

Anmelder:

**HENRIK HOFFMEYER**

LANDSRETSSAGFØRER  
NYE DANSKES HUS  
RÅDHUSPLADSEN 14  
1550 KØBENHAVN V

## DEKLARATION

Undertegnede A/S af 26. oktober 1962, der er ejer af ejendommen matr. nr. 10-gg af Lille Værløse by, Værløse sogn, pålægger herved med virkning for os og efterfølgende ejere denne ejendom og de fra denne udstykkede 81 parceller, følgende servitutter:

1.

### Benyttelse:

Ejendommen udstykkes i 81 parceller, der kun må benyttes til helårsbeboelse og ikke i erhvervmæssigt øjemed. Der må ikke indrettes oplagsplads eller drives nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til gene for de omboende.

Ingen affaldsbunker eller lignende må anbringes nærmere nabogrund end 1 m.

Ubebyggede arealer, herunder havearealer, som ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have og holdes fri for frøbærende ukrudt.

Rækkehusparcellerne må ikke yderligere udstykkes, og sammenlægning må ikke finde sted.

### Byggelinier:

Se § 3, 2. afsnit.

3.

### Bebyggelse:

På hver parcel må kun opføres een bolig og for een familie.

Bebyggelsen skal udformes som 1½ etages rækkehuse, sammenbygget i længer, placeret med facade i en afstand af 9,92 m fra vejskel, og med murvinger i en afstand af 8,94 m fra vejskel.

Ved bebyggelse skal der på hver parcel indrettes garage eller skærmtag.

Sternlinien i facaden mod grønningen må ikke ligge højere end 3 m over fortovs bagkant. I facaden mod vejen må sternlinien ikke ligge højere end 5 m over fortovs bagkant. (Sternlinie = skæring mellem facadeflugt og overside af tag.)

Facader og gavle skal udføres i gule tegl og fremtræde som blank mur.

Alt udvendigt træværk skal fremtræde som imprægneret med mørk imprægneringsvæske, idet dog svalegangen kan stå i det trykimprægnerede træs grønne farve.

Taget skal udføres som sadeltag med rygningen parallelt med husets længderetning. Rygningen skal være gennemgående i hele den enkelte længes længde. Taghældning min. 22°.

Tagetagen tillades udnyttet til beboelse, idet det dog bemærkes, at der kun må anbringes et stk. ovenlys 55 × 70 cm i tagflader, der vender mod grønningerne.

Taget skal dækkes med brændt tegl.

Garagebygninger og skærmtage skal opføres med facader af samme materiale, som er anvendt til beboelseshusets facader eller i ren trækonstruktion og mørkt behandlet. Eventuel beklædning skal være af træ og mørkt behandlet. Underside af udhæng er dog undtaget herfra.

Taget skal udformes med built-up tagdækning eller eventuelt glasfiberplader, afgrænset af vandret sternbræt.

Garage eller skærmtag skal opføres samtidig med opførelse af beboelsesbygningen.

Da bebyggelsen skal fremtræde som et samlet hele, må ingen bygningsændringer, herunder ny-, om- eller tilbygning foretages, ligesom den enkelte grundejer ikke må foretage ændringer af facader, vinduer, udvendige døre, tagudhæng og lignende, herunder at de oprindelige farver ikke må ændres. Tilsvarende gælder hegn og andre indretninger på parcellerne.

De for ejendommene udførte fælles anlæg, såsom vand-, fjernvarme-, afløbs- og eventuelle dræningsledninger med tilhørende brønde må ikke afbrydes, overskæres, fjernes, omlægges eller flyttes. Ændringer i nævnte fælles ledningssystemer kan udelukkende ske efter Værløse kommunes bestemmelser.

4.

### **Adgang:**

De enkelte parceller får adgang fra de korte stikveje. Endvidere tillades etableret adgang fra haveareal til friarealer gennem en maksimalt 1 m bred og 1 m høj låge, udført af træ og mørkt behandlet.

5.

### **Hegning m.v.:**

Hegn mod vej skal udføres med blank mur i gule tegl i en højde af ikke under 180 cm. Hegn mod/mellem gårdarealer eller havearealer skal opføres af tilsvarende materiale eller i ren trækonstruktion og mørkt behandlet. Højden må ikke være under 180 cm.

Hegn mod friarealerne skal fremtræde som en mindst 40 cm høj jordvold, startende 90 cm inde på parcellen. Volden tilplantes med roser af type Caroline eller Virginia. For hver rækkehuslængde skal oversiden af volden følge samme vandrette plan.

Hegnene skal vedligeholdes på fagmæssig korrekt måde. Om fornødent skal efterplantning med roser foretages af grundejeren.

Vedligeholdes hegnene ikke efter nærværende bestemmelser, er kommunen berettiget til at lade vedligeholdelsen foretage på grundejerens regning.

Der påhviler grundejerne sædvanlig hegnspligt til naboskel. Fast hegn må udover det af bygherren opsatte kun udføres i højde indtil højden af udhusets bræddebeklædning i indgangssiden og indtil højden på plankeværket i terrassesiden, og i samme materiale som det af bygherren opførte hegn.

Der må i haverne ikke plantes større eller grådigere vækster, der kan virke til gene for naboen, hvad angår røddernes udstrækning eller væksternes højde.

Grundejerne skal tåle, at der på de tilgrænsende friarealer, der udlægges som offentlig park, anlægges pladser for leg, boldspil m.v., og at de enkelte grupper af parcelhuse kantes mod grønningerne af fritvoksende levende hegn, af hæg, syren, slåen eller hvidtjørn.

6.

### **Bilpladser og parkering:**

På hver parcel opføres garage eller skærmtag, der skal ligge mellem beboelsesbygning og vejskellet.

Såfremt garage opføres i naboskel, skal den i skellet værende garagevæg stedse holdes vel vedligeholdt af ejeren. På parcellerne må der ikke parkeres lastvogne eller lignende, og ud for parcellerne og på de i området indrettede parkeringspladser må der ikke parkeres andet end almindelige personbiler. Parkering uden for parcellerne skal ske på de dertil indrettede parkeringsarealer.

7.

### **Overkørsler:**

Der skal til hver parcel etableres een overkørsel. Den vil på kommunens foranledning blive etableret samtidig med vejenes anlæg.

8.

### **Ledningsanlæg og TV-antenner:**

Stikledninger for kloak, vand og eventuel fjernvarme, samt eventuelle rør for kabeltrækning vil efter almindelige gældende regler blive fremført for lodsejerens regning.

Udvendige TV-antenner skal hver omfatte mindst en rækkehusblok, og der må således ikke anbringes udvendige TV-antenner på hvert rækkehus.



9.

### **Byggeandragende:**

Før byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med servitutterne, forelægges kommunalbestyrelsen tegning, som viser grunden og dens omgivelser, bygningernes placering på grunden og deres størrelse, form og indretning, såvel som placering af eventuelt eksisterende bebyggelse på naboejendommen.

Af projektet skal ligeledes fremgå, hvilke materialer, der agtes anvendt, hvor garagerne agtes placeret, og hvorledes eventuel ændring af terrænet agtes foretaget.

10.

### **Parcelforening:**

Købere og efterfølgende ejere af samtlige parceller, som udstykningsplanen omfatter, er, så længe vedkommende er ejer af parcellen, forpligtet til at være medlem af den parcelforening, der af kommunalbestyrelsen foranlediges oprettet for udstykningsområdet Nørreskov Park og omfatter samtlige de parceller, som denne udstykningsplan vedrører.

Kommunalbestyrelsen er berettiget til at udvide parcelforeningens område.

Parcelforeningens love og vedtægter samt ændringer heri skal godkendes af Værløse kommunalbestyrelse.

Parcelejerne er til enhver tid underkastet parcelforeningens vedtægter, således som disse måtte blive vedtaget eller senere på lovlig måde blive ændret, samt pligtig til at udrede de bidrag, parcelforeningen pålægger sine medlemmer til foreningens administration samt bidrag til fonds, der efter foreningens bestemmelser hensættes til vedligeholdelse af fælles indretninger eller nye etableringer.

Skulle parcelforeningen blive ude af stand til at fungere, træffes de bestemmelser, som det tilkommer parcelforeningen at træffe af Værløse kommunalbestyrelse.

Renholdelse, snekastning og grusning af sti og fortov udenfor parcellerne påhviler de respektive ejere, jfr. politivedtægten.

Den til enhver tid værende ejer af et af de nævnte rækkehuse er endvidere pligtig til at være medlem af et ejerlaug for den pågældende rækkehusblok eventuelt i forbindelse med anden rækkehusblok med tilsvarende beliggenhed. Ejerlaugets opgaver vil være at administrere ejendommenes varmforsyning samt vedligeholdelse af de af laugets omfattende rækkehuse, således at bebyggelsen fremtræder som velvedligeholdt enhed.

11.

### **Pantstiftende bestemmelser:**

I tilfælde af, at lodsejerne ikke opfylder de i nærværende deklaration indeholdte bestemmelser, er kommunalbestyrelsen uden videre berettiget til for ejerens regning at træffe fornødne foranstaltninger til deklarationens opfyldelse.

Til dækning af de udgifter kommunalbestyrelsen i den anledning måtte påtage sig, vil nærværende deklaration være at tinglyse pantstiftende for kr. 1.000,-, skriver eet tusinde kroner 00 øre, på de enkelte parceller, hvori ovennævnte ejendom måtte blive delt.

Pantet rykker uden særlig påtegning for størst mulige lån i kredit- og hypotekforening og/eller sparekasse samt statslån eller lån i realkreditfonden, alt til forhøjet rente og uanset ekstraordinære afdragsvilkår.

12.

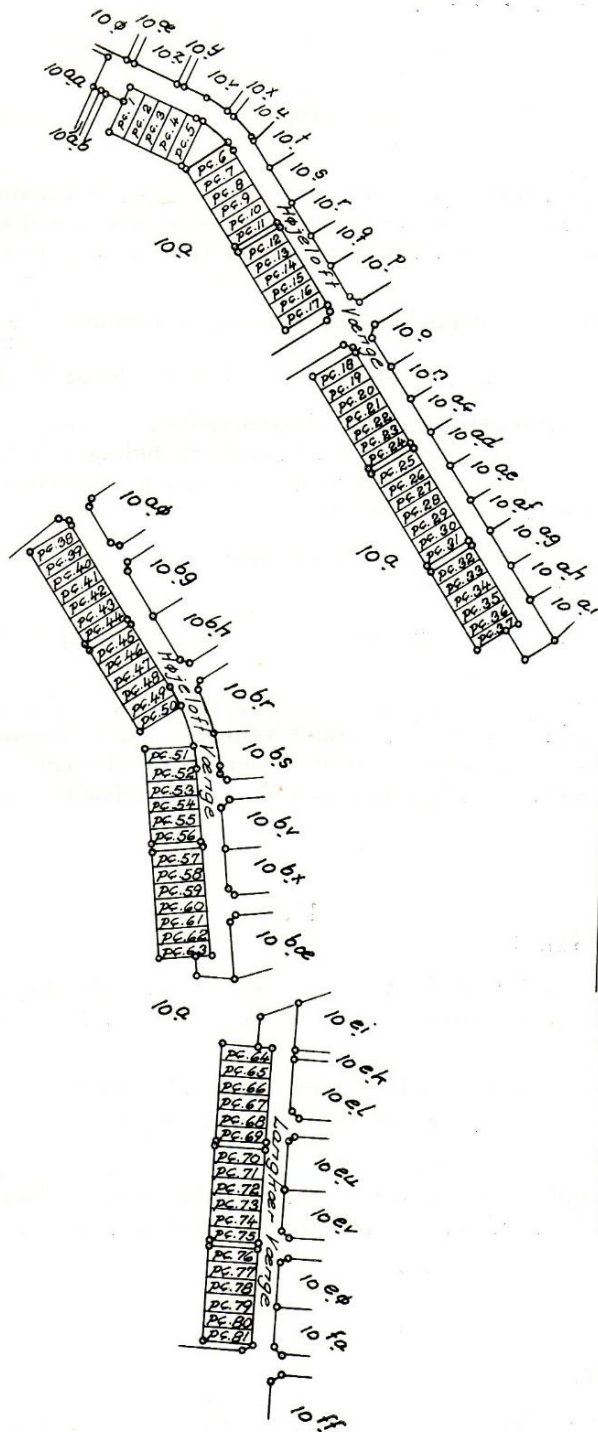
### **Tinglysning og påtaleret:**

Nærværende deklaration begæres tinglyst på ejendommen matr. nr. 10-gg af Lille Værløse by. Værløse sogn, idet der med hensyn til de ejendommen i dag påhvillende byrder og pantehæftelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleret ifølge nærværende servitutter har alene Værløse kommunalbestyrelse, uden hvis samtykke deklarationen ikke kan slettes. Yderligere deklaration må ikke tinglyses på ejendommen uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

### Lempelser og ændringer i servitutterne:

Mindre betydende lempelser i foranstående servitutbestemmelser kan indrømmes af kommunalbestyrelsen, når lempelserne findes forenelige med kvarterets karakter som boligområde og ikke skønnes at være til gene for omboende.



Ejerlauget Højeloft Vænge/Langkær Vænge  
Formand Ole Kyhl  
Højeloft Vænge 145  
3500 Værløse

## Beslutning om ikke at håndhæve deklaration fra 5. januar 1971

Furesø Kommune giver hermed tilladelse til jeres ansøgning, som vi modtog den 3. oktober 2020, om fravigelse af servitut på ovenstående ejendom, for hvad angår ikke at beplante med roser af typen Caroline og Virginia, men derimod med andre arter, som ikke er rodskydende, såsom hvide Ritausma, Louise Bugnet og rød Hansa.

Furesø Kommune kan sikre overholdelsen af deklarationsbestemmelser, der kan reguleres i en lokalplan, jf. planloven § 43.

Vi har vurderet sagen, og vælger ikke at håndhæve servitutens § 5, den del der omhandler Caroline og Virginia roser, ved ikke at benytte os af § 43. Resten af servituten skal fortsat overholdes.

### Det videre forløb

I må herefter begynde beplantningen med de nye rosentyper, som ikke er rodskydende.

### Relevante oplysninger for sagen

Formanden for ejerlauget, Ole Kyhl, ansøgte den 3. oktober 2020 om tilladelse til at genplante roser af en anden type end Caroline og Virginia, som deklarationen ellers har fastsat.

Ansøgningen omfatter beplantning med roser af typen hvid Ritausma, Louise Bugnet eller den røde Hansa.

Kommunen tilkendegav i skrivelse dateret 16. september 2020, at vi ikke ville benytte vores påtaleret i forbindelse med den pågældende servitut, og dermed ikke fastholde beplantning med roser af typen Caroline og Virginia. Men det har vist sig efterfølgende, at skrivelsens indhold ikke var tydelig nok, og derfor kunne misforstås. Dette er grunden til, at vi har lavet en dispensationsafgørelse for at tydeliggøre kommunens afgørelse.

### Servitut

Ejendommen er omfattet af en deklaration, som er tinglyst som servitut den 5. januar 1971. Det ansøgte kræver, at Furesø Kommune tager stilling til projektet og til følgende bestemmelser i deklarationen:

- § 5 om, at der tilplantes med roser af typen Caroline eller Virginia.

Dato: 22-01-2021

Sags nr.: 21/1163

Dok.nr.: 9145/21

**Furesø Kommune**  
Center for By og Miljø  
Tlf.: 7235 4000

Telefon åbningstider:  
Mandag-fredag kl. 10-14  
Torsdag kl. 10-17

Skriv til os via Digital Post fra  
borger.dk og virk.dk

[www.furesoe.dk](http://www.furesoe.dk)



**Partshøring**

Sagen har ikke været i partshøring, da det er vurderet, at der ikke er nogen parter i sagen med en væsentlig retslig interesse.

**Afgørelsen**

Furesø Kommune har den 22. januar 2021 besluttet ikke at håndhæve servituten, § 5, for det ansøgte projekt. Beslutningen er truffet med følgende begrundelser:

- at en fravigelse som denne er vurderet, at være en mindre lempelse.
- at området ikke væsentligt vil ændre karakter som følge af der beplantes med andre rosentyper.
- at vi har vurderet, at de nye rosentyper er mere robuste og positive i relation til biodiversiteten.

Beslutningen omhandler kun det specifikke forhold, hvor forvaltningen har valgt, ikke at håndhæve deklARATIONEN. For øvrige forhold, som er reguleret af deklARATIONEN, er den stadig gældende.

**Lovgrundlag**

Beslutningen om ikke at håndhæve en servitut, er ikke en afgørelse efter planloven, da planlovens § 43 kun er hjemmel til, når beslutningen fra kommunens side er, at vælge at håndhæve en servitut ved påbud eller forbud. Beslutningen om ikke at håndhæve en servitut kan derfor ikke påklages.

Venlig hilsen

Benny Per Neumeyer  
Byggesagsbehandler