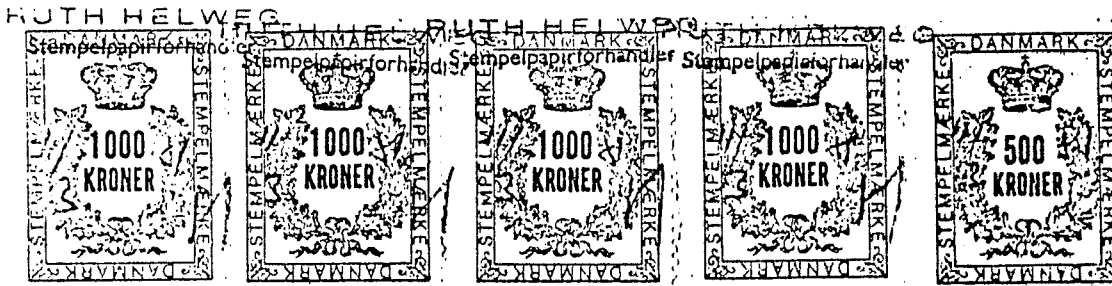


Ejendommene matr.nr.ene
7 km, 8 a, 8 ar og del af
7 kn, Himmelev by, Himmelev.

Y. 500.

ANMELDER:
Advokat Eskild Kyhn
Rådhusstræde 1,
1466 København K.



DEKLARATION

I anledning af udstykning og bebyggelse af ejendommene matr.nr.ene: 7 km, 8 a, 8 ar og del af 7 kn, Himmelev by, Himmelev, pålægger undertegnede ejere af nævnte ejendomme (i det følgende kaldet bygherren) følgende af Roskilde Byråd godkendte servitutter, som skal respekteres af nuværende og fremtidige ejere af ejendommene samt parceller udstykket heraf:

1. Deklarationens gyldighedsområde:

De i nærværende deklARATION gældende bestemmelser har gyldighed indenfor det på vedhæftede kortbilag af 11.3. 1981 viste område, omfattende 30 parceller.

2. Grundejerforening:

For den i henhold til lokalplan nr. 138 §10 anførte grundejerforening bestemmes følgende:

Grundejerforeningen skal påtage sig alle de under en sådan forening normalt hørende fællesopgaver.

Alle omkostninger ved foreningens stiftelse afholdes af foreningen.

Det påhviler grundejerforeningen at vedtage de for denne nødvendige vedtægter, der dog vil være at godkende af Roskilde Byråd. Eventuelle ændrin-

CIVILRET


ger i foreningens vedtægter skal ligeledes godkendes af Byrådet.

Udover de i nærværende deklaration nævnte beslutninger, som kræver kvalificeret flertal på en generalforsamling, kan beslutninger om ændring af vedtægter eller beslutninger, der kræver økonomisk ydelse ud over administrationskontingentet og de økonomiske forpligtelser, der påhviler boligparcelejerne efter de i nærværende deklaration indeholdte bestemmelser, kun vedtages med mindst 2/3 flertal af de på en generalforsamling repræsenterede stemmer. I øvrigt 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 kan udfærdige et ordensreglement.

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



BYRETS CIVILRET

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på vej-, sti- og fællesarealer, incl. varmecentral, når Roskilde kommunes godkendelse af byggemodningen foreligger. Overdragelsen sker vederlagsfrit, dog betaler foreningen skødeomkostninger.

Med 2/3 flertal af de på en generalforsamling repræsenterede medlemmer kan grundejerforeningen træffe beslutning om anvendelse af fællesarealerne.

Grundejerforeningens bestyrelse kan underskrive alle beslutninger om fællesarealer, disses udnyttelse samt om andre forhold af fælles interesse.

3. Veje og stier:

Veje og stier indenfor deklarationsområdet etableres af byherren og for dennes regning i overensstemmelse med projekt godkendt af Roskilde kommune. Vej- og stiarealer skal, vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, når denne er dannet. Grundejerforeningen er pligtig til at overtage vej- og stiarealerne. Omkostningerne ved overdragelsen afholdes af foreningen.



RETS CIVILRET

Boligparcelejerne skal tåle de med udførelsen af de projekterede vej- og stianlæg forbundne ulemper, herunder skråninger og banketter ind på boligparcellerne, uden at de i den anledning kan kræve erstatning.

Byrådet har ret til at meddele vej- og/eller færdselsret til andre end deklara^uonsområdets boligparcelejere.

4. Drift og vedligeholdelse af veje og stier:

Drift og vedligeholdelse, herunder renholdelse, snerydning, glatførebekæmpelse m.m. af de under grundejerforeningens område beliggende veje og stier påhviler boligparcelejerne og sker ved grundejerforeningens foranstaltning og bekostning.

Såfremt grundejerforeningen ikke er stiftet, forinden de anlagte og godkendte boligveje og stier er ibrugtaget, påhviler drift og vedligeholdelse ejerne af boligparcellerne, og udgifterne hertil fordeles med lige store bidrag pr. boligparcel.



BYRETS CIVILRET

Udgifterne til de i nærværende paragraf omhandlede forhold fordeles i øvrigt med lige store bidrag pr. boligparcel og betales via kontingentet til foreningen. I særlige tilfælde kan kommunalbestyrelsen efter anmodning afsige kendelse om udgifternes fordeling, såfremt særlige forhold taler herfor.

5. Kloakering:

Kloakanlæg indenfor deklara^uonsområdet etableres af bygherren for dennes regning.

Boligparcelejerne skal tåle de med kloakledningerne og deres udførelse forbundne ulemper uden ret til erstatning. Hovedkloakledningen i vej- og stiarealer overtages efter udførelsen af Roskilde kommune som offentligt ledningsanlæg.

Grundejerforeningen forestår drift, reparation og vedligeholdelse af fælles stikledninger for flere boligparceller samt vej- og stiafvanding. Den enkelte boligparcelejer vedligeholder egen stikledning.



BYRETS CIVILRET

6. Vandforsyning:

Boligparcellerne forsynet med drikkevand fra Himmelev Vandværk G/S i henhold til gældende vedtægter for vandværket. Boligparcelejerne betaler de til enhver tid gældende vandafgifter o.l., vandværket skal til enhver tid have adgang til eftersyn og reparation af ledninger, hvad enten disse er beliggende i eller udenfor boligparcellerne. Den enkelte boligparcel forsynes med vandmåler.

Himmelev Vandværk G/S forestår drift, reparation og vedligeholdelse af vandværkets hovedledninger frem til stophane.

Stikledninger fra og med stophane til vandmåler vedligeholdes af den enkelte boligparcelejer ved hjælp af autoriseret VVS-installatør.

7. Varmeforsyning:

Boligparcellerne er tilsluttet den på vedhæftede kortbilag viste fælles varmecentral for lokalplanens område, og boligparcellerne har aftagepligt for varme fra centralen. Der kan dog tillades anvendelse af solfangere og pejs/brændeovn efter byrådets nærmere anvisninger. Varmecentralen med tilhørende ledninger fra offentlig gasforsyning til central samt varmforsyning fra central til de enkelte boligparceller etableres af bygherren, der ligeledes betaler tilslutningsbidrag til Roskilde Gasforsyning.



RETS CIVILRET

Vedligeholdelse m.m. af gasstikledningen fra Himmelev Bygade til varmecentralen forestås af Roskilde Gasforsyning og bekostes af grundejerforeningen.

Vedligeholdelse, drift, reparation, fornyelse m.m. af varmecentral med tilhørende grundareal og varmforsyningsanlæg som ovenfor beskrevet forestås og bekostes af grundejerforeningen.

Samtlige udgifter til de enkelte boligparcellers varmforsyning fordeles på de til enhver tid tilsluttede boligparceller efter måler og efter grundejerforeningens nærmere bestemmelser.

Grundejerforeningen kan fastsætte nærmere regler for varmforsyningens drift. Der skal dog udfærdiges særskilt årligt varmeregnskab.



3 CIVILRET

Grundejerforeningen kan ansætte personale til at forestå drift og administration. De enkelte boligparcelejere er pligtige at betale á conto varmebidrag på basis af et af grundejerforeningen opstillet budget for varmeåret.

8. Vejbelysning og el-forsyning:

El-forsyning etableres fra el-værk af bygherren gennem jordkabler. Stikledninger fra kabelskab til hus vedligeholdes m.m. af den enkelte boligparcelejer.

Vej- og stibelysning etableres og bekostes af bygherren. Den enkelte boligparcelejer er pligtig at tåle, at sådan belysning eventuelt placeres på hans ejendom efter godkendelse af Roskilde kommune.

Grundejerforeningen forestår og bekoster drift og vedligeholdelse af den etablerede belysning.

10. Fællesantenneanlæg:

TS CIVILRET

Bygherren etablerer og bekoster fællesantenneanlæg udført for deklaraationsområdet. Grundejerforeningen forestår og bekoster drift og vedligeholdelse af anlægget og udgifterne fordeles med lige store bidrag pr. boligparcel og betales via kontingentet til foreningen.

Der må ikke findes udvendige antenner på de enkelte boligparceller.

11. Telefonkabler etableres af KTAS.

12. Bebyggelse:

- a. De på kortbilag viste boligparceller udmatrikuleres hver for sig, og der afsættes skelpæle. Væggene (lejlighedsskel), der adskiller boligparcellerne, skal være fælles for de tilstødende huse og kan ikke borttages, så længe et af de huse, hvortil lejlighedsskel hører, er bestående.
- b. De til enhver tid værende ejere af boligparceller forpligter sig til, hvor der er fælles brandmure, ingensinde at fjerne disse eller foretage bygningsmæssige ændringer af eller ved disse.

ETS CIVILRET

- c. Den ubebyggede del af boligparcellerne skal - såfremt det ikke allerede er udført - af den nye ejer ved første salg efter byggearbejdets tilendbringelse anlægges og vedligeholdes som have.

På boligparcellen må ikke findes bevoksninger, der ved skygge eller kraftig vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.

- d. Vedligeholdelse og rensning af tagrender og nedløb, samt facade, udhuse, hegn, gavle og tag, carporte, haver - herunder flisebelagte arealer - skal udføres af ejeren af det matrikelnummer, hvorpå anlæggene er beliggende, og uanset om de betjener hans ejendom eller naboparcellen.

Tagrender og nedløb må uanset placering ingensinde fjernes.

Grundejerforeningen har påtaleret med hensyn til manglende vedligeholdelse af nævnte karakter og er berettiget til efter skriftligt varsel at lade nødvendige vedligeholdelsesarbejder udføre for den pågældende boligparcelejers regning.

TS CIVILRET

Med hensyn til bygningernes træfacader indenfor de enkelte rækkehusblokke bemærkes, at disse skal behandles efter grundejerforeningens anvisninger, eventuelt efter grundejerforeningens bestemmelser, idet oprindeligt materiale og farvevalg skal søges bibeholdt.

Enhver boligparcelejer er pligtig vederlagsfrit at give adgang til sin ejendom for nødvendige vedligeholdelse af nabobygninger.

- e. Der må ikke på boligparcellerne være dyrehold, bortset fra hund, kat og almindelige stuedyr.

13. Fælles forsynings- og afløbsledninger samt stikledninger:

- a. De til hele bebyggelsen hørende og/eller tilhørende de enkelte bygningers forsyning med elektricitet, elektriske impulser (f.eks. fællesantenneanlæg), energi og varme af enhver art, vand samt afløb, nødvendige anlæg, herunder bygninger, fundamenter, ledninger, rør, brønde, maskiner, pumper, målere, tanke, transformere, antenner, kabler, kabelskabe og master m.v. skal tåles og henligge uforstyrret og må ikke afbrydes, overskæres, beskadiges eller fjernes.

Der må ikke uden forudgående tilladelse fra de respektive anlægscjere iværksættes noget, der kan være til hinder for adgangen til anlægges eller for dets beståen eller til hinder eller skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder.

For kloak- og vandledninger skal ovennævnte gælde indenfor et servitutbælte, der er vist på vedlagte rids, hvor der ej heller uden forudgående tilladelse må beplantes med større træer eller buske med dybtgående rødder eller etableres dyrere hegn af varig karakter.

Terræn må ikke efter byggeriets gennemførelse ændres ved afgravning eller påfyldning.

Ved ændring af overfladebelægninger på den enkelte boligparcel f.eks. ved flisebelægningen, skal der sikres, at der på de første 3-4 m fra hus er et minimumsfald væk fra huset på 2 cm. pr. m.

- b. Der skal til enhver tid gives legitimerede teknikere adgang til eftersyn, måleraflæsning, oprensning, vedligeholdelse og reparation m.v. af alle disse ledninger m.v. og dertil hørende anlæg m.v., ligesom de dermed forbundne ulemper må tales uden ret til erstatning.

TS CIVILRET

Arbejdet skal udføres på en sådan måde, at der ikke sker unødigt skade på ejendommen, og der vil efter arbejdets slutning blive reableret, således at ejendommen bringes tilbage til sin oprindelige tilstand. Erstatning for eventuel forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst af uvildige mænd udmeldt af retten.

- c. Alle fælles forsynings- og afløbsledninger af enhver art skal tilhøre grundejerforeningen, med mindre de nævnte anlæg tilhører eller senere overtages af forsyningsselskaberne.

Den enkelte boligparcelejer ejer dog alle ledninger på egen grund og i de på grunden værende bygninger og har derfor den fulde vedligeholdelsespligt heraf, med mindre nævnte ledninger ejes og vedligeholdes af forsyningsselskaberne eller grundejerforeningen.

Såfremt den enkelte boligparcelejer ikke lader foretage forsvarlig reparation af ledninger eller anlæg tilhørende ham, er grundejerforeningen

berettiget til at lade arbejdet udføre for boligparcelejerens regning og risiko. Den, der foranlediger reparation m.m., skal for egen regning retablere hegn, beplantning m.m. med regreskrav til den eventuelle konkrete skadevolder.

14. Hegn:

Hegn, ud over de i lokalplanen viste faste hegn, skal etableres som levende hegn af arten: bøg, *Fagus Silvatica* - plantestørrelse: 1/2, 30-50 cm., 4 planter pr. løbende meter. Levende hegn etableres af bygherren efter byggearbejdets tilendebringelse. Læskærme o.l. skal placeres i en afstand af min. 50 cm. fra levende hegn.

Levende hegn holdes klippet i højden 160 cm.

Alle levende hegn plantes min. 50 cm. fra skel mod vej, sti og fællesarealer, medens de plantes i skel mod naboboligparceller.

Vedrørende hegn i øvrigt henvises til hegnslovens almindelige bestemmelser.

ETS CIVILRET

I stamvejens nordlige rabat plantes en træække i skel af følgende træart: *Acer platanoides*, spidsbladet løn. Indbyrdes afstand mellem træerne: 5-6 m. Dybdepløjning/gravning o.lign. af de nærmeste 2 m udenfor bebyggelsens nordskel ved træerne må ikke finde sted af hensyn til træødderne, jfr. vedhæftede kortbilag, idet bestemmelsen alene vedrører matr.nr. 8 a, Himmelev.

15. Fællesarealer og legepladser:

Bygherren etablerer som et led i områdets byggemodning og bebyggelse, anlæg, græssåning og beplantning af fællesarealerne, herunder etablering af nærlegeområder og kvarterlegeområdet incl. fornødne stiadgange, alt i overensstemmelse med projekt godkendt af Roskilde kommune. Bygherren er forpligtet til vederlagsfrit at udstykke og tilskøde grundejerforeningen fællesarealerne efter disses færdiggørelse, ligesom foreningen skal være pligtig at tage skøde herpå. Foreningen betaler skødeomkostningerne.

Anlæggene færdiggøres efter Roskilde kommunes påkrav herom i forbindelse med udstedelse af ibrugtagningstilladelser for boligerne. For evt. færdiggørelsesarbejder, der udføres efter udstedelse af ibrugtagningstilladelser,

stiller bygherren overfor Roskilde kommune en betryggende økonomisk garanti til sikring af arbejdernes udførelse på det godkendte tidspunkt.

Bygherren forpligter sig til at samarbejde med grundejerforeningen om udformningen af nævnte færdiggørelsesarbejder indenfor en af Roskilde kommune godkendt økonomisk ramme. Grundejerforeningen kan på bygherrens vegne forestå færdiggørelsesarbejderne på fællesarealerne.

16. Pantesisikkerhed:

Til sikkerhed for opfyldelsen af de økonomiske forpligtelser, der følger af nærværende deklaration, indrømmes der herved grundejerforeningen 1. prioritets panteret for et beløb svarende til kr. 10.000,00 pr. boligparcel i de af deklarationen omfattede ejendomme. Indtil udstykning af de enkelte boligparceller er approberet, skal de nævnte bestemmelser lyses pantstiftende på hovedejendommene for et samlet beløb af kr. 300.000,00. Ved endelig udstykning overføres på hver boligparcel ligeledes med 1. prioritets panteret et beløb på kr. 10.000,00 til sikkerhed for opfyldelsen af nævnte forpligtelser.

For så vidt der for lån optaget til finansiering af disse anlægsarbejder ydes kommunegaranti, tjener panteretten tillige Roskilde Byråd til sikkerhed for kommunegarantien for sådanne lån.

ETS CIVILRET

17. Tinglysning:

Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende forud for al pantegæld på samtlige de af deklarationen omfattede ejendomme eller parceller udstykket heraf.

Endvidere begæres deklarationen tinglyst pantstiftende forud for al pantegæld i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 16.

Med hensyn til de hovedejendommene påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Alle udgifter ved stemping og tinglysning af nærværende deklaration påhviler bygherren.

19. Påtaleret:

Påtaleretten i henhold til nærværende deklaration tilkommer alene Roskilde Byråd, der også skal være berettiget til at indrømme dispensationer fra

servitutbestemmelserne, dog har grundejerforeningen påtaleret for så vidt angår de i pkt. 12 c, d og e samt de i pkt. 14 nævnte forhold.

Roskilde Byråd kan i øvrigt til enhver tid helt eller delvist delegere påtaleretten til grundejerforeningen og kan til enhver tid tilbagekalde en sådan delegation.

20. Værneting:

Alle sager vedrørende nærværende deklaration skal anlægges ved den ret, under hvilken ejendommene er beliggende.

Den, *20/7.* 1981
Som bygherre og ejer af matr.
nr. 7 km og 7 kn Himmelev by,
Himmelev:

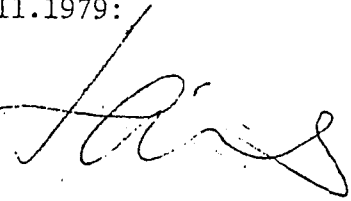
Som ejer af matr.nr. 8 ar og 8 a
Himmelev by, Himmelev:

Ejendomsaktieselskabet af
1.11.1979:

For Roskilde kommune:

Roskilde Byråd, den 24. februar 1981.

Lisbeth Olsen
P. b. v.
Lisbeth Olsen



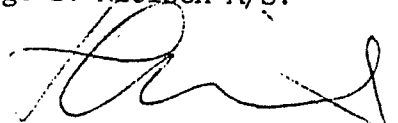
N. Borchersen
N. Borchersen

ETS CIVILRET

~~Tiltrædes som skødehaver af matr. nr.
7 ar og 7 kn~~

*Til uskyldighed og meddelte sig
afsted, da der ikke var nogen
indvendinger mod sagen.*

For Tage S. Nielsen A/S:



STEEN S. NIENSEN
ADVOKAT (L)
Rådhusstræde 1,2
1466 København K
Tlf. (01) 13 21 80

Nærværende deklaration tiltrædes herved.

Udarbejdelse af lokalplan jfr. Kommuneplanlovens § 36 er ikke nødvendig.

Roskilde, den 24/2-1981.

ROSKILDE BYRÅD

P. b. v.

Lisbeth Olsen
N. Borchersen
Lisbeth Olsen N. Borchersen

3 CIVILRET