

Akt: Skab / nr. 707

Matr. nr. 4^a,
Vestermarken under
Roskilde Jorder.

31 JAN. 77- 1567
26. APR. 77- 6184

ek/av

TK 506776

Anmelder:
landinspektørerne
Thorsen, Krarup, Klæsø
og Skotner, Roskilde

Stempelfri i henhold til bygge-
lovens § 61 jvf. finansministe-
riets skrivelse af 17/3 1970.

FOTOKOPI

LANDINSPEKTØRERNE
THORSEN, KRARUP
KLÆSØ & SKOTNER
ROSKILDE

BEBYGGELSESPLAN.

Rigtig Kopi

Roskilde, d. 16. JUN. 1977

E. Klæsø
Landinspektør

Som betingelse for Roskilde kommunes godkendelse af bebyggelse på 40 parceller af matr. nr. 4^a Vestermarken under Roskilde Jorder, pålægges ejendommen følgende bebyggelsesplan og øvrige forpligtelser.

1. Bebyggelsesplan.

Bebyggelse i det af bebyggelsesplanen omfattede område skal opføres som 1½ etages bebyggelse med tilhørende car-porte i overensstemmelse med vedhæftede oversigtsplan og opstalt, der kan ikke uden dispensation opføres yderligere bebyggelse i området, og bebyggelsen må ikke ved ombygning ændres, således at det ensartede præg forandres ligesom udvendige farver ikke må ændres ved maling med andre farver end oprindeligt benyttede.

Fælles mure skal udføres som brandmure.

Det skal tåles, at tagudhæng føres ud over skel mod naboejendom og mod fællesareal, og der skal gives ejerne af de enkelte bebyggelser ret til at færdes på naboejendommene for at udføre reparations- og vedligeholdelsesarbejder på eget hus.

2. Benyttelse.

Ejendommene må ikke benyttes på en måde, der ved støj, røg eller lignende er til gene for de omkringboende.

3. Beplantning og hegn.

Hegn mod fællesareal og naboparcel skal være levende hegn. Avnbøg og tjørn må ikke anvendes. Hegn mod naboparcel samt mod fælles legeareal skal plantes i skellet, mens hegn mod vej og stiarealer, herunder mod "Holbækvej" skal plantes 30 cm inde på egen grund, og stedse holdes klippet, således at hækken holdes helt på egen grund. Hækkene skal vedligeholdes med klipping og må ikke blive højere end 1,80 m.

Der må ikke på parcellerne findes bevoksning, der ved skygge eller uhæmmet vækst er til væsentlig ulempe for naboerne.

Morbohuse lader udarbejde en plan for beplantning af fællesområder, der iøvrigt anlægges og beplantes af grundejerforeningen som nævnt i punkt 8.

4. Parkering.

Parkering må kun finde sted i de projekterede carporte og på parkeringsarealet langs adgangsvejen.

Der må ikke parkeres last-, flytte- eller fragtvogne, busser, campingvogne, påhængsvogne, både og lignende på parkeringsarealet eller parcelerne.

5. Veje og stier.

Renholdelse, vedligeholdelse, snerydning m.v. af områdets vej- og stianlæg, parkeringspladser og fællesarealer som vist på oversigtsridset, udføres af den i pkt. 8 omtalte grundejerforening. Dette fritager dog ikke den enkelte grundejer for sit lovmæssige ansvar for renholdelse af arealer med fast belægning ud for egen ejendom.

Veje, stier og fællesarealer skal være alment tilgængelige.

6. Fælles forsynings- og afløbsledninger.

Fælles ledninger skal henligge uforstyrret og der må ikke plantes træ og buske med dybtgående rødder så nær ledningerne, at disse beskadiges eller at reparation vil blive vanskeliggjort eller fordyret.

De af grundejerforeningen, jvf. pkt. 8, offentlige forsyningsselskab eller kommunen bemyndigede teknikere eller hjælpere skal til enhver have adgang til vedligeholdelse og renholdelse af samtlige ledningsanlæg uanset hvem disse tilhører, eller hvor de findes, når dette måtte være påkrævet.

Såfremt opgravning eller lignende af ledningerne er nødvendig for eftersyn, reparation eller rensning, skal forsvarlig efterreparation foretages og bekostes af den, der er ejer af ledningerne, ligesom der til enhver tid skal gives adgang til at foretage disse arbejder på de enkelte parceller.

For de enkelte ledningsanlæg gælder følgende:

a) kloak:

anlægges og bekostes af udstykkeren. Fælles ledninger overtages af grundejerforeningen jvf. punkt 8.

Ledningen fra fælles brønd og til bygning overtages og vedligeholdes af ejeren af den ejendom, ledningen betjener. Der skal gives adgang til at foretage fornødent eftersyn og vedligeholdelse af disse ledninger, selv om disse er beliggende på anden ejendom.

b) vandforsyning:

Området forsynes fra Roskilde Vandforsyning, der etablerer ledningsanlæg til og med vandmåler, der anbringes i husene. Anlæggene bekostes af udstykkeren.

Efter etableringen overtager Vandforsyningen ledningerne i vej- og stiarealer til drift og vedligeholdelse for egen regning, meders stikledningerne fra skel til vandmåler vedligeholdes af Vandforsyningen for den pågældende grundejers regning, jvf. det til enhver tid gældende regulativ for Roskilde Vandforsyning.

I det omfang parcellerne forsynes to og to gennem fælles stikledning gælder, at eventuelle udgifter til vedligeholdelse fra skel mod stiareal til forgreningspunktet afholdes ligeligt af de to grundejere, der forsynes fra ledningen, medens eventuelle udgifter til vedligeholdelse fra forgreningspunktet til vandmåler afholdes af den pågældende grundejer, der forsynes fra ledningen. Grundejerne skal til enhver tid give adgang for eftersyn og vedligeholdelse som nævnt ovenfor.

c) elforsyning:

Elforsyningsanlægget etableres af Roskilde elværk og udføres som kabelanlæg med kabelskabe, der strømforsynes fra en på ejendommen beliggende transformerstation med tilhørende højspændingskabler. Anlægget bekostes af udstykkeren, men forbliver elværkets ejendom. Efter idriftsættelse vedligeholdes anlægget af elværket for egen regning.

Transformerstation og tilhørende højspændingskabler skal stedse have den valgte placering på ejendommen. Placering afgøres af Roskilde elværk, og der skal være blivende køremulighed for kranvogn frem til stationen.

Ejeren af ejendommen skal være villig til at underskrive en af Roskilde elværk udfærdiget deklaration til sikring af den uforstyrrede tilstedeværelse på ejendommen af transformerstation og tilhørende kabler. Elværket har ret til at forsyne andre forbrugere fra nævnte transformerstation, og det hermed nødvendige gravearbejde på ejendommen skal tåles.

Transformerstation og højspændingskabler etableres og vedligeholdes af Roskilde elværk for egen regning.

Elstikledninger fra kabelskabe til de enkelte parceller etableres af elinstallatør for rekvirentens regning. Vedligeholdelse af stikledninger er elværket uvedkommende.

d) Vejbelysning.

Vejbelysningsanlæg kan enten etableres af udstykkerens entreprenør eller af Roskilde elværk, i begge tilfælde for udstykkerens regning.

Såfremt anlægget etableres af udstykkerens entreprenør, påhviler vedligeholdelsen udstykker/grundejerforening, medens der, afhængig af byrådets godkendelse, vil være mulighed for, at driften betales af Roskilde kommune.

Belysningsprojekt skal godkendes af byrådets vejudvalg. Etablere anlægget af Roskilde elværk, skal det udføres efter et af dette udfærdiget projekt, både med hensyn til mastetype, masteafstand armaturtype. I så fald vil der, afhængig af byrådets godkendelse være mulighed for, at drift og vedligeholdelse betales af Roskilde kommune.

Uanset hvad der er anført ovenfor, er anlægget underkastet bestemmelserne i privatvejsloven.

e) Antenner:

Der må ikke på de enkelte parceller opsættes synlige radio- eller TV-antenner, idet hver enkelt grundejer er pligtig at tilslutte sig det af udstykkeren etablerede fælles antenneanlæg.

Når den i pkt. 8 nævnte grundejerforening er stiftet, overtages det fælles antenneanlæg af grundejerforeningen, der herefter forestår den fremtidige drift og vedligeholdelse af anlægget.

7. Vedligeholdelse af udhuse og carporte.

For at bevare de sammenbyggede udhuse og carporte som homogene bygninger, er det nødvendigt at vedligeholdelsen heraf foregår samlet.

Den i pkt. 8 omtalte grundejerforening skal drage omsorg for, at dette sker som forudsat, enten ved selv at forestå arbejdet for grundejernes regning eller ved at tage initiativ til at samle ejerne og få arbejdet udført samtidigt og med samme slags materialer.

8. Grundejerforening.

Enhver grundejer inden for deklarationsområdet skal være medlem af en grundejerforening for området.

Grundejerforeningen skal stiftes, når mindst 5 af grundejerne kræver det, eller når mindst 5 af de udstykkede grunde er solgt, og Roskilde byråd eller udstykkeren kræver det.

Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

Ud over de i nærværende deklaration nævnte beslutninger, som kræver kvalificeret flertal på en generalforsamling, kan beslutninger om ændring af vedtægter eller beslutninger, der kræver økonomisk indbetaling udover administrationskontingentet, kun vedtages med mindst 2/3 flertal af den på en generalforsamling mødende medlemmer. Iøvrig fastsætter grundejerforeningen selv i vedtægterne, med hvilket flertal en beslutning skal vedtages.

Alle sager mellem grundejerforeningen og dennes medlemmer skal være undergivet de værnetingsregler, der findes i nærværende deklaration.

Grundejerforeningen skal udfærdige et ordensreglement.

Grundejerforeningen kan fastsætte nærmere regler for fremskaffelse og fordeling af midler, der skal anvendes til gennemførelse af foreningens formål.

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på det private vej- og fællesareal inden for deklarationsområdet. Overdragelsen skal ske vederlagsfrit mod afholdelse af de med skødningen forbundne om-

kostninger, herunder eventuelle udgifter til advokat og/eller landinspektør i forbindelse med skødningen.

Med 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødende medlemmer kan grundejerforeningen træffe beslutning om anvendelsen af fællesarealer.

Grundejerforeningen kan underskrive alle beslutninger om fællesarealet, dets udnyttelse samt om andre forhold af fælles interesse. Foreningen kan lade sådanne beslutninger tinglyse servitutstiftende på de enkelte ejendomme uden særskilt godkendelse fra grundejerne.

Grundejerforeningen skal vedligeholde de fælles forsynings- og afløbsledninger, der betjener området, i det omfang de ikke vedligeholdes af vedkommende forsyningsselskab eller af kommunen. Vedligeholdelse af stikledninger påhviler vedkommende grundejer.

Endvidere skal grundejerforeningen vedligeholde fællesarealer, herunder veje og stier samt tage initiativ til vedligeholdelse af de sammenbyggede carporte og udhuse som beskrevet i punkt 7.

9. Påtaleret og dispensation.

Påtaleberettiget ifølge nærværende deklaration er Roskilde byråd. Roskilde byråd kan helt eller delvis delegere påtaleretten til grundejerforeningen og kan til enhver tid tilbagekalde en sådan delegation.

Roskilde byråd kan alene meddele dispensation fra servitutterne eller hæve disse.

10. Tinglysning.

Nærværende deklaration vil i henhold til bestemmelserne i byggelove af 10. juni 1960 § 61 være at tinglyse servitutstiftende på matr. n 4^a Vestermarken under Roskilde Jorder samt parceller, der måtte blive udstykket herfra.

Der må ikke tinglyses yderligere servitutter på ejendommen uden Roskilde byråds samtykke.

Roskilde den 28/1-77

MORBOHuset A/S

.....
ejer af matr. nr. 4^a, Vestermarken

