

Matr. nr. 15dl  
Kirke Værløse By, Værløse

Anmelder:

Landinspektørfirmaet Vektor  
Ulrikkenborg Plads 12  
DK-2800 Kgs. Lyngby  
Tel. +45 45 87 03 72

AI 441  
562

**DEKLARATION  
Nøddehaven**

GENPART 045128 01 0000.0014 10.12.2002 TA  
1.400,00 K

J.nr. 2002-1049

I forbindelse med udstykning af matr. nr. 15dl Kirke Værløse By, Værløse, hvorved ejendommen er delt i 33 parceller til tæt-lav boligbebyggelse, fastlægges herved følgende:

**1. BEBYGGELSE.**

På vedhæftede kortbilag 3 er vist de enkelte ejendomme og den herpå projekterede bebyggelse.

Der er ikke mulighed for yderligere bebyggelse af ejendommene, ligesom der ikke må foretages ændringer i bebyggelsens arkitektoniske karakter, herunder i materiale- og farvevalg m.v.

På alle ejendomme er der placeret bygningsdele, tagnedløb og kloakbrønde i og udover naboskel. Over nogle ejendomme er placeret kloakledninger fra naboer. De enkelte bygningsejere har ret til færdsel på naboejendommen i fornødent omfang for at kunne foretage inspektion og vedligeholdelsesarbejder af bygningsdelene og andre installationer. Inspektion og arbejder skal varsles i god tid og med rimelig hensyntagen til naboen.

Det påhviler samtidigt naboen ikke at beskadige disse bygningsdele og at bekoste udbedringer af eventuelle skader herpå, som han måtte forårsage.

**2. BEPLANTNING.**

Fællesarealer indenfor området er tilplantet efter en af Værløse Kommune godkendt retningsgivende beplantningsplan, vist som kortbilag nr. 1A og 1B.

Syd for bebyggelsen etableres en ca. 75 cm høj jordvold med spredt beplantning på matr. nr. 15a, der ejes af Værløse Kommune, således som vist på kortbilag 1A, 1B og 2. Volden etableres af Kuben Byg A/S, og vedligeholdes af grundejerforeningen jfr. § 7.

Det påhviler grundejerforeningen at pleje og vedligeholde beplantningen på fællesarealerne, så disse kan udtrykke et ordentligt og ryddeligt udseende.

Grundejerforeningen skal, med henblik på at opnå en god helhedsvirkning, forestå klipning af de private ejendommers hække mod fællesarealer, herunder også mod fællesarealer udenfor grundejerforeningens område.

**3. HAVER, CARPORTE**

I forhaverne til husnr. 44 – 50 er anlagt 1 parkeringsplads på hver parcel af hensyn til havernes udnyttelse mod syd og vest. Gæsteparkering til disse ejendomme henvises til de fælles parkeringspladser langs stamvejen Nøddehaven. Grundejerforeningen Nøddehaven kan tillade, at der anlægges en ekstra parkering på hver ejendom.

For at hindre kørende passage på tværs af den øst vest gående hovedsti er der til ejendommene nre. 35 – 43 udstykket mindre parceller nord for stien, bebygget med carporte. Parcellerne er samnoterede med hver sin ejendom.

Det påhviler de 9 parcelejere at vedligeholde carportanlægget i fællesskab og til stadighed at bevare det oprindelige farvevalg på hele anlægget. Anlæggets arkitektur og materialevalg må i øvrigt ikke ændres uden samtykke fra grundejerforeningen Nøddehaven.

#### **4. VEJFORHOLD.**

Det påhviler grundejerforeningen at vedligeholde vejene i området, herunder også den private fællesvej fra Olaf Becks Allé til området. Vejene skal til stadighed have et ordentligt og ryddeligt udseende.

Parkering i området af campingvogne og lastvogne udover normal af- og pålæsning er ikke tilladt.

Der skal i henhold til Lokalplan 55 etableres en øst-vestgående hovedsti. Grundejerforeningen skal acceptere offentlig færdsel ad denne sti. Stien skal vedligeholdes af grundejerforeningen.

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

- 5.1. Hovedledninger til forsyning og afløb er placeret i områdets veje eller fællesarealer således som vist på vedhæftede kortbilag 2. Ethvert anlægsarbejde i nærheden af ledningerne skal foretages i nøje samråd med Værløse Kommunes tekniske forvaltning.
- 5.2. Kloakeringen er udført som separat spildevandssystem for henholdsvis regnvand og spildevand. Ejerskab, drift og vedligeholdelse af anlægget påhviler Grundejerforeningen, jfr. § 7, for ledninger på matr. nr. 15dl, og påhviler de enkelte parcelejere indenfor boligparcellerne.
- 5.3. Hovedledninger til vandforsyning på matr. nr. 15dl overtages efter anlæg og godkendelse af Værløse Kommune, der herefter står for drift og vedligeholdelse. Ejerskab, drift og vedligeholdelse af stikledninger fra stophane til boliger påhviler de enkelte parcelejere.
- 5.4. Fjernvarmeledninger indtil måler i de enkelte boliger ejes, drives og vedligeholdes af NES A/S. Varme leveres af NES A/S til de enkelte boliger efter målt forbrug i direkte kundeforhold mellem NES A/S og den enkelte bolig.
- 5.5. El-hovedledninger i vejene ejes, drives og vedligeholdes af NES A/S. Ejerskab, drift og vedligeholdelse af stikledninger fra fordelerskab til boliger påhviler de enkelte parcelejere.
- 5.6. Telefon-hovedledninger i vejene ejes, drives og vedligeholdes af TDC A/S indtil stik i de enkelte boliger.
- 5.7. Fællesantenne-hovedledninger i vejene ejes, drives og vedligeholdes af TDC A/S. Ejerskab, drift og vedligeholdelse af stikledninger fra fordelerskab til boliger påhviler de enkelte parcelejere.

## 6. FÆLLESANTENNEANLÆG.

Der må ikke opsættes synlige antennemaster eller paraboler på de 33 ejendomme.

Ejerne er pligtige at tilslutte sig et fælles antenneanlæg, der etableres i forbindelse med byggemodningen.

## 7. GRUNDEJERFORENING.

Ejerne af de 33 boligparceller er pligtige at blive medlemmer af Grundejerforeningen Nøddehaven, der er stiftet.

Foreningens formål skal være at danne kontaktorgan til de offentlige myndigheder og varetage medlemmernes interesser i alle fællesspørgsmål.

Fællesareal og vejareal, der er udmatrikuleret som matr.nr. 15dl Kirke Værløse By, Værløse er tilskødet grundejerforeningen. Arealerne skal være færdigt anlagt og anlægget skal godkendes af Værløse Kommune.

Grundejerforeningen er forpligtet til at varetage, udføre og afholde udgifterne til alle vedligeholdelsesarbejder på matr.nr. 15dl Kirke Værløse By, Værløse.

De kommende nye ejere af de udstykkede parceller skal afholde alle omkostninger ved etablering og stiftelse af en antenneforening.

## 8. FÆLLES GRUNDEJERFORENING.

Grundejerforeningen Nøddehaven 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.

## 9. PANTERET.

Grundejerforeningen jfr. pkt. 7 indrømmes en panteret stor kr. 10.000,00 - skriver kroner titusinde 00/100 - på de enkelte parceller.

Denne panteret skal tjene grundejerforeningen til sikkerhed for de økonomiske forpligtelser, der følger af nærværende deklaration og i øvrigt for de lovlige bidrag, herunder kontingent, som grundejerforeningen måtte opkræve hos de enkelte grundejere.

Pantet rykker uden særlig påtegning for størst mulige lån i realkreditinstitut og bank.

Påtaleret med hensyn til ovenstående bestemmelser har Værløse kommune.

Nærværende deklaration begæres tinglyst på matr. nr. 15dl Kirke Værløse By, Værløse og herfra udstykkede parceller, idet der med hensyn til pantehæftelser, servitutter og andre byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

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

	Palle Arndt (sign.)	Chico Sandbeck (sign.)
Dato	06.12.2002	

Samtykke til tinglysning af nærværende servituddokument meddeles, jfr. § 42 i Planloven (Lov nr. 746 af 16. August 1994).  
Tilvejebringelse af lokalplan er ikke påkrævet.

Værløse Kommunalbestyrelse, den 14.12.2002

Hans Jørgen Mortensen (sign.)  
Teknisk direktør

Asbjørn Gade-Nielsen (sign.)  
Arkitekt

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, underskriverens myndighed og dateringens rigtighed.

Søren Tøstesen

(navn)

Tesdorpsvej 33B, 3.tv.

(adresse)

2000 Frederiksberg

(postdistrikt)

130968-██████

(CPR-nummer)

Dorthe Lykke Nielsen

(navn)

Johan Wilmanns Vej 34

(adresse)

2800 Lyngby

(postdistrikt)

290474-██████

(CPR-nummer)

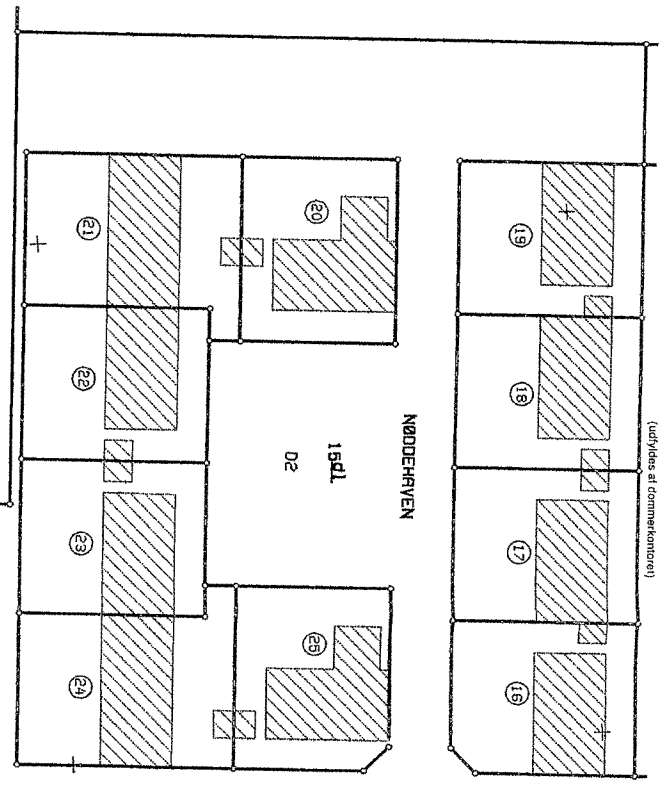
130968-██████  
290474-██████



Matr. nr. 15dl Kirke Værløse By, Værløse  
attesteres herved. Værløse, den 12.11.2002

V-2 (101)  
277

Akt: Skab nr.  
(udfyldes af dommerkontoret)



Matr. nr. 15dl  
Kirke Værløse By, Værløse  
Udfærdiget som bilæg til  
deklaration

Værløse, den 12.11.2002

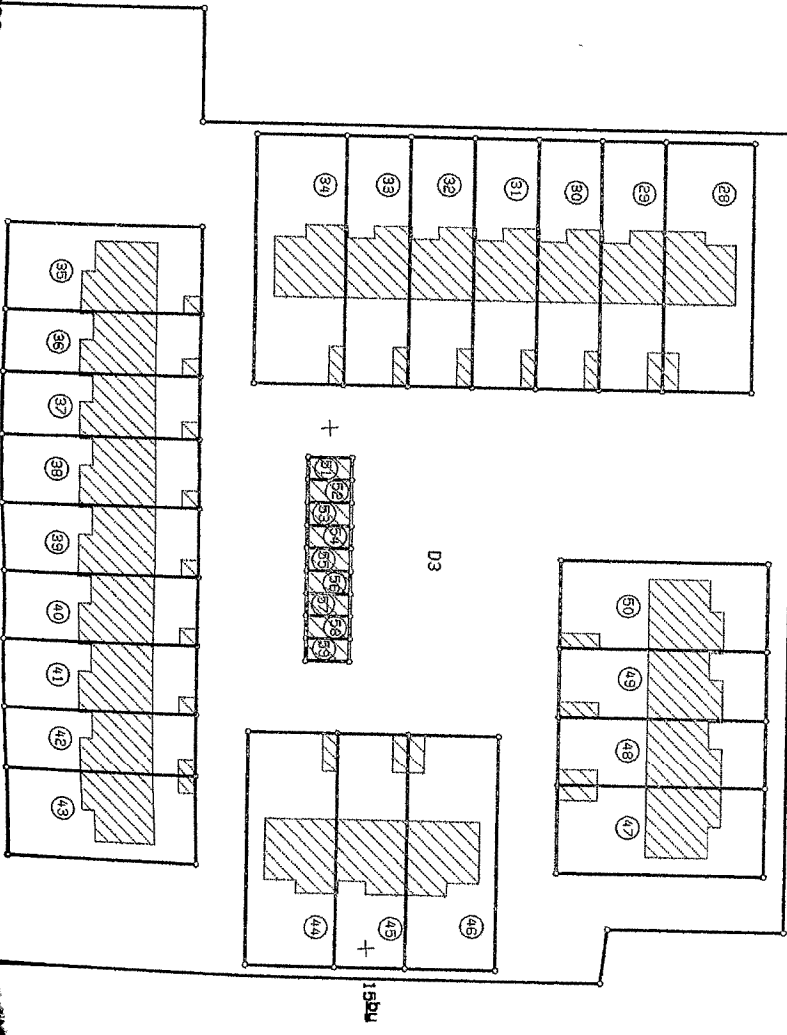
Søren Tostlesen  
Landsinspektør

*Bilag 3*

J. nr.: 2002-1049

Målfarhold 1: 800

VEKTOR · LANDINSPEKTØRFIRMA · VÆRLØSE · TLF. 45870372



15a

At denne kortgenpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedr. ejendommen

Matr. nr. 15dl Kirke Værløse By, Værløse  
attesteres herved, Værløse, den 12.11.2002

Justitsministeriets genpartipapir. Til kort.

Bestillings-  
formular  
W-2 (10)  
278

Matr. nr. 15dl  
Kirke Værløse By, Værløse  
Udfærdiget som bilag til  
deklaration

Værløse, den 12.11.2002

Søren Tøstesen  
Landsinspektør

*Bilag 2*

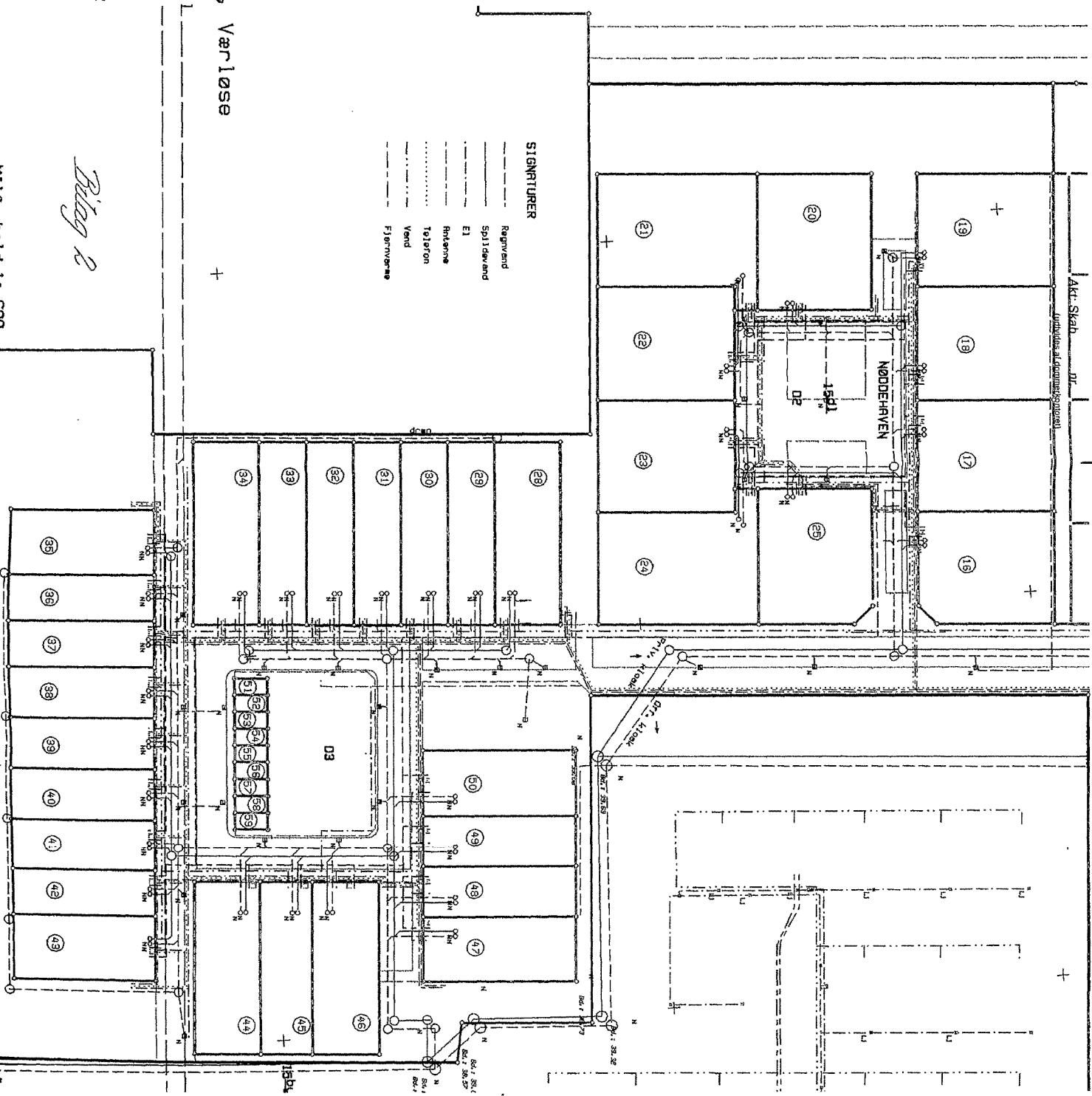
J. nr.: 2002-1043

VEKTOR . LANDINSPEKTØRFIRMA . ULRIKENBORG PLADS 12 . 2800 LYNGBY . TLF. 45870372

Målforshold 1: 600



- STØRTURER**
- Regnvand
  - Spildevand
  - E1
  - Rindvane
  - Tøjlefon
  - Vand
  - Fjernvarme



15dl

bed		antal D2	antal D3	i alt	botanisk navn	dansk navn	kvalitet	dato:	bemærkninger
Boldsen & Holm Ark. ApS Niels Lützen landskabsarkitekter mdl plr									
<b>PLANTELISTE NØDDEHAVEN</b>									
A	34	20	54		Træer langs vej og på friarealer Fraxinus excelsior	alm. ask	3 x ompl. 16 - 18	14.08.02	opbindes til 3 stokke, hessianbindinger som fra MILFORD
B	8	12	20		Træer på pladser Acer platanoides 'FARLAKES GREEN'	spidsløn	3 x ompl. 18 - 20		opbindes til 3 stokke, hessianbindinger som fra MILFORD
C	2,700	3,100	5,800		Bøgehæk Carpinus betulus	avnbøg	80-100		2 rækker á 3 pl./lbm
D	168	96			Nøddehegn Corylus avellana	skovhassel	buske		2 rk. á 1 pl./lbm.
E					Slyngplanter op ad hegn				opbindes til hegn/skur med rustfri wifer/løskner. I befæstede arealer udgraves plantehul 40 x 40, 50 cm dybde, bund/sider løsnes grundigt og fyldes med 20 cm blanding af 50 % skærver 16 - 32 mm/50 % råjord, derpå 30 cm muld. Godkendes af tilsynet.
1	0	33	33		Lonicera periclymenum 'LOLY'	skovranke	i potte		som ovenstående
2	0	21	21		Lonicera tellmarniana	skovranke	i potte		som ovenstående
3	0	29	29		Clematis montana 'RUBENS'	klematis	i potte		som ovenstående
4	0	23	23		Clematis viticella 'SÖDERTÄLJE'	klematis	i potte		som ovenstående

Bilag 1B

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Ballerup

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 6

Akt.nr.:

AI 441

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 15 DL, Kirke Værløse By, Værløse

Ejendomsejer: Kuben Byg A/S, CVR-NR 13234248

Lyst første gang den: 08.01.2003 under nr. 562

Senest ændret den : 08.01.2003 under nr. 562

Retten i Ballerup den 08.01.2003

Inge Formsgaard, tlf. 35248431

Matr. nr. 15dl  
Kirke Værløse By, Værløse

Anmelder:

Landinspektorfirmaet Vektor  
Ulrikkenborg Plads 12  
DK-2800 Kgs. Lyngby  
Tel. +45 45 87 03 72

AI 441

590

**Ekstrakt genpart af  
pantstiftende deklaration**

J.nr. 2002-1049

.....  
.....  
.....

GENPART 048326 01 0000.0014 08.01.2003 TA  
1.600,00 K

**9. PANTERET.**

Grundejerforeningen jfr. pkt. 7 indrømmes en panteret stor kr. 10.000,00 - skriver kroner titusinde 00/100 - på de enkelte parceller.

Denne panteret skal tjene grundejerforeningen til sikkerhed for de økonomiske forpligtelser, der følger af nærværende deklaration og i øvrigt for de lovlige bidrag, herunder kontingent, som grundejerforeningen måtte opkræve hos de enkelte grundejere.

Pantet rykker uden særlig påtegning for størst mulige lån i realkreditinstitut og bank.

..... *Nærværende deklaration begæres tinglyst på matr. nr. 15dl Kirke Værløse By, Værløse af herfra udstykkede parceller, idet der med hensyn til pantløsheds, servitutter og andre bygges henvises til Grundmønstret blød i sigtbogen.*

Som ejer af matr.nr. 15dl Kirke Værløse By, Værløse:  
**KUBEN BYG AIS**

Palle Arndt (sign.)

Chico Sandbeck (sign.)

Dato 06.12.2002.

Samtykke til tinglysning af nærværende servituddokument meddeles, jfr. § 42 i Planloven (Lov nr. 746 af 16. August 1994).

Tilvejebringelse af lokalplan er ikke påkrævet.

Værløse Kommunalbestyrelse, den 14.12.2002

Hans Jørgen Mortensen (sign.)  
Teknisk direktør

Asbjørn Gade-Nielsen (sign.)  
Arkitekt

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, underskriverens myndighed og dateringens rigtighed.

Søren Tøstesen

(navn)

Tesdorpsvej 33B, 3.tv.

(adresse)

2000 Frederiksberg

(postdistrikt)

130968-██████

(CPR-nummer)

Dorthe Lykke Nielsen

(navn)

Johan Wilmanns Vej 34

(adresse)

2800 Lyngby

(postdistrikt)

290474-██████

(CPR-nummer)

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Ballerup  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde lyst pantstiftende. Dkk 10.000  
Vedrørende matr.nr. 15 DL, Kirke Værløse By, Værløse  
Ejendomsejer: Kuben Byg A/S, CVR-NR 13234248  
Lyst første gang den: 08.01.2003 under nr. 570  
Senest ændret den : 08.01.2003 under nr. 570

Anm:  
Ejerpantebrev med medd BG Bank-Nørre Voldgade, Dkk 17.500.000

Retten i Ballerup den 08.01.2003

Inge Formsgaard, tlf. 35248431

Akt.: Skab **AI** nr. **441**  
(Udfyldes af dommerkont.)

Matr. nr., ejerlav, sogn:  
**15 dl**  
**Kirke Værløse by, Værløse**

Anmelder: **30054**  
NESANET A/S  
NESA Allè 1  
2820 Gentofte  
Tlf: 72 10 10 10

Trfst. nr.:  
**6715,**

Dekl. nr.: \_\_\_\_\_

## DEKLARATION

**for elkabler med spændinger til og med 20 kV  
samt transformerstation med grundareal på højst 5 m<sup>2</sup>**

**Kuben Byg A/S**

**Ragnagade 7, 2100 København Ø**

GENPART 017283 02 0000.0014 14.11.2002 TA  
1.400,00 K

meddeler herved med bindende virkning for nuværende og efterfølgende ejere

**NESANET A/S**

(i det følgende kaldt Selskabet) eller den, til hvem Selskabet måtte overdrage sine rettigheder, ret til på ejendommen:

**15 dl, Kirke Værløse by, Værløse**

at lade anbringe og opretholde en transformerstation samt de dertil nødvendige 10 kV kabler og tilbehør.

Transformerstationen **6715**, vedrører kun matr. nr. **15 dl**.

Anlægget og dets omtrentlige placering fremgår af vedhæftede plan.

Selskabet har ret til etablering af flere kabler til betjening af samme anlæg.

Selskabet har til enhver tid ret til uhindret at efterse, vedligeholde og udskifte det omhandlede anlæg samt til at sikre, at transformerstationen står frit og upåvirket af omgivelserne.

Ejer forpligter sig til at respektere de begrænsninger i brugen af arealet over og omkring kablet som lovgivningen til enhver tid foreskriver.

**NESANET**  
A/S reg nr. 248.749

HØVEDKONTORET:  
~~NESANET A/S~~  
~~Strandvejen 402~~  
~~2900 Hellerup~~  
~~72 10 10 10~~

Destination:  
~~NESANET A/S~~  
~~Dam Holme 1~~  
~~3660 Stenløse~~  
~~Tlf 72 10 10 10~~

Jorden over kabelanlægget kan altid udnyttes til almindelig have og dyrkning af afgrøder, herunder behandling med almindelige redskaber.

Der må på arealet over kabelanlægget og i en vandret afstand på 1,0 m til begge sider for kabelanlæggets midtlinie

- ikke opføres bygninger
- ikke etableres vej eller foretages terrænforandringer, hverken ved afgravning eller påfyldning uden efter nærmere aftale med Selskabet
- ikke foretages grubning, dræning, boringer eller andet, hvor der er risiko for kabelanlægget, uden at det er anmeldt til Selskabet senest 8 dage før arbejdets begyndelse. Selskabet skal herefter foretage egen regning påvise - eller om nødvendigt - frilægge kabelanlægget
- ikke foretage skovrejsning eller anden beplantning, uden at ejer har kontaktet Selskabet med henblik på at aftale nærmere vilkår for etablering af beplantningen.

Skader opstået ved anlæggets etablering, vedligeholdelse, udskiftning eller fjernelse udbedres ved Selskabets foranstaltning.

Påtaleberettiget med hensyn til overtrædelse af denne deklarations bestemmelser er Selskabet, eller hvem man måtte overdrage sine rettigheder.

Nærværende deklaration er Selskabet berettiget til at lade tinglyse som servitutstiftende på ejendommen.

Med hensyn til de på ejendommen hvilende servitutter og behæftelser af enhver art henvises til tingbogen.

Nærværende deklaration respekterer prioritering og omprioritering.

Når anlægget ikke længere bruges, og lodsejeren anmoder herom, er Selskabet forpligtet til at aflyse deklarationen og fjerne anlægget.

København d. 29. august 2002

Som ejer: Finn Heiberg Chico Sandbeck  
Finn Heiberg Chico Sandbeck



Samtykke til tinglysning af nærværende servituddokument meddeles, jf. § 42 i Planloven (Lov nr. 518 af 11. juni 2000).

Tilvejebringelse af lokalplan er ikke påkrævet.

Værlose Kommunalbestyrelse, den 9. OKT. 2002

Hans Jørgen Mortensen  
Hans Jørgen Mortensen  
Teknisk direktør

Asbjørn Gade-Nielsen  
Asbjørn Gade-Nielsen  
Arkitekt

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

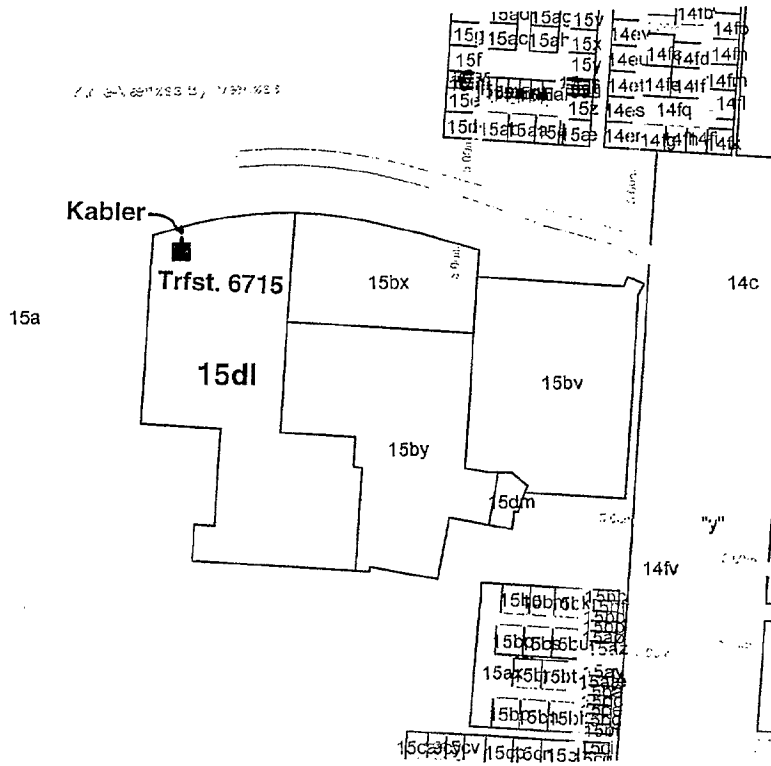
mtr. nr.

attesteres herved.

19

Navn

d



Matr.nr.: 15dl, Kirke Værløse, Værløse

ikke målfast

NESA A/S  
Stenløse

9. august 2002

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Ballerup

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 3

Akt.nr.:  
AI 441

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 15 DL, Kirke Værløse By, Værløse

Ejendomsejer: Kuben Byg A/S, CVR-NR 13234248

Lyst første gang den: 14.11.2002 under nr. 30054

Senest ændret den : 14.11.2002 under nr. 30054

Retten i Ballerup den 14.11.2002

Inge Formsgaard, tlf. 35248431