

Grundejerforeningen Fløngvænget – Bavneåsen.

Afskrift af Deklaration for Bavneåsen 31-85.

Denne afskrift af den oprindelige og tinglyste deklARATION for bavneåsen 31-85, er udarbejdet af Grundejerforeningen Fløngvænget – Bavneåsen. Der taget forbehold for evt. fejl i afskrift.

På matr. nr. 6 ln, 6 lm, 6 ll, 6 lk, 6 li, 6 ls, 6 lr, 6 lq, 6 lp, 5 cø, 6 lo, 6 lx, 6 lv, 6 lu, 6 lt, 5 db, 6 læ, 6 lz, 6 ly, 5 de, 5 dd, 5 da, 5 dc, 6 lø, 5 di, 5 dh, 5 dg og 5 df Fløng by og sogn, tinglyses i anledning af den skete bebyggelse og planlagte bebyggelse og udstykning følgende bestemmelser som servitutstiftende:

1. Udstykning.

- 1) Den udstykning af rækkehusparceller, der er foretaget, og som er vist på vedhæftede plan, er endelig og må ikke yderligere udstykkes, ligesom de ej heller skal kunne sammenlægges, men stedse bestå som matrikulært selvstændige ejendomme. Det bemærkes, at der på ejendommene skal foretages mindre væsentlige matrikulære ændringer, som ejerne af parcellerne skal tåle gennemført og hvilke ændringer tinglyses på ejendommene som allonger på skøder, pantebreve mm.

2. Bebyggelsen.

- 1) De projekterede og opførte rækkehuse må ikke ved ombygning forandres, således at den ensartede facade forandres, ej heller må facaderne ændres ved maling med andre farver el. lign.
- 2) Den tagene pålagte beklædning skal stedse bevares i samme farver.
- 3) Der må ikke opføres tilbygninger, skure, rejses flagstænger el. lign.
Overtræder et medlem denne bestemmelse, kan den påtaleberettigede kræve ejendommen tilbageført til den før forandringen bestående tilstand og i tilfælde af væring lade arbejdet udføre for den pågældende ejers regning.

3. Brandmur.

- 1) Den i skel mellem ejendommene opførte fællesmur er af den nuværende ejer opført efter kommunens krav som brandmure, og det påhviler ejerne af husene stedse at vedligeholde disse mure i deres nuværende stand, hvorfor der ingensinde må ske nedbrydning/gennembrydning af murerne.
- 2) Udgifter til brandmurens vedligeholdelse påhviler ejerne af de tilstødende ejendomme med halvdelen hver, medmindre opståede skader udelukkende skyldes den ene part, der i så fald alene skal afholde udgifterne.

4. Antenner.

- 1) De nuværende ejere af ejendommene, også de, der før denne deklARATIONs tinglysning er blevet tilskødet andre, tåler, at der foretages tilslutning til den af Ejendomsaktieselskabet Lillerød Skovpark for beboerne i Fløngvænget opførte fællesantennemast, som er opført på en endnu ikke tilskødet ejendom der senere overgår til grundejerforeningen "Fløngvængets" ejendom.
- 2) De fra antennen til stikdåserne i de enkelte huse udlagte ledninger er foreningens ejendom, hvorfor vedligeholdelse af antennen og førnævnte ledninger påhviler grundejerforeningen,

Grundejerforeningen Fløngvænget – Bavneåsen.

der som følge heraf til enhver tid er berettiget til at foretage eftersyn og reparation af anlægget med tilhørende ledninger.

- 3) Ledningernes placering er vist på vedhæftede plan.
- 4) Vedligeholdelsespligten for så vidt angår ledninger til de enkelte huses installation påhviler den enkelte husejer fra stikdåsen i hans ejendom.
- 5) Ejerne er, uanset om de benytter anlægget, uberettiget til selv eller ved anden tekniker, end en af grundejerforeningen autoriseret at foretage nogen forandring, fjernelse eller reparation af anlægget. Strømforbrug ved anlæggets drift betales af grundejerforeningen.
- 6) Grundejerforeningen overtager det tegnede abonnement på service og eftersyn.
- 7) Udover nævnte fællesantenneanlæg må ikke opsættes udendørs antenner til radio, fjernsyn eller andet lignende.

5. Hegn.

- 1) Mellem de enkelte parceller, må der for atriumhusenes vedkommende ikke opsættes hegn ud mod boligveje, idet området skal henligge som græsareal med spredt beplantning. Øvrige steder i deklarationsområdet må kun sættes levende hegn af *Spiræa arguta* "Grefsheim", som dog under opvæksten må forstærkes af trådhegn.
- 2) Den største højde af levende hegn i parcellernes skel må ikke overstige 1,8 mtr.

6. Haver.

- 1) Den ubebyggede del af parcellerne skal stedse være anlagt som haver, og som sådan vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer, fri for ukrudt og anden for bebyggelsen skæmmende beplantning.
- 2) Der må ikke på parcellerne findes beplantning, der ved skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboen. Ingen beplantninger må stedse være højere end 1,8 m med tillæg af den halve afstand til nærmeste naboskel.

7. Benyttelse.

- 1) De enkelte ejendomme må kun benyttes til beboelse for een familie, dog er fremleje af enkelte værelser tilladt.
- 2) Beboelsen må ikke anvendes eller indrettes til udlejning som klublejning, pensionat el. lign.
- 3) På og fra ejendommen må ikke drives handel, vognmandsvirksomhed, fabrik, værksted eller anden lignende erhvervsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes oplagringsplads. I øvrigt må der ikke forefindes nogen art af virksomhed som ved røg, støj, lugt, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter den påtaleberettigedes skøn er til gene for sine omgivelser.
- 4) Uanset foranstående skal det være tilladt fra ejendommen at udøve virksomhed som arkitekt, ingeniør, læge, tandlæge, revisor, advokat eller anden liberal virksomhed når dette kan ske uden ejendommens præg at beboelsesejendomme forandres, eller kvarterets præg af boligkvarter brydes, navnlig ved væsentlig til- og frakørsel af motorkøretøjer.
- 5) Erhvervsmæssig reklameskiltning må ikke forefindes på ejendommene og anden skiltning skal godkendes af kommunen.

8. Skiltning.

- 1) Der må ikke på parcellerne opsættes eller foretages skiltning, der virker generende eller skæmmende på kvarterets udseende som villakvarter.

Grundejerforeningen Fløngvænget – Bavneåsen.

9. Parkering.

- 1) Parkering må kun finde sted på de i bebyggelsen anlagte parkeringspladser.
- 2) Lastvogne, campingvogne o.lign. må ikke henstilles i bebyggelsen.
- 3) På hver af parcellerne skal der udlægges parkeringsareal til mindst to biler. Er der garageareal til een eller flere biler, nedsættes kravet til én parkeringsplads for hver beboelse. Der skal dog være mindst så mange parkeringspladser som der er hjemmehørende biler på parcellen.

10. Veje og stier.

1. Den til udstykningen under etablering værende stamvej, Bavneåsen med ulige numre, overtages af og vedligeholdes af grundejerforeningen. Foreningen kan dog tilskøde kommunen vejen.
2. Uanset, om vejen er offentlig eller privat, påhviler det grundejerforeningen at drage omsorg for renholdelse af fortove og rendestene samt sørge for grusning – snekastning i vinter halvåret, alt i henhold til de til enhver tid af Høje-Taastrup kommunalbestyrelse fastsatte retningslinier.
3. De i forbindelse med byggeriet udlagte stikveje til Bavneåsen, parkeringsgader, stier og parkeringspladser er private og renholdelse og vedligeholdelse af disse arealer påhviler grundejerforeningen og udgifterne til vedligeholdelse afholdes af denne.
4. Kun de med asfalt belagte arealer må benyttes til kørsel, herfra undtaget parkeringspladser.
5. Bortset fra sidevejtillutninger må der ikke etableres overkørsler eller anden form for adgang til fordelingsveje og stamveje. Der må endvidere ikke etableres direkte adgang fra parcellerne til tilgrænsende stier.
6. Alle veje og stier indenfor deklaraionsområdet skal holdes åbne for den almindelige færdsel, for stiernes vedkommende dog kun som fodgænger- og cykelstier. Der må ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke iværksættes foranstaltninger, som har til formål at indskrænke retten til vejenes og stiernes benyttelse.
7. Grundejerne og grundejerforeningen er pligtige at tåle, at veje og stier, der videreføres over tilgrænsende arealer benyttes som adgangsveje og stier til ejendomme udenfor deklaraionsområdet samt parceller, der udstykkes herfra.

11. El-forsyning.

1. Der vil på den nuværende ejers regning og foranstaltning blive etableret el-forsyning som kabelanlæg til de enkelte parceller. Ejerne er pligtige til at tiltræde NESAs regler for el-forsyning, herunder de fastsatte betalingsbetingelser for el-forsyning.

12. Vej- og stibelysning.

- 1) Udgiften til drift af vej- og stibelysning og anlæggets vedligeholdelse udredes af grundejerforeningen.
- 2) Vejbelysning kan ikke nedlægges uden samtykke fra kommunalbestyrelsen.

13. Fællesarealer.

A.

- 1) De på vedhæftede plan mærkede arealer (herunder udlagte parkeringspladser) vil være at betragte som fællesarealer, der, når de er selvstændigt matrikulerede, uden vederlag til sælger, vil være at overdrage til den tidligere nævnte grundejerforening, mod at denne afholder udgifterne til stimpling og tinglysning samt herefter som ejer udreder alle udgifter de pågældende arealer vedkommende.

Grundejerforeningen Fløngvænget – Bavneåsen.

B.

- 1) Det påhviler grundejerforeningen at anlægge, vedligeholde og renholde fællesarealerne efter kommunalbestyrelsens anvisninger. Kommunalbestyrelsen kan kræve anlægsarbejde udført, når 2/3 af parcellerne indenfor deklaraionsområdet er solgt.
- 2) Fællesarealerne skal anlægges med beplantning (f. eks.), græsarealer, legeplads o. lign. af passende karakter i overensstemmelse med kommunens krav.
- 3) Al brug og færdsel på fællesarealerne, bortset fra stier, hvortil offentligheden har adgang, skal være forbeholdt foreningens medlemmer, deres familier og gæster, men kan aldrig gøres til genstand for erhvervsmæssig udnyttelse eller afhændelse.
- 4) Friarealerne kan ikke inddrages til parkeringspladser.

14. Ledninger og tagrender.

1. Afløbsledninger:

- 1) Den over området nedlagte hovedafløbsledning, som er fælles for regnvand og spildevand, og som er markeret på vedlagte af landinspektøren udfærdigede plan, sikres ved følgende bestemmelse:

A. Bestemmelser.

På servitutarealet må ikke opføres bygninger eller andre faste genstande eller plantes træer og buske med dybtgående rødder, ligesom der ikke må opsættes dyrere paralleltløbende hegn.

Høje-Taastrup kommune skal til enhver tid have adgangsret på servitutarealet til eftersyn, vedligeholdelse og eventuel reparation af ledningen, dog med pligt til at erstatte de forvoldte skader efter lovgivningens almindelige regler. Påtaleretten tilkommer Høje-Taastrup kommune.

2. Hovedkloaker:

- 1) Hvor kloakledninger er placeret over parcel- eller færdselsarealer eller i vejarealer, sikres disse ved følgende bestemmelser:
- 2) Hovedkloakanlægget skal henligge uforstyrret, og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparationer og vedligeholdelsesarbejder i det omfang grundejerforeningen og kommunalbestyrelsen skønner, det er nødvendigt. Reparations- og vedligeholdelsesarbejder udføres på grundejerforeningens foranledning og bekostning eventuelt efter påkrav fra kommunalbestyrelsen.
- 3) Uden forud indhentet tilladelse hos kommunalbestyrelsen er det forbudt over de på vedhæftede plan viste kloakledninger, at bygge, foretage plantning 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 skader for eftersyn, reparation eller vedligeholdelsesarbejder.
- 4) Det må til enhver tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med ethvert eftersyn eller reparationsarbejde.
- 5) Erstatning for enhver forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst, af uvildige mænd, udvalgt af retten.

3. Huskloaker:

- 1) De fra hovedkloaken udgående huskloaker tilhører grundejerne, der er forpligtet til stedse at vedligeholde disse.
- 2) Hvor sådanne er fælles for flere huse, skal de enkelte grundejere tåle de med afløbets vedligeholdelse og reparation forbundne ulemper og dele udgifterne ligeligt herefter.

Grundejerforeningen Fløngvænget – Bavneåsen.

- 3) Grundejerforeningen og evt. kommunalbestyrelsen er til enhver tid berettiget til at foretage eftersyn af ledninger og stille påkrav om sådan reparation, der er nødvendig, for at omboende ikke skal generes.
 - 4) Såfremt påkrav fra grundejerforeningen og/eller kommunalbestyrelsen siddes overhørigt, er grundejerforeningen berettiget til at lade arbejdet udføre for ejerens regning og risiko.
4. Hovedvandedning:
- 1) Hovedvandedninger, der omfatter forsyningsledninger placeret over parceller, i vejarealer og friarealer indtil skydeventil ved gavl til de enkelte blokke, tilhører vandværket og sikres ved følgende bestemmelser:
 - 2) Fløng Vandværk skal til enhver tid have ret til aflæsning, reparation, eftersyn og vedligeholdelse af ledninger og vandmålere, og ejerne skal tåle de hermed forbundne ulemper.
 - 3) Til bestemmelse af vandforbruget er opsat en af vandværket udlejet fælles vandmåler placeret i en målerbrønd i terænnet.
 - 4) Vandafgiften for den samlede bebyggelse betales efter de til enhver tid gældende regler og opsatte vandmålere. Vandafgiften og målerleje til Fløng Vandværk opkræves hos grundejerforeningen.
 - 5) Grundejerforeningen fordeler det samlede vandforbrug på de enkelte parceller efter antal tappeenheder i ejendommene.
 - 6) Ejeren er ansvarlig for, at der direkte eller gennem vandinstallatør straks tilgår grundejerforeningen meddelelse om eventuelle ændringer af antal tappeenheder.
 - 7) Hovedstikledningen er den del af vandforsyningsledningen, der er placeret i grovkøkkenet og den enkelte parcelejer må til enhver tid tåle den ulempe, der kan være forbundet med tilsyn af og evt. reparationsarbejder på ledningen. Tilsyn og evt. reparationsarbejder foranlediges udført og bekostes af grundejerforeningen.
5. Tagvandskloak og tagrender.
- 1) Renholdelse og vedligeholdelse af de på de enkelte parceller nedlagte tagvandskloakledninger, samt tagrender på hvert hus med nedløb påhviler den enkelte parcelejer.
 - 2) Grundejerforeningen og eventuelt kommunalbestyrelsen er til enhver tid berettiget til at foretage kontrol vedrørende ejernes opfyldelse af denne pligt til vedligeholdelse og til, såfremt pålæg desangående ikke efterkommes, da for den pågældende ejers regning og risiko, at lade arbejdet udføre.
 - 3) Over kloakledninger må ikke plantes træer og større vækster i en afstand af 1,00 meter til hver side fra midten at regne.
6. Elektriske ledninger.
- 1) Udover hvad NESAs måtte forlange udstedt af deklARATIONER vedrørende hovedforsyningsledningerne, gælder om det elektriske ledningsnet følgende:
 - 2) Hovedforsyningsledninger for strøm til huse, vej- og stibelysning, der er anbragt i parceller, fællesarealer og huse indtil måler i de enkelte huse tilhører grundejerforeningen.
 - 3) Grundejerforeningen er forpligtet til vedligeholdelse af ledninger og er som følge heraf berettiget til når som helst at skaffe sig adgang til at kontrollere og reparere ledningerne, uanset om dette nødvendigvis gør, at der skaffes adgang til de enkelte huse.
 - 4) Fra måleren og fremefter tilhører installationen ejeren af de enkelte parceller.

Grundejerforeningen Fløngvænget – Bavneåsen.

- 5) Grundejerforeningen er berettiget til nårsomhelst at foretage kontroleftersyn af anlægget, og parcellerne er forpligtigede til at efterkomme givne anvisninger og uopholdeligt udføre krævende vedligeholdelsesarbejder.
- 6) Såfremt parcellere ikke efterkommer pålæg fra grundejerforeningen, er denne berettiget til for ejerens regning at lade arbejdet udføre.

15. Grundejerforeningen.

- 1) Samtlige ejere af parceller, der omfattes af udstykningsplanen, er pligtige at være medlemmer af grundejerforeningen "Fløngvænget" som omfatter også Bavneåsens parcellere.
- 2) Sælgerne af de bebyggede parceller er berettiget til at give møde på de af grundejerforeningen afholdte generalforsamlinger og møder, men er ikke pligtige til at være medlem for så vidt angår endnu ikke solgte parceller.
- 3) Sælgeren er, selvom han giver møde, ikke berettiget til at afgive stemme som ejer af ikke solgte parceller.
- 4) En af kommunen udpeget repræsentant skal – dog uden stemmeret – være berettiget til at give møde på foreningens generalforsamlinger og have ret til dér at få ordet og ytre sig om de til forhandling foreliggende emner.
- 5) Såfremt nogen ejer ikke overholder denne deklarations forskrifter, er den pågældende forpligtet til at afholde de med misligholdelsen forbundne omkostninger.
- 6) Ejerens stemmeret i grundejerforeningen suspenderes indtil misligholdelsen er ophørt og udgifterne betalt.
- 7) Medlemmer af foreningen er ikke personligt ansvarlige for foreningens forpligtelser, og kun den til enhver tid tilstedeværende foreningsformue hæfter for disse.

16. Byplan.

- 1) De i henhold til nærværende deklaration pålagte servitutter og senere vedtagelser skal respektere de i byplanen indeholdte bestemmelser.

17. Påtaleret.

- 1) Påtaleret overfor foranstående servitutbestemmelser tilkommer kommunalbestyrelsen i Høje-Taastrup kommune. Kommunalbestyrelsen er berettiget til at indrømme lempelser og afvigelser, som finder forenelig med kvarterets karakter af rækkehusbebyggelser, og som ikke kan være til gene for de omboende. Høje-Taastrup kommune kan helt eller delvis delegere påtaleretten til grundejerforeningen og kan til enhver tid tilbagekalde en sådan delegation.
- 2) Påtaleret for punkt 14. 6. tilkommer grundejerforeningen.
- 3) Påtaleret tilkommer efter nærværende deklaration grundsælgeren, så længe han har ejendomsret overfor arealet.
- 4) Efter af den i nærværende deklaration nævnte grundejerforening er dannet, tilkommer påtaleretten tillige denne.
- 5) Kommunalbestyrelsen og Fløng Vandværk fortolker selv servitutterne på alle områder, hvor disse har påtaleret, og parcellerne er pligtige at underkaste sig denne fortolkning.
- 6) Såfremt medlemmer af grundejerforeningen ikke vil underkaste sig en i henhold til nærværende deklaration af grundejerforeningen eller anden påtaleberettiget truffet bestemmelser og spørgsmålet indbringes for domstolene, har dette ikke suspensiv virkning og medlemmerne er, indtil retsafgørelsen foreligger, pligtige til at opfylde de den i henhold til bestemmelsen pålagte forpligtelser, det være sig af økonomisk art eller andet, ligesom

Grundejerforeningen Fløngvænget – Bavneåsen.

foreningen uanset sagsanlæg, skal være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtelsens opfyldelse.

Nærværende deklaration, der skal respektere lån af offentlige midler på ejendommene, respekterer alle på ejendomme nu tinglyste panthæftelser, servitutter og andre byrder, hvorom henvises nærmere til ejendommens blade i tingbogen.

Deklarationen kan ingensinde aflyses uden samtykke af Høje Taastrup kommunes kommunalbestyrelse og fra samtlige panthavere i ejendommen.

Som ejer af parcellerne; f.s.v.a. matr. nr. 5-cø, 6-lt, 6-lu og 6-lx alle Fløng by og sogn:

underskrevet Arkitekt Carl M. Syberg og
Landsretssagfører Paul Hansen.

Som ejer af parcellerne, f.s.v.a. matr. nr. 5-dc, 5-dd, 5-de, 6-ly, 6-lz og 6-læ alle Fløng by og sogn:

Underskrevet Arkitekt Carl M. Syberg.

Ovenstående deklaration tiltrådt: af Høje Taastrup Kommune 19.4.1977.

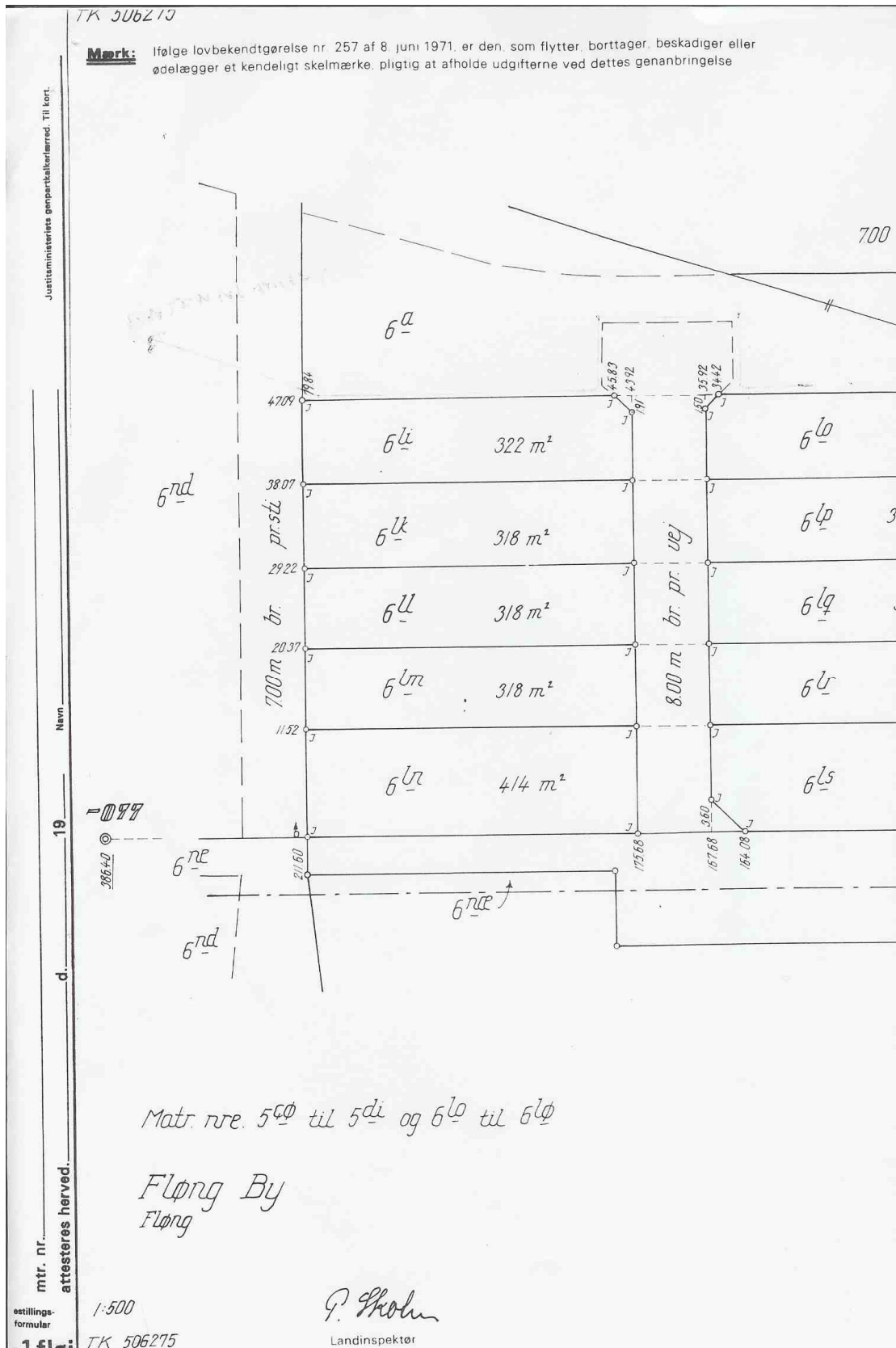
Indført i Tingbogen: retten i Tåstrup 20.4.1977.

Genpartens rigtighed bekræftes: retten i Tåstrup 20.4.1977.

Bilag: Bilag 1, 2 og 3 plan over deklarationsområdet.

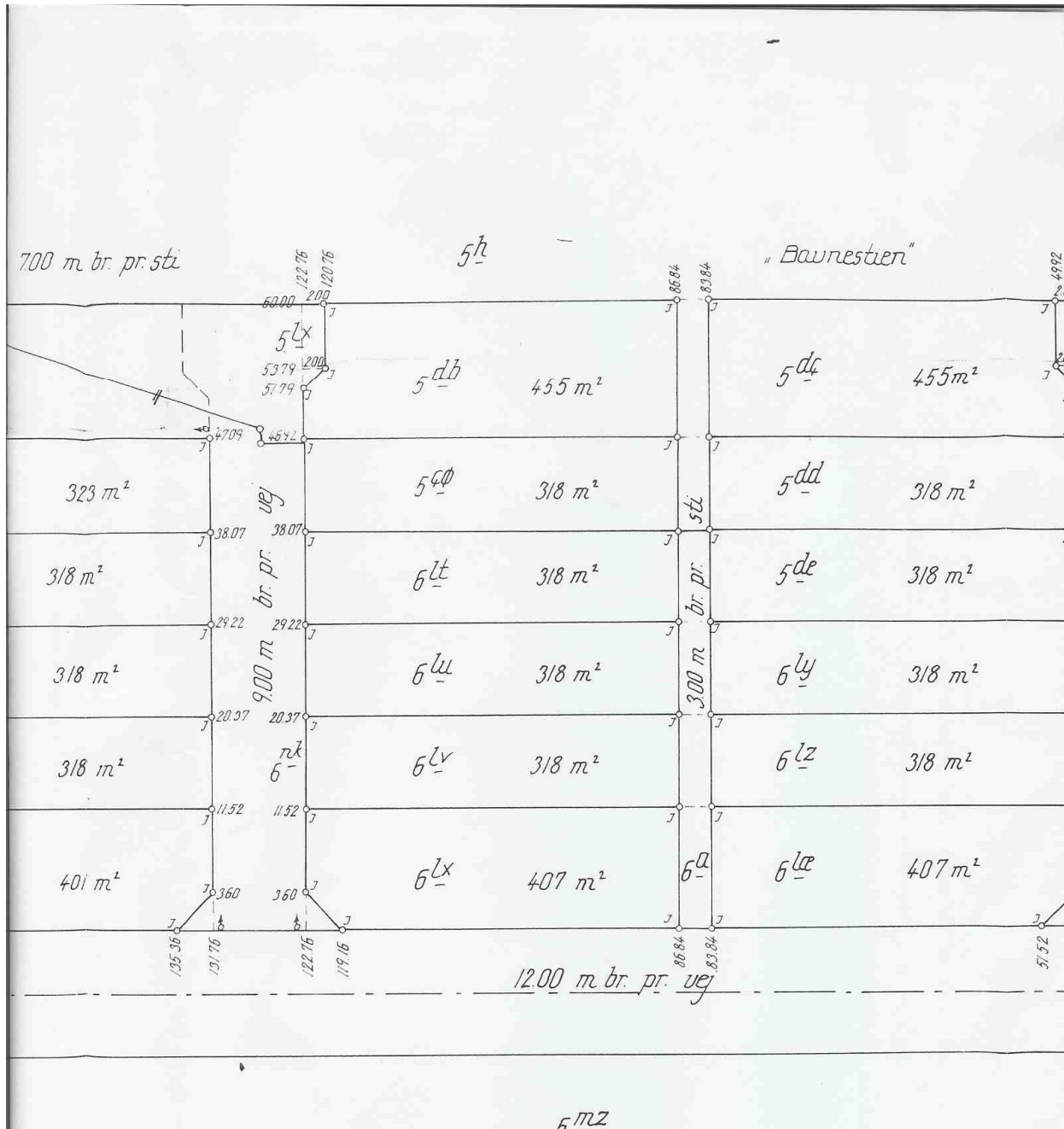
Grundejerforeningen Fløngvænget – Bavneåsen.

Bilag 1.



Grundejerforeningen Fløngvænget – Bayneåsen.

Bilag 2.



Grundejerforeningen Fløngvænget – Bavneåsen.

Bilag 3.

