

-6.NOV.1970\*028780  
10.DEC.1970\*020780

CIVILDOMMEREN 1975  
ROSKILDE HERREDSRET  
KONKORD

-6 NOV. 1970

Anmelder:  
K. Asbjørn Smitt  
advokat  
Ryvangs Alle 44,  
2900 Hellerup.

Yderl. stempelafgift 10,00 kr.

Roskilde amt, den 9/10 1971.

P. A. V.

L. P. SØRENSEN  
fm.

## DEKLARATION.

=====

I forbindelse med udstykning pålægges der herved den del af ejendomme-  
ne matr. nr. 11-a og 11-b Vindinge by og sogn, der på vedhæftede af  
landinspektør Jørgen Edsberg Schmidt den 1/9 1970 udarbejdede rids, er  
angivet som område A og B samt parceller der udstykkes herfra følgen-  
de forpligtelser:

### Arealets inddeling.

Område A. - Parcelhusbebyggelse - begrænses mod vest af skeller mod  
matr. nr. 15 a, mod nord af forlægningen af off. bivej nr. 5, mod øst  
af den off. bivej nr. 5 og mod syd af linien betegnet 1 - 2 - 3 - 4.

Område B. - mindre industri - håndværksområde - begrænses mod vest og  
syd af den viste omkørselsvej, mod nord af linien 1 - 2 - 3 - 4, mod  
øst af off. bivej nr. 5.

### Område A.

#### § 1. Udstykning.

Udstykningen gennemføres i overensstemmelse med vedhæftede rids.  
Andragender om ændringer af de derved fremkomne parceller vil  
ikke - selv om enhver gældende bestemmelse i udstyknings- og byggelov-  
givning m.v. kan opfyldes - kunne forventes godkendt. Se især partiel  
byplanvedtagt nr. I ( p.b.v. I ) § 4. ( Denne forkortelse vil bli-  
ve anvendt i det følgende ).

#### § 2. Bebyggelse.

Til sikring af kvarterets helhedspræg som boligkvarter må ingen  
bygning påbegyndes eller ændres, før bygningstegninger udvisende byg-  
ningernes udseende, indretning, anvendelse og placering på parcellen  
er godkendt af Roskilde byråd. Der må ikke indrettes hestestald eller  
andet rum til husdyr.

ROSKILDE AMT j. nr. 197 - 850 - 226

Ved ansøgning om byggetilladelse skal på situationsplanen være angivet placering af garage eller carport, uanset at disse evt. ikke skal opføres straks, og garagen skal placeres mindst 5 m. fra vejskel.

Bygningerne skal fremtræde med ydermure af enten teglsten, gasbeton, færdigstøbte elementer eller lignende i naturfarver, eller de skal fremtræde pudsede i hvide, grålige el. lign. afdæmpede farver.

Træpartier skal fremtræde i naturfarver, sorte eller brunlige farver, således at kun døre, kamre, vindskeder, vinduesbrystninger og lign. gives andre farver.

Bygningsmyndigheden skal være berettiget til at kræve et efter dens mening uheldig farvevalg omgjort.

Tagbeklædning skal udføres enten af tegl, skiffer, eternit-skiffer, bølgeeternit, men eternit må kun anvendes for så vidt belægningen er farvet og behandlet med silicone. Kun ved flade tage må anvendes tagpap eller built-up.

Ved bebyggelse i et plan må stuegulvet højst være hævet 0,60 m over højeste naturlige niveau på grunden og skæring mellem ydervægge og tagflader må højst være 3,2 m over stuegulv.

Ved bebyggelse i en etage med udnyttet tagetage, må stuegulv højst være hævet 0,30 m over højeste naturlige niveau på grunden og skæring mellem ydervægge og tagflader må højst være 3,2 m over stuegulv.

Se iøvrigt P.B.V. I § 2 og § 5.

### §3. Benyttelse.

Husdyrhold, bortset fra enkelt hund og/eller kat samt almindelige stuedyr, er ikke tilladt.

Omnibus, last-, flytte- eller større fragtbiler må ikke langtidsparkeres på grunden eller uden for denne. Enhver form for parkering over længere tidsrum skal ske på grunden, i garage eller på dertil indrettet plads. Campingvogne, trailers o.lign. må kun parkeres i dertil indrettede og godkendte bygninger.

Se p.b.v. I § 2 og § 6.

### §4. Byggelinier.

Se p.b.v. I § 3 og § 5.

Område B.§ 1. Udstykning.

Udstykningen gennemføres i overensstemmelse med vedhæftede rids.  
~~xxxxxxxxxxxx~~

Andragender om ændringer af de derved fremkomne parceller vil - såfremt enhver gældende bestemmelse i udstyknings- og bygge Lovgivning m.v. kan opfyldes - kunne forventes godkendt.

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse der er mindre end 1500 m<sup>2</sup> og større end 3000 m<sup>2</sup>.

§ 2 Bebyggelse, benyttelse og byggelinier.

Til sikring af kvarterets helhedspræg, må ingen bygning påbegyndes eller ændres, før bygningstegninger udvisende bygningernes udseende, indretning, anvendelse og placering på parcellen er godkendt af Roskilde byråd. Bygningerne skal fremtræde med ydermure af enten teglsten, gasbeton, færdigstøbte elementer i naturfarver, eller de skal fremtræde pudsede i hvide, grålige el. lign. afdæmpede farver.

Træpartier skal fremtræde i naturfarver, sorte eller brunlige farver, således at kun døre, kamre, vindskeder, vinduesbrystninger og lign. gives andre farver.

Bygningsmyndigheden skal være berettiget til at kræve et efter dens mening uheldigt farvevalg omgjort.

Tagbeklædning skal udføres enten af tegl, skiffer, eternit-skiffer eller bølgeeternit, men eternit må kun anvendes for så vidt belægningen er farvet og behandlet med silicone. Kun ved flade tage må anvendes tagpap eller built-up.

De til boliger udlagte byggezoner er kun beregnet for beboelse, og der må ikke på disse arealer drives nogen form for erhverv. Såfremt zonen for beboelse ikke bebygges, skal den beplantes og holdes som haveanlæg eller grønt område.

Ubebyggede arealer skal isvrigt ved beplantning, befæstelse el. lign. gives et ordentligt udseende.

Oplagsplads etableres under tag eller bag tæt indhegning.

Opsætning af skilte må ikke foretages uden bygningsmyndighedens forud indhentede godkendelse.

FÆLLESBESTEMMELSER.§ 1. Byggemodning.

Hovedkloakanlæg til afvanding af området er udført i henhold til landvassenskommissionskendelse af 23/11 1967 og udgifterne fordeles efter landvassenskommissionskendelsens bestemmelse.

Detailanlægget udføres ved de i § 7 omtalte grundejerforeningers foranstaltning.

De øvrige byggemodningsanlæg d.v.s. veje, forsyningsledninger for vand, el og fællesantenneanlæg samt anlæg og beplantning af de grønne fællesarealer forestås ligeledes af grundejerforeningerne.

Udgifterne til disse anlæg fordeles på parcellerne efter grundejerforeningernes og <sup>Roskilde</sup> ~~kommunes~~ nærmere bestemmelse. Ovennævnte anlæg skal udføres efter kommunens sædvanlige krav herom.

Ejere af ejendomme eller parceller udstykket herfra er uden erstatning pligtige at tåle mulige ulemper ved udførelsen af byggemodningsanlæggene, herunder også skråninger, oversigts-, kloak- og ledningsservitutter m.m. Tidsfrister for anlæg og beplantning af grønne områder, færdiggørelse af byggemodningsarbejderne m.v. skal godkendes af ~~xxxxxxxx~~ Roskilde kommune.

§ 2. Veje, stier og grønne områder.

Der skal vederlagsfrit udlægges areal til de på ~~xxxxxxxx~~ ridset viste veje, stier og grønne fællesarealer.

De på <sup>ridset</sup> ~~xxxxxxxx~~ viste grønne fællesarealer må ingensinde deles, bebygges eller anvendes til oplagring el. lign., skal ved beplantning, befæstelse eller hegn gives et tiltalende udseende og i det hele henligge som rekreativt fællesareal for området.

Der tillædes kun 1 overkarsæl og evt. 1 adgangsvej for gående til hver grund, hvor andet ikke fremgår af vedhæftede plan. Herfra kan dog dispenseres i industriområdet B.

Grunde med skel mod korte blinde veje, skal have adgang fra disse, og såfremt grunden også har skel mod anden vej, kan der ikke hertil etableres adgang hverken for gående eller kørende, og ejerne af de tilgrænsende parceller har pligt til at opsætte og vedligeholde et ubrudt hegn mod vejstrækningen. Dette hegn skal opsættes senest inden udstedelse af bygningsattest. Se iøvrigt deklaration med Roskilde Amtsvæsen.

### § 3. Vandforsyning.

Parcelejerne er pligtige til at aftage vand fra Vindinge Vandværk I/S med deraf følgende rettigheder og forpligtelser.

Vandværket har til enhver tid ret til adgang til de på grundene anbragte vandledninger og stophaner samt ret til de fornødne reparationer og fornyelser, jfr. de til enhver tid gældende vedtægter for vandværket.

Parcelejerne skal være indforstået med på lige fod med de øvrige aftagere i vandværkets forsyningsområde om nødvendigt senere at overgå til anden vandforsyning med de dermed forbundne ekstra udgifter, rettigheder og forpligtelser.

### § 4. El-forsyning og antenneanlæg.

El-master skal opsættes ved vejskel, men parcelejerne må af finde sig med, at fornødne stråbere og barduner anbringes på grunden, alt uden erstatning.

Tilslutning til elforsyningsnettet skal ske ved jordkabel, og de i forbindelse med vejarbejdet nedlagte rør skal benyttes.

De i nærværende deklARATION indeholdte bestemmelser angående bebyggelse og benyttelse skal ikke være til hinder for opførelse af de kvarterets byggeomdning fornødne transformerstationer. Opføres sådanne i naboskel, må grundareal og højde overholde bygningsvedtægtens bestemmelser. Udvendige synlige antenner må ikke opsættes uden ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~ Roskilde kommunes tilladelse.

Roskilde kommune har besluttet, at der skal oprettes fælles antenneanlæg for et større område, og ejerne inden for denne deklARATIONs områder er forpligtet til at tilslutte sig dette anlæg og deltage i omkostningerne herved.

### §5. Terrænregulering og drænledninger.

Terrænreguleringer på parcellerne skal godkendes af Roskilde byråd. Eksisterende drænledninger skal respekteres. Dersom de ved opførelse af bygninger eller andre grunde afbrydes, skal de afbrudte ledninger forbindes uden om forhindringen. Tilslutning af eksisterende markdrænledninger må ikke ske til kommunens hovedkloakkeanlæg uden tilladelse fra teknisk forvaltning.

### §6. Servitutregler.

Ejerne af parcellerne er uden erstatning pligtige at tåle følgende bestemmelser til sikring af vej- og ledningsanlæg m.v. jfr. fællesbestemmelserne § 1:

ridset

1. På de på ~~xxxxxxxxxx~~ viste oversigtsarealer må ikke findes bygninger af nogen art, og hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning, der rager mere end 1 m op over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte. Bestemmelsen omfatter ikke sne.

Arealerne skal afgraves til 0,50 m over ovennævnte flade.

Det påhviler ejeren at sørge for servituttens overholdelse.

2. For eksisterende og fremtidige kloakservitutarealer gælder, at det skal tåles, at den af landvæsenskommissionen approberede kloakering nedlægges over den pågældende ejendom,

at kloakken skal henligge uforstyrret, og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~ Roskilde byråd skønner det nødvendigt, at uden forud indhentet tilladelse hos ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~ Roskilde byråd er det forbudt på et nærmere angivet bælte over kloakken at bygge, foretage beplantning af træer eller buske med dybtgående rødder eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder for adgangen til anlægget eller for dets beståen eller til hinder eller skade for eftersyn, reparations- og vedligeholdelsesarbejder.

~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~

at der må til enhver tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med eventuelle fremtidige eftersyn- eller reparationsarbejder. Erstatning for eventuel herved forvolat skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst af uvildige mænd udmeldt af retten.

at med hensyn til de ejendomme påhvilende byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

at påtaleretten tilkommer Roskilde byråd.

For servitutarealer som senere måtte opstå herunder f.eks. også servitutarealer vedrørende vandledninger, el- og antennekabler, der nedlægges på de udstykkede parceller, og evt. ulemper i forbindelse med vedligeholdelse heraf gælder, at kommunen og de respektive selskaber til enhver tid skal have adgangsret til eftersyn og evt. reparation af ledningerne samt

at arealerne ikke må bebygges,  
at arealerne skaleholdes for træer eller større buske med dybtgående rødder og  
at der ikke må opsættes dyrere tegn af varig karakter (mure o.lign.).

§ 7. Almindelige bestemmelser.

1. Det påbydes ejerne af de indenfor hvert område A og B værende ejendomme, eller parceller udstykket herfra af danne en grundejerforening for hvert område og være medlem heraf. Grundejerforeningernes love og ændringer heraf skal godkendes af ~~xxxxxxxxxxx~~ Roskilde byråd. Grundejerforeningerne skal overtage vedligeholdelse af de på kortbilaget viste grønne fællesarealer samt vej- og stiarealer. Grundejerforeningerne <sup>er pligtige at</sup> ~~tag~~ <sup>skøde på</sup> disse grønne fællesarealer og på vej- og stiarealer. Vedligeholdelsesudgifterne for område A skal fordeles på samtlige interesserede parceller med lige store andele til hver. For område B beregnes en part for hver 500 m<sup>2</sup> nettoareal. For ikke udstykkede arealer beregnes 1 andel for hver 800 m<sup>2</sup> nettoareal.
2. Grundene skal stedse holdes fri for frøspredende ukrudtsplanter, ligesom der ikke må forefindes beplantning, der ved skygge eller grådighed er til væsentlig gene for naboerne.
3. Det påhviler grundejeren at renholde, snerydde og gruse de ud for parcellen liggende fortove og stier. Hvor stierne er beliggende mellem 2 parceller, skal disse - også selv om de er udstykket på forskellige tidspunkter - være fælles om forpligtelsen.
4. Parcelejeren er forpligtet <sup>til</sup> at etablere hæk eller hegn i skellet mod veje og stier og grønne områder, idet denne hegning skal ske på en måde, der efter ~~xxxxxxxxxxx~~ <sup>Roskilde byråd</sup> ~~så~~ ikke virker skæmmende på kvarteret, og skal etableres og vedligeholdes således, at vejarealet ikke derved formindskes. Det påhviler grundejeren at vedligeholde hegnet også mod den side, der vender mod veje, stier og grønne områder. Mod vej kan hegn udelades, jfr. dog § 2. Levende hegn mod vej eller sti skal placeres mindst 30 cm bag vej eller stierens og skal stedse holdes sådan beskåret, at det ingensinde vokser ud over vej eller stiarealet.
5. For parceller med "koteletten" eller fælles overkarsler beliggende side om side skal ved de to ejeres fælles foranstaltning udføres en fælles adgangsvej. Udgifterne til anlag, vedligeholdelse og renholdelse m.v. skal deles ligeligt mellem de to ejere.

§ 8.

Enhver parcelejer er forpligtet til at tåle at der på hans ejendom tinglyses de af myndighederne eventuelt krævede deklARATIONER i forbindelse med gennemførelse af udstykningsagen og byggemodningen.

Nærværende deklARATION begæres samtidig tinglyst pantstiftende for et beløb stort kr. 15.000,00 på hver af de fra ejendommene matr. nr. 11-a og 11-b Vindinge by og sogn udstykkede parceller til sikring overfor sælgeren og grundejerforeningerne når disse er stiftet af byggemodningens gennemførelse med vej, kloak, vand, el og fælles antenneanlæg m.m.

Fra ejendommen udstykkes 143 parceller, således at deklARATIONEN lyses pantstiftende for ialt kr. 2.145.000,00.

§ 9. Påtaleret.

Påtaleberettiget med hensyn til de i nærværende dokument indeholdte bestemmelser bortset fra ovennævnte pantstiftende bestemmelse er Roskilde byråd, som også skal være berettiget at meddele dispensation.

Dog har tillige sælgeren murermester Tage Nielsen, og grundejerforeningerne påtaleret med hensyn til §§ 7 og 8, grundejerforeningerne, dog først når disse er stiftet.

Nærværende deklARATION begæres tinglyst servitutstiftende på matr. nr. 11-a og 11-b Vindinge by og sogn, idet der med hensyn til de ejendommene påhvillende hæftelser, servitutter og øvrige byrder henvises til de pågældende ejendommens blade i tingbogen.

Som endelig skødehaver for så vidt angår matr. nr. 11-b og 15 Vindinge

Aase E. Dyreholt  
sign.

Anton Larsen  
sign.

Som endelig skødehaver af matr. nr. 11-a og betinget skødehaver af matr. nr. 11-b og 15 alle af Vindinge.

Tage Nielsen  
sign.

Tiltrædes.

Roskilde byråd, den 28. oktober 1970.

P. b. v.

Arthur Jacobsen

/ Niels Borchersen

( Tinglyst den 10. dec. 1970. )