

# **Grundejerforeningen Fløngvænget – Bavneåsen.**

## **Afskrift af Deklaration for Fløngvænget 1-57.**

Denne afskrift af den oprindelige og tinglyste deklARATION for Fløngvænget 1-57, er udarbejdet af Grundejerforeningen Fløngvænget – Bavneåsen. Der tages forbehold for evt. fejl i afskrift.

På matr. nr. ene 6a, 6 kd, 6 ke, 6 kf, 6 kg, 6 kh, 6 ki, 6 kk, 6 kl, 6 km, 6 kn, 6 ko, 6 kp, 6 kq, 6 kr, 6 ks, 6 kt, 6 ku, 6 kv, 6 kx, 6 ky, 6 kz, 6 kx, 6 kx, 6 ky, 6 kz, 6 kx, 6 ky, 6 kz, 6 kx, 6 ky, 6 kz, 6 la, 6 lb, 6 lc, 6 ld, 6 le, 6 lf, 6 lg, 6 lh, Fløng by og sogn, tinglyses i anledning af den skete 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 disse parceller med tilhørende fællesareal (jfr. Punkt 12) må ikke yderligere udstykkes, ligesom de ej heller skal kunne sammenlægges, men stedse bestå som matrikulært selvstændige ejendomme.

### **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 eller lignende, medmindre tilladelse er indhentet fra de påtaleberettigede ifølge punkt 16.
- 2) Den tagene pålagte beklædning skal stedse bevares i samme farve, og ændring kan kun ske efter indhentet tilladelse som anført i 1. skt.
- 3) På den enkelte parcel må ikke, uden tilladelse er indhentet som anført i skt. 1. opføres tilbygninger, skure, rejses flagstænger eller lignende.  
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 husene opførte fællesmur er af den nuværende ejer opført efter kommunens krav som brandmur, og det påhviler ejerne af husene stedse at vedligeholde disse mure i deres nuværende stand, hvorefter der ingensinde må ske 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.**

Punkt 4 Antenner er udgået jf. generalforsamlingsbeslutning pr. 19.05.2022

### **5. Hegn.**

#### **Privat hegn:**

- 1) Mellem de enkelte parceller og fællesarealer er ejerne pligtige at vedligeholde de hegn, der oprettes.
- 2) Den største højde af hegn i parcellernes skel må ikke overstige 1,8 mtr.
- 3) Levende hegn må kun under opvæksten kun støttes af trådhegn.

#### **Fælles hegn:**

- 1) Den ejeren ifølge hegnsløven m.v. hvilende hegnspligt mod naboejendommen overgård

## **Grundejerforeningen Fløngvænget – Bavneåsen.**

ved ejendommens udstykning til den i punkt 14 omtalte grundejerforening.

- 2) For parcellerne gælder, at der ikke må anbringes hegn i vejskel langs parcellernes indgangsfacade. Beplantningen langs indgangsfacaderne må ikke være højere end 1 meter. Med forannævnte undtagelser, påhviler der parcellerne fuld hegnspligt mod veje, stier og fællesarealer. Langs skel mod fordelingsveje, stamveje og stier skal de pågældende grundejere udføre og fremtidig vedligeholde et af kommunalbestyrelsen godkendt tæt og uigennembrydeligt hegn, der til enhver tid effektivt kan hindre passage. Derudover gælder hegnslovens almindelige bestemmelser.

### **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 meter med tillæg af den halve afstand til nærmeste naboskel.

### **7. Benyttelse.**

- 1) De enkelte ejendomme må kun benyttes til beboelse for en familie, dog er fremleje af enkelte værelser tilladt.
- 2) Det skal være ejerne tilladt at have privat kontor, atelier, tegnestue, klinik og lignende fredsommeligt præget erhvervsvirksomhed, når det efter kommunalbestyrelsen og grundejerforeningens skøn kan ske, uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom derved forandres, eller kvarterets karakter af beboelseskvarter ændres, samt under forudsætning af, at det ikke medfører ulempe for de omboende.
- 3) Der må ikke på parcellerne have nogen som helst virksomhed, nogen installation, indretning, oplag eller andet, som ved ildelugt, røg, larm, ubehageligt skue eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens eller grundejerforeningens skøn er eller kan være til gene for de omboende.
- 4) Dersom der måtte opstå uenighed mellem grundejerforeningen og kommunalbestyrelsen vedrørende nærværende bestemmelser, skal kommunalbestyrelsen efter forhandling med grundejerforeningen være berettiget til med bindende virkning at afgøre sagen.

### **8. Skiltning.**

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

### **9. Parkering.**

- 1) Parkering må kun finde sted på de i bebyggelsen anlagte parkeringspladser.
- 2) Lastvogne, campingvogne o.l. 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 mindst være parkeringsplads til de på parcellen hjemmehørende biler.

### **10. Veje og stier.**

- a) Den til udstykningen planlagte vej, Fløngvænget vil af de nuværende ejere blive søgt optaget som offentlig vej.
- b) Vedligeholdelse af denne vej påhviler – indtil vejens evt. optagelse som offentlig vej – grundejerforeningen.
- c) 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 vinterhalvåret, alt i henhold til de til enhver tid af Høje-Taastrup kommunalbestyrelse fastsatte retningslinjer.

## **Grundejerforeningen Fløngvænget – Bavneåsen.**

- d) De i forbindelse med byggeriet udlagte sideveje til Fløngvænget, parkeringsgader, stier og parkeringspladser er private, renholdelse og vedligeholdelse af disse påhviler grundejerforeningen og udgifterne til vedligeholdelse afholdes af denne.
- e) Kun de med asfalt belagte arealer må benyttes til kørsel herfra undtaget parkeringspladser.
- f) Bortset fra sidevejestilslutninger, må der ikke etableres overkørsler eller anden form for adgang til fordelingsveje og stamveje. Der må endvidere ikke etableres adgang direkte fra parcellerne til tilgrænsende stier.
- g) 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.
- h) 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. Vej- og stibelysning.**

- 1) Udgiften til drift af vej- og stibelysning og anlæggets vedligeholdelse udredes af grundejerforeningen (jfr. punkt 14.).
- 2) Vejbelysning kan ikke nedlægges uden samtykke fra kommunalbestyrelsen.

### **12. Fællesarealer.**

#### **A.**

- 1) De på den vedhæftede plan mærkede arealer (herunder udlagte parkeringspladser) vil være at betragte som fællesareal, der, når de er selvstændigt matrikulerede, uden vederlag til sælger, vil være at overdrage den i punkt 14 omhandlede grundejerforening, mod at denne afholder udgifterne til stimpling og tinglysning samt herefter som ejer udreder alle udgifter de pågældende arealer vedrørende.

#### **B.**

- 1) Det påhviler grundejerforeningen at anlægge, vedligeholde og renholde fællesarealerne efter kommunalbestyrelsens anvisning. Kommunalbestyrelsen kan kræve anlægsarbejde udført, når 2/3 af parcellerne indenfor deklaraionsområdet er solgt. Jfr. punkt 10, stk. d”.
- 2) Fællesarealerne skal anlægges med beplantning, 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 parkering.

### **13. Ledninger og tagrender.**

#### **I. Afløbsledninger:**

- 1) Den over området nedlagte hovedafløbsledning, som er fælles for regn- og spildevand, og som er markeret på vedlagte af landinspektøren udfærdigede plan, sikres ved følgende bestemmelse:
- 2) På servitutarealet må ikke opføres bygninger eller andre faste genstande eller plantes træer og buske med dybtgående rødder, ligesom der ikke må opsættes dyrere parallelt løbende hegn. Høje-Taastrup kommune skal til enhver tid have adgangsret på servitutarealet til eftersyn, vedligeholdelse og evt. reparation af ledningen, dog med pligt til at erstatte de forvoldte skader efter lovgivningens almindelige regler.  
Påtaleretten tilkommer Høje-Taastrup kommune.

#### **II. Kloakker.**

##### **A. Hovedkloakker:**

- 1) Hvor kloakledninger er placeret over parcel- eller færdselsarealer eller i vejarealer, sikres disse ved følgende bestemmelser:

## **Grundejerforeningen Fløngvænget – Bavneåsen.**

- 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 efter påkrav fra kommunalbestyrelsen.
- 3) Uden forud indhentet tilladelse hos kommunalbestyrelsen er det forbudt over de på vedhæftede plan viste kloakledninger, 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 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.

### **B. Huskloakker:**

- 1) De fra hovedkloakken udgående huskloakker 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.
- 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 siddes overhørig, er grundejerforeningen berettiget til at lade arbejdet udføre for ejerens regning og risiko.

### **III. Hovedvandleddning:**

- 1) Hovedvandleddninger, 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.
- 3-7) Er udgået jf. generalforsamlingsbeslutning pr. 19.05.2022

### **IV. 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 og til, såfremt pålæg desangående ikke efterkommes, da for ejerens 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.

### **V. Fælles varmeanlæg.**

- 1) Er udgået jf. generalforsamlingsbeslutning pr. 19.05.2022
- 2) Det fra den gamle varmekælder udgående koldtvandsrør, rørinstallation, ekspansioner, ventilbrønde samt alle rørinstallationer uden for husene til afspærringsventiler i de enkelte huse tilhører grundejerforeningen.
- 3) Over rørkanalerne må ikke plantes træer og større vækster i en afstand af 1,5 meter til hver side fra midten at regne.
- 4) Grundejerforeningen er forpligtet til at vedligeholde koldtvandsrørene frem til vandmåleren som skal være placeret i eksisterende ventillum i entre mod stue. Grundejerforeningen er som følge heraf berettiget til når som helst at skaffe sig adgang

## **Grundejerforeningen Fløngvænget – Bavneåsen.**

- til at kontrollere og reparere ledningerne, uanset om dette nødvendiggør, at der skaffes adgang til de enkelte huse.
- 5) Koldtvarsrørene i de enkelte huse fra vandmåleren tilhører den enkelte parceljer, og han er som følge heraf forpligtet til at vedligeholde installationen.
  - 6) Er udgået jf. generalforsamlingsbeslutning pr. 19.05.2022
  - 7) Er udgået jf. generalforsamlingsbeslutning pr. 19.05.2022
  - 8) Er udgået jf. generalforsamlingsbeslutning pr. 19.05.2022
  - 9) Er udgået jf. generalforsamlingsbeslutning pr. 19.05.2022
  - 10) Ejeren skal tåle, at der eventuelt føres rør over grunden eller gennem fundament til forsyning af andre ejendomme, for så vidt der ikke derved opstår væsentlige ulemper for ejeren.
  - 11) Udfor et gavlhus pr. blok er der på hovedledninger for koldt vand et sæt afspærringsventiler placeret i ventilbrønde. Adgangen til disse sker gennem et dæksel, der til steds skal være let tilgængelige for inspektion.
  - 12) I forbindelse med, at varmforsyningen til ejendommen ophører, skal grundejerforeningen have ret til at lade sådanne ledninger blive liggende.
  - 13-40) Er udgået jf. generalforsamlingsbeslutning pr. 19.05.2022

### **VI. Elektriske ledninger.**

- 1) Udover hvad Andel Energi måtte forlange udstedt af deklarerationer vedrørende hovedforsyningsledninger, gælder om det elektriske ledningsnet følgende:
- 2) Hovedforsyningsledninger for strøm til huse, vej- og stibelysning, der er anbragt i parceller, fællesarealer og huse ind til måler i de enkelte huse, tilhører grundejerforeningen.
- 3) Grundejerforeningen er forpligtet til vedligeholdelse af ledninger og er som følge deraf berettiget til når som helst at skaffe sig adgang til at kontrollere og reparere ledningerne, uanset om dette nødvendiggør, at der skaffes adgang til de enkelte huse.
- 4) Fra måleren og fremefter tilhører installationen ejeren af de enkelte parceller.
- 5) Grundejerforeningen er berettiget til nårsomhelst at foretage kontroleftersyn af anlægget, og parcelejerne er forpligtet til at efterkomme givne anvisninger og uopholdeligt udføre krævede vedligeholdelsesarbejder.
- 6) Såfremt parcelejerne ikke efterkommer pålæg fra grundejerforeningen, er denne berettiget til for ejerens regning at lade arbejdet udføre.

### **14. Grundejerforeningen.**

- 1) Samtlige ejere af parceller, der omfattes af udstykningsplanen, er pligtige at være medlemmer af en grundejerforening som senest skal stiftes, når 2/3 af de omhandlede parceller er solgt.
- 2) Kun parcelejerne kan være medlemmer
- 3) Det påhviler foreningen at vedtage de for den nødvendige love, som vil være at godkende af kommunalbestyrelsen og dens opgaver er først og fremmest at varetage en fælles administration af fællesanlæg og vedligeholdelse af veje, vandledninger, hegn m.v., således som fastsat ovenfor eller som det senere måtte blive tillagt foreningen, alt i overensstemmelse med denne servitut.
- 4) Den nuværende ejer, indtil alle parceller er afhændet og – når grundejerforeningen måtte være oprettet også denne – skal være berettiget til på de enkelte parceller at lade tinglyse pantstiftende tillægsdeklaration for parcelejernes forpligtigelser til at deltage i udgifterne til grundejerforeningens drift.
- 5) 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.
- 6) Ejeren er, såfremt han giver møde, berettiget til at afgive stemme som ejer af ikke solgte parceller.
- 7) En af kommunen udpeget repræsentant skal – dog uden stemmeret – være berettiget til at

## **Grundejerforeningen Fløngvænget – Bavneåsen.**

give møde på foreningens generalforsamlinger og have ret til dér at få ordet og ytre sig om de til forhandling foreliggende emner.

- 8) Såfremt nogen ejer, ikke overholder denne deklarations forskrifter, er den pågældende forpligtet til at afholde de med misligholdelsen forbundne udgifter.
- 9) Ejerens stemmeret i grundejerforeningen suspenderes indtil misligholdelsen er ophørt og udgifterne betalt.
- 10) Medlemmer af foreningen er ikke personligt ansvarlige for foreningens forpligtelser, og kun den til enhver tid tilstedeværende foreningsformue hæfter for disse.

### **15. Byplan.**

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

### **16. Påtaleret.**

- 1) Påtaleret overfor foranstående servitutbestemmelser tilkommer kommunalbestyrelsen, for så vidt angår punkterne 1-3, -5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, I, II, III, iV samt 14, der er berettiget til at indrømme lempelser og afvigelser, som den finder foreneligt med kvarterets karakter af rækkehusbebyggelser, og som ikke kan være til væsentlig gene for de omboende.
- 2) Påtaleret for punkt 13 V tilkommer grundejerforeningen.
- 3) Påtaleret tilkommer efter nærværende deklaration grundsælgeren så længe han har ejendomsret overfor parceller på 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 parcelejerne er pligtige at underkaste sig denne fortolkning.
- 6) I de tilfælde, hvor grundejerforeningen alene, har påtaleret, træffer bestyrelsen afgørelse i alle spørgsmål vedrørende; servitutterne.
- 7) I særlige tilfælde skal spørgsmålet dog forelægges generalforsamlingen, ligesom den enkelte grundejer skal være berettiget til at indbringe afgørelsen for domstolene på sædvanlig måde.
- 8) Såfremt medlemmer af grundejerforeningen ikke vil underkaste sig en i henhold til nærværende deklaration af grundejerforeningen eller anden påtaleberettiget trufne bestemmelser og spørgsmålet indbringes for domstolene, har dette ikke suspensiv virkning og medlemmerne er, indtil retsafgørelsen foreligger, pligtige at opfylde de den i henhold til bestemmelsen pålagte forpligtelser, det være sig af økonomisk art eller andet, ligesom foreningen uanset sagsanlæg, skal være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtelsens opfyldelse.

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

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

Som ejer: underskrevet Lillerød Skovpark 29.09.1971. Ovenstående deklaration tiltrådt: af Høje Taastrup Kommune 1.11.1971.

Indført i Tingbogen: civildommeren i Roskilde 11.12.1971. Genpartens rigtighed bekræftes: civildommeren i Roskilde 21.01.1972.

## ***Grundejerforeningen Fløngvænget – Bavneåsen.***

Ændringer af deklarationen er vedtaget af generalforsamlingen 19.05.2022 og efterfølgende af Høje Taastrup kommune 07.06.2022 og efterfølgende tinglyst 22.11.2022

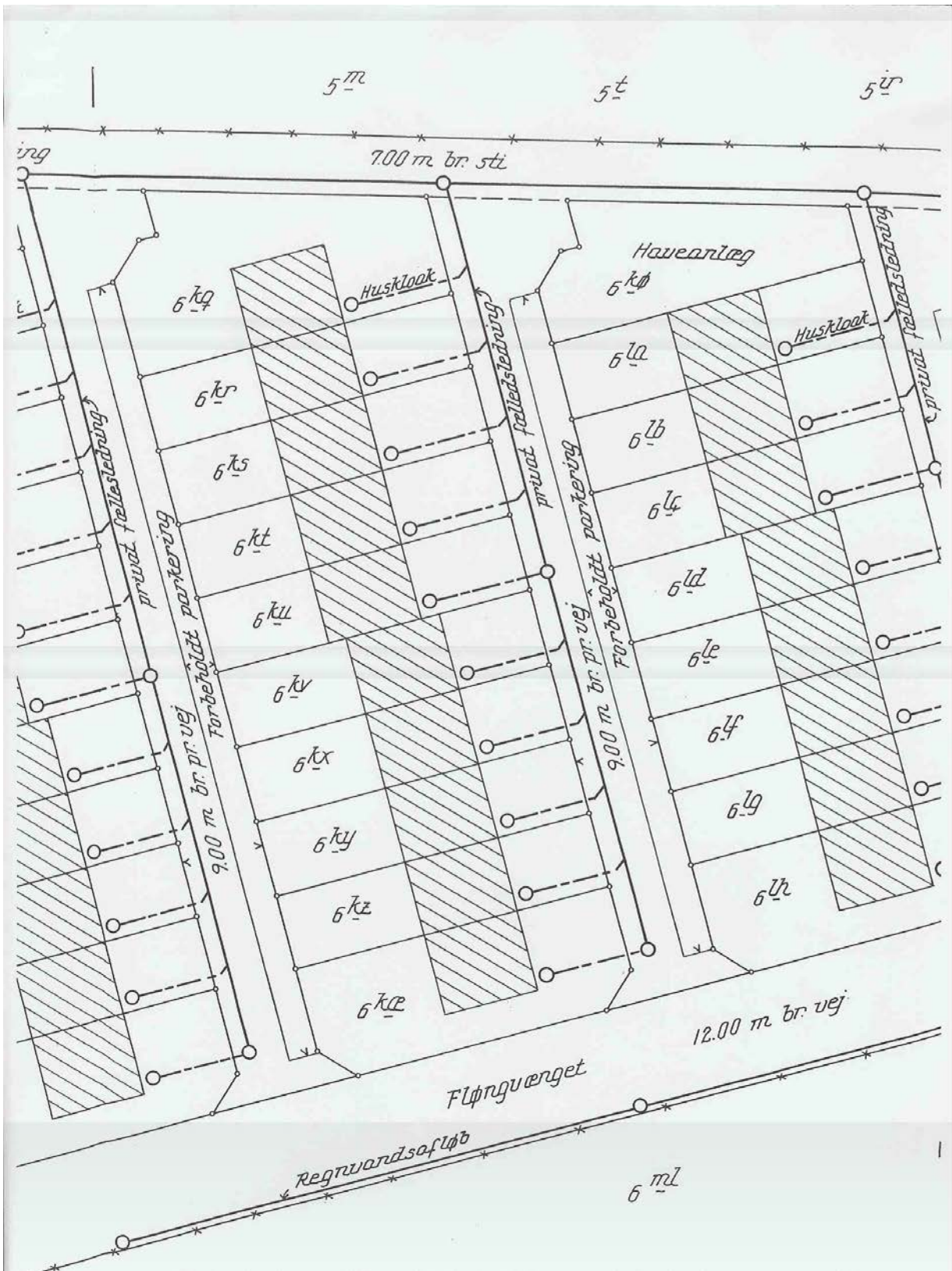
Bilag: Bilag 1, 2 og 3 plan over deklarationsområdet.





# Grundejerforeningen Fløngvænget – Bavneåsen.

Bilag 2.



Grundejerforeningen Fløngvænget – Bavneåsen.

Bilag 3.

