES A/S. Ejerskab, drift og vedligeholdelse af stikledninger fra fordelerskabe til boliger påhviler Andelsboligforeningen.
- 5.5. Telefon hovedledninger ejes, drives og vedligeholdes af TeleDanmark indtil stik i de enkelte boliger.
- 5.6. Fællesantenne hovedledninger ejes, drives og vedligeholdes af TeleDanmark. Ejerskab, drift og vedligeholdelse af stikledninger fra fordelerskab til boliger påhviler Andelsboligforeningen.

#### 6. FÆLLESANTENNEANLÆG.

Der må ikke opsættes synlige antennemaster eller paraboler på de 35 boliger eller på fælleshuset.

Andelshaverne er pligtige at tilslutte sig et fælles antenneanlæg, der etableres i forbindelse med byggemodningen, og som skal administreres af andelsboligforeningen jfr. pkt. 7.

#### 7. FÆLLES GRUNDEJERFORENING.

Andelsboligforeningen er jfr. § 11.2 i lokalplan 55 forpligtet til at være medlem af en fælles grundejerforening for hele bydelen Ryget Skovby.

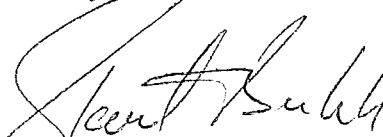
Den fælles grundejerforening skal i takt med udbygningen udvides til at omfatte hele Ryget Skovby.

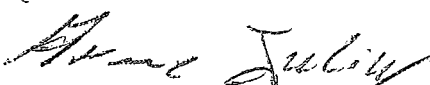
Den fælles grundejerforening skal vedligeholde og drive bydelens fælles arealer og fælles anlæg i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt vedligeholdelsesplan.

Påtaleret med hensyn til ovenstående bestemmelser har Værløse kommune.

Nærværende deklaration begæres tinglyst på matr. nr. 15by Kirke Værløse By, Værløse idet der med hensyn til pantehæftelser, servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Som ejer af matr.nr. 15by Kirke Værløse By, Værløse:

29/6-01   
Dato Andelsboligforeningen Ryget Skovby

11/9-01 

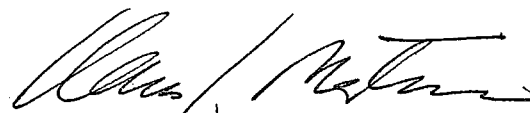
11/2-01 

Samtykke til tinglysning af nærværende servitutdokument meddeles, jf. § 42 i Lov om planlægning (Lov nr. 246 af 16. august 1994), Tilvejebringelse af lokalplan er ikke påkrævet.

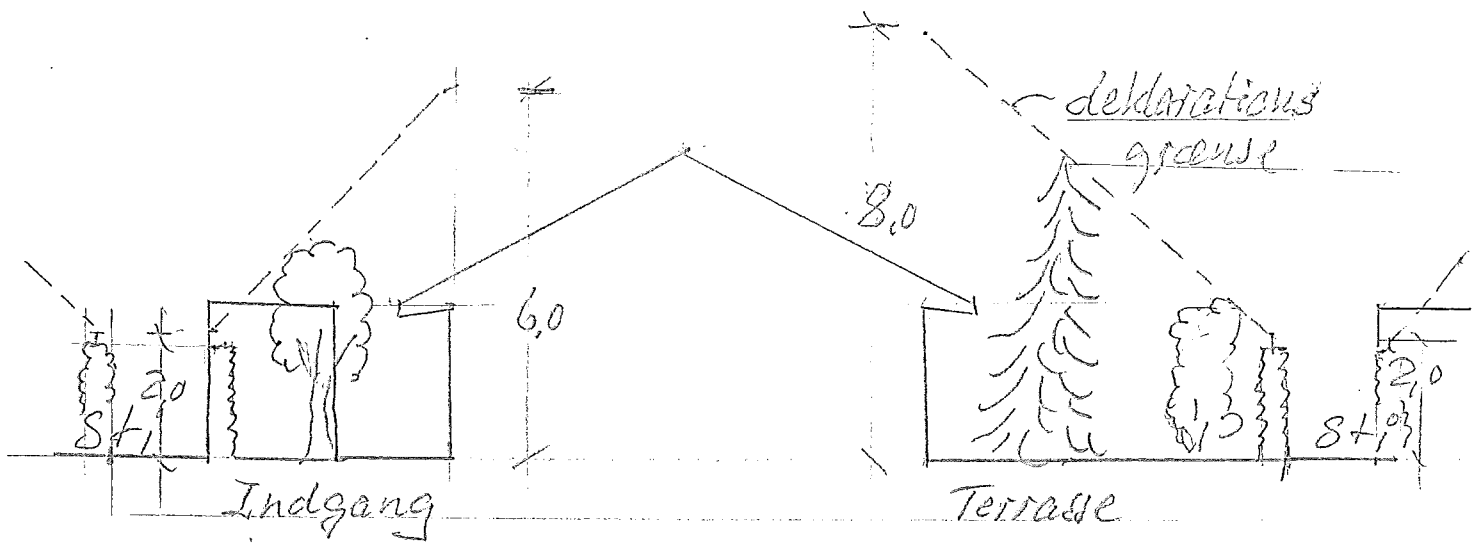
Værløse Kommunalbestyrelse, den 18 DEC. 2001



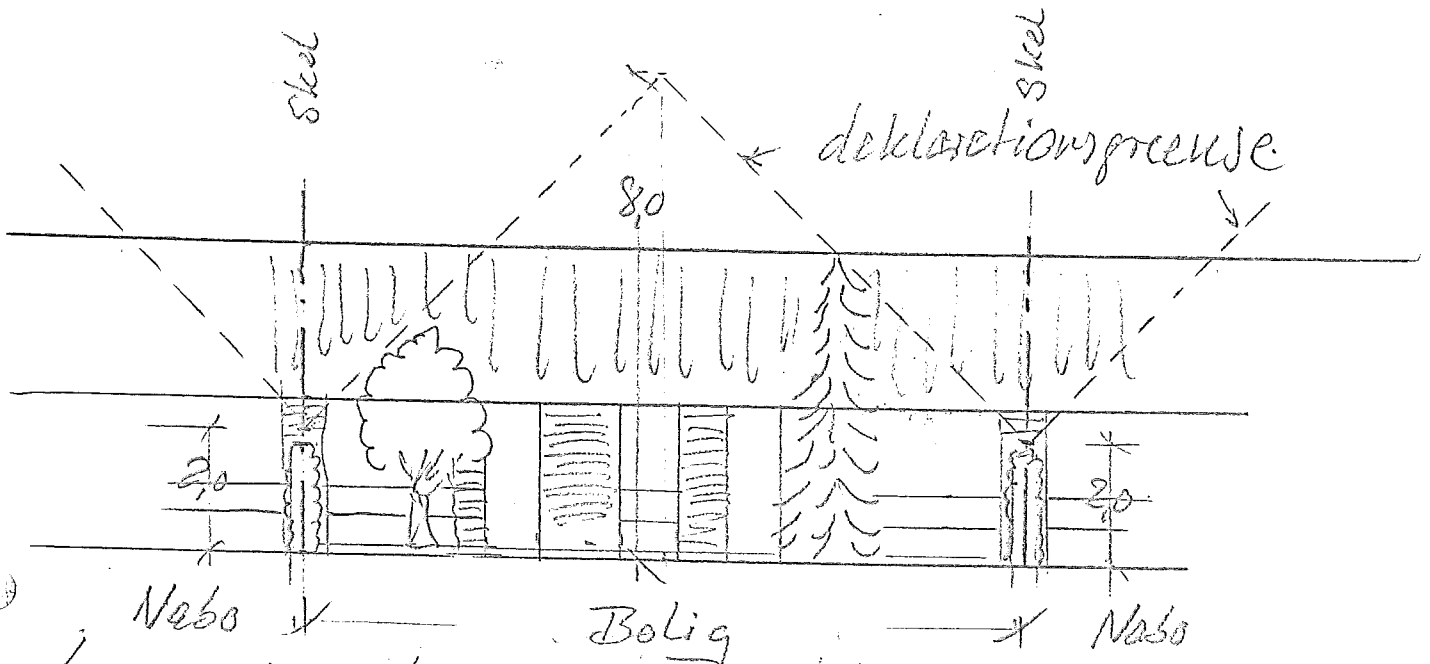
Erik Bøfsen  
Borgmester



Hans Jørgen Mortensen  
Teknisk direktør



Tværsnit med deklarationsgrænser



Længdesnit med deklarationsgrænser

Dvs. At naboerne kan leve beplantninger beskåret ned til grænsen, hvis de generer naboer.

Derfor beplant med omfåenke

ABF-Ryget Skovby, Værløse

Snit med deklarationsgrænser

01.12/12 2001