

Deklaration

Røjlevangens Grundejerforening

1993

Denne deklARATION er resultatet af ajourføringer og sammenskrivninger af tidligere og erstatter således den oprindelige hoveddeklARATION tinglyst nr. 1905 den 15.3.68, deklARATION vedr. opførelse af carport og terrasseoverdækning tinglyst nr. 1906 den 15.3.68, deklARATION vedr. tag med 18° hældning tinglyst nr. 26064 den 8.12.82 og deklARATION vedr. tilbygning tinglyst nr. 22429 den 13.8.84.

Deklarationen er godkendt af kommunen og tinglyst den 17.1.94.

Deklaration for Røjlevangens Grundejerforening.

Følgende servitutter skal være gældende for ejendommene Røjlevangen 80-172 og Baunevej 26-72 med matrikelnumrene:

g ^{SO}	g ^{SP}	g ^{SQ}	g ^{SR}	g ^{SS}	g ST	g ^{SU}	g ^{SV}	g ^{SX}	g ^{SY}
g ^{SZ}	g ^{Sæ}	g ^{SØ}	g ^{ta}	g ^{tb}	g ^{tc}	g ^{td}	g ^{te}	g ^{tf}	g ^{tg}
g th	g ^{ti}	g ^{tk}	g ^{tl}	g ^{tr}	g ^{ts}	g ^{tt}	g ^{tu}	g ^{tv}	g ^{tx}
g ^{ty}	g ^{tz}	g ^{tæ}	g ^{tø}	g ^{ua}	g ^{ub}	g ^{uc}	g ^{ud}	g ^{ue}	g ^{uf}
g ^{ug}	g ^{uh}	g ^{ui}	g ^{uk}	g ^{ul}	g ^{um}	g ^{un}	g ^{uo}	g ^{ur}	g ^{uu}
g ^{ux}	g ^{uy}	g ^{uz}	g ^{uæ}	g ^{vb}	g ^{vc}	g ^{vg}	g ^{vh}	g ^{vi}	g ^{vk}
g ^{vl}	g ^{vm}	g ^{vn}	g ^{vo}	g ^{vp}	g ^{vq}	g ^{vr}	g ^{vs}	g ^{vy}	

Taastrup Valby by, Taastrup Nykirke sogn.

§1. De vedhæftede deklarationsplaner,

indeholdende oplysninger om placering af vejanlæg, kloakanlæg, vand-, varme- og el-ledninger, parkeringsarealer og TV-fællesantennener m.v., bilag A og B, skal i enhver henseende respekteres af de til enhver tid værende ejere af de af deklaraionsplanerne omfattede og viste ejendomme. Ændringer af deklaraionsplanen og af de på samme viste anlæg og bygninger kan kun ske når og for så vidt de påtaleberettigede måtte have meddelt skriftlig samtykke hertil.

§2. Grundejerforening

Samtlige ejere af ejendomme, der omfattes af denne deklaraion, er pligtige til at være medlemmer af Røjlevangens Grundejerforening, som er underlagt vedtægter vedtaget på den første ordinære generalforsamling 25.4.68 med senere ændringer, godkendt af Høje-Taastrup kommunalbestyrelse. Foreningen er pligtig på anfordring at tage skøde på alle fællesarealer, som disse kommer til at foreligge efter endt bebyggelse.

Vedtægterne skal indeholde hjemmel for foreningens bestyrelse til at påligne og opkræve kontingent hos de enkelte grundejere af en sådan størrelse, at foreningen altid er i stand til at bestride foreningens opgaver og afholde de dermed forbundne udgifter.

Foreningens formål skal bl.a. være i overensstemmelse med nærværende deklaration at varetage medlemmernes fælles grundejerinteresser såvel indad som udadtil - herunder at eje, administrere, ren- og vedligeholde fællesanlæg, veje, stier, forsynings- og afløbsledninger og lignende for bebyggelsens fælles foranstaltninger. Foreningen skal kunne fastsætte og opkræve bidrag til alle forannævnte indretnings drift, ren- og vedligeholdelse.

Yderligere skal foreningen være berettiget til at fastsætte og opkræve anpartsvisse bidrag til senere vedtagne udvidelser og suppleringer af de forannævnte til bebyggelsen hørende indretninger.

Medlemmerne af grundejerforeningen hæfter solidarisk for de ovenfor omhandlede bidrag, dog højst med kr. 3.000,- pr. parcel.

En af kommunen udpeget repræsentant skal - dog uden stemmeret - være berettiget til at give møde på foreningens generalforsamlinger og have ret til der at få ordet og ytre sig om de til forhandling foreliggende emner.

Grundejerforeningens bestyrelse skal efter vedtagelse på lovlig indkaldt generalforsamling være berettiget til på de enkelte parceller at lade tinglyse tillægsdeklarationer vedrørende foreningens forpligtelser som pantstiftende for det af generalforsamlingen fastsatte beløb. Bestyrelsen er ligeledes berettiget til at lade foreningens vedtægter tinglyse som servitutstiftende og/eller pantstiftende på de enkelte ejendomme.

§3. Udstykning

Den på deklarationsplanen viste udstykning er endelig og parcellerne må ikke yderligere udstykkes, ligesom de ej heller skal kunne sammenlægges, men de skal stedse bestå som matrikulært selvstændige ejendomme.

§4. Bebyggelse

Bebyggelsen må ikke ved ombygning eller tilbygning forandres, således at bebyggelsens ydre ændres, medmindre forudgående skriftlig tilladelse er meddelt af de påtaleberettigede eller tilladelse er givet i det efterfølgende.

Opstilling af skure og vogne til bygningsmæssig udnyttelse såsom til bolig, værksted, udhus eller lignende såvel som enhver form for camping på havearealer eller fællesarealer er forbudt.

Skodder/oplukkelige vinduer skal være enten glas i ramme uden sprosser, træ- eller ribbeskodder.

Terrassedør skal være enten af træ eller af glas i højst 2 felter i ramme.

Følgende farver er tilladt for:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - terrassedør og vinduer/skodder | oprindelige farver: antik-blå og -grøn
jordfarver: sort, grå og teak
naturtræ: eg eller fyr
ensartet for hver facade |
| - udhus/tilbygning i indkørselsparti | sort eller som terrassedør og
vinduer/skodder, bortset fra blå eller grøn |
| - affaldsstativ | samme farve som udhus/tilbygning, som
terrassedør og vinduer/skodder eller som
evt. plankeværk afhængigt af stativets
placering |

- udestue samme farve som udhus eller som terrassedør og vinduer/skodder
- betonbjælke/rammевærk/facadedrager hvid tonet i betonens naturlige farve
- stern og gavl-sprosser på tag sort

Det er forbudt at opstille synlige TV-antennер udover fællesantenne, og at opstille ekstra udstyr, herunder affaldsstativer, uden for rammевærket. For parceller med vejadgang vest for parcellen må affaldsstativer dog opstilles indenfor hæk mod vej.

Det er endvidere forbudt at indklæde rammевærket med facade og tag, bortset fra nedennævnte bestemmelser om tag med hældning.

Klatrevækster må ikke overskride båndet 70 cm under taget.

Tilbygninger er principielt tilladt indenfor nedennævnte områder og efter de anførte bestemmelser. De principielle tilladelser påtvinger ikke nogen ejer pligt til at lade ændringerne udføre, men indeholder udelukkende ret til at foretage ændringerne.

Den enkelte parcelejer skal sende ansøgning om byggetilladelse med henvisning til godkendte tegninger og beskrivelser eller med fyldestgørende tegningsmateriale og redegørelse for f.eks. tagbelægning, bærende konstruktion og aflødning af vand til Høje-Taastrup kommunes tekniske forvaltning. Ændringerne må ikke påbegyndes, før byggetilladelse foreligger.

Tagværkets udførelse, konstruktive stabilitet og afvanding skal efter afslutning af ændringerne kunne godkendes på stedet af grundejerforeningen og kommunen.

Erklæring om at grundejerforeningen har besigtiget det færdige arbejde og accepteret dette i henhold til de anførte bestemmelser skal sammen med færdigmelding af arbejdet sendes til kommunen.

Carport og terrasseoverdækning:

- som carport- eller terrasseareal må etableres tagoverdækning af hele eller dele af de frie arealer indenfor rammевærket
- tagværket skal ophænges i rammевærket og i sin helhed være skjult bag de vandrette rammestykker. Det skal belægges med let tagdækning, PVC-plader eller lignende.

Udestue ud for opholdsstuen vindues- og dørparti:

- der kan kun opføres enten tilbygning eller udestue
- der udføres mindst en regulær dørudgang til det fri fra udestuen
- der etableres daglystilgang gennem udestue til bagved liggende opholdsstue mindst tilsvarende at 50% af hver af udestuens 2 nye facaders arealer udføres som vinduesareal
- udestuen må ikke forsynes med opvarmningsinstallation ud over tilladeligt for normalt uopvarmede rum, jvf. bestemmelserne i BR-S 85 afsnit 5.2.1
- som endevæg anvendes terrassens havemur/læmur
- som inddækning af de to nye facader anvendes glas udelt i rammer eller glas med lodrette sprosser, evt. med panel forneden og evt. med fast inddækning eller træ-/ribbeskodder i siderne ind mod betolvæg.
- de to nye facader skal være lodretstående og holdes indenfor rammевærket
- tagværket skal ophænges i rammевærket og i sin helhed være skjult bag de vandrette rammestykker. Det skal belægges med let tagdækning, PVC-plader eller lignende.
- farvevalget skal være i overensstemmelse med de forannævnte tilladte farver
- størrelsen holdes indenfor 18 m²
- afløb føres til kloak eller ledes ud over egen havejord.

Tilbygning i indkørselspartiet:

- der kan kun opføres enten tilbygning eller udestue
- bebyggelsen skal ske i overensstemmelse med vedhæftede situationsplan, bilag 1

- bebyggelsen skal udføres i overensstemmelse med vedhæftede bygningstegninger, bilag 2 og 3
- mur ved endekædehuse udføres uden åbninger
- facadeelementer udføres som vist på tegning, bilag 4
- indgangsparti udføres som eksisterende eller som vist på tegning, bilag 4
- der udføres skærpet lydisolering mod naboejendom ved opstilling af væg som vist på tegning, bilag 5, eller en væg, der giver tilsvarende lyddæmpning
- væg og facade skal være lodretstående og holdes indenfor rammeværket
- farvevalget skal være i overensstemmelse med de forannævnte tilladte farver
- udbygningen foretages i fuld udstrækning første gang
- ovenlysvinduernes højeste punkt ikke må være højere end sternbjælkens øverste kant.

Tag med 18° hældning:

- taget skal udføres i overensstemmelse med vedhæftede bygningstegninger 01/81.4, 02/81.8, 03/81.4 og 04/81.4.
- de på tegningerne anførte materialebestemmelser samt farvevalg skal overholdes.

Overtrædes disse bestemmelser, er de påtaleberettigede berettiget til at kræve ejendommen tilbageført til den før forandringen foreliggende tilstand og i tilfælde af vægning til at lade arbejdet udføre for overtræderens regning.

§5. Benyttelse

Ejendommen må kun benyttes til beboelse. Det skal dog være ejerne tilladt at have privat kontor, atelier, tegnestue og lignende fredsommelig præget erhvervsvirksomhed, når det efter kommunalbestyrelsens skøn kan ske, uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom derved forvanskes, eller kvarterets karakter af beboelseskvarter ændres, samt under forudsætning af, at det ikke medfører ulempe for de omboende.

Der må ikke på parcellerne have nogen som helst virksomhed, nogen installation, indretning, oplag eller andet, der ved røg, støj, ildelugt, ubehageligt skue eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn kan være til gene for de omboende.

§6. Skiltning

Der må på parcellerne ikke opsættes eller foretages skiltning der efter kommunalbestyrelsens skøn virker generende eller skæmmende på kvarterets udseende som villakvarter.

§7. Parkering

Al parkering af campingvogne, trailere, last-, omnibus-, flytte- eller større fragtbiler er forbudt udfør parcellerne med mindre parkering alene sker med henblik på samtidig af- og pålæsning af varer m.v.

§8. Hegn

Alle hegn såvel mod vej som mellem de enkelte parceller skal bestå af ligusterhæk. Hegnene skal af parcelejerne forsvarligt renholdes og vedligeholdes. Det er dog tilladt at beskytte det levende hegn med glat trådhegn, hvis højde dog ikke må overstige 1,20 m.

Det er dog tilladt at anvende et plankeværk som hegn mellem to parceller, såfremt de to pågældende grundejere er enige herom. Plankeværket skal være solidt og vedligeholdes med træbeskyttelsesmiddel i farverne grøn jordfarve, brun jordfarve eller som udhus/tilbygning.

På parcellerne med vejadgang vest for parcellen gælder:

I indkørselspartiet må låger/rækværk kun anbringes parallelt med husets facade og indenfor hæk mod vej.

På parcellerne med vejadgang øst for parcellen gælder:

I indkørselspartiet må låger/rækværk kun anbringes parallelt med husets facade og indenfor eller lige under betonbjælke/rammевærk.

Farve på låger/rækværk skal være enten som udhus/tilbygning, som terrassedør og vinduer/skodder eller som evt. plankeværk.

§9. Haver

Den ubebyggede del af parcellen skal stedse være anlagt som prydhave, og som sådan vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer, fri for ukrudt og anden for bebyggelsen skæmmende beplantning.

Der må ikke på parcellerne plantes træer eller findes beplantninger, der ved skygge eller iøvrigt ved uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.

På de parceller, der har vejadgang øst for parcellen lægges følgende bestemmelse:

Forhaven skal altid henligge uden hæk, hegn eller lignende og må på intet tidspunkt ved beplantning berøves sin karakter af let beplantet græsplæne.

§10. Veje

Vedligeholdelsen af de til bebyggelsen hørende veje og stier med de for vejafvandingen nødvendige vejbrønde med tilhørende stik påhviler grundejerforeningen.

Ligeledes påhviler renholdelse, snerydning og grusning af fortov, rendesten og kørebane samt stier grundejerforeningen i det omfang, det er pålagt i politi- og vejvedtægt vedrørende renholdelse, snerydning og grusning af veje i Høje-Taastrup kommune.

Grundejerforeningen er berettiget til at lade lejet mandskab udføre arbejdet og påligne de enkelte grundejere de herfor nødvendige bidrag. Såvel de enkelte grundejere som grundejerforeningen er pligtige til at efterkomme pålæg fra kommunen om disse spørgsmål.

§11. Ledninger

Fælles vandstikledninger fra indføring i husrække gennem husblokkene vedligeholdes af grundejerforeningen.

Udgifterne hertil pålignes ligeligt de enkelte grundejere. Såvel de enkelte grundejere som grundejerforeningen er pligtige til at efterkomme pålæg fra kommunen om disse spørgsmål.

Over de på de enkelte parceller nedlagte vandledninger og afløbsledninger må der ingensinde plantes træer og større vækster i en afstand af 1 m til hver side fra ledningernes midte, idet der til enhver tid skal bestå ret til uhindret adgang til opgravning for eftersyn og reparation af ledningerne. Parcelejerne skal uden erstatning tåle sådan opgravning.

§12. Dispensationer

Lempelser og afvigelser fra de i nærværende deklaration fastsatte bestemmelser kan indrømmes af de påtaleberettigede og kan ved de påtaleberettigedes foranstaltning tinglyses på de enkelte ejendomme for parcelejerens regning.

§13. Påtaleret

Påtaleberettiget med hensyn til nærværende deklaration er hver for sig Høje-Taastrup kommunalbestyrelse og Røjlevangens Grundejerforening.

Høje-Taastrup kommunalbestyrelse fortolker i tvivlstilfælde med bindende virkning for såvel grundejerforeningen som den enkelte parcelejer deklarationens bestemmelser.

Såfremt medlemmer af grundejerforeningen ikke vil underkaste sig de i henhold til nærværende deklaration af grundejerforeningen eller kommunen trufne bestemmelser, eller grundejerforeningen ikke vil respektere kommunens fortolkning af deklarationen, og spørgsmålet indbringes for domstolene, har dette ikke suspensiv virkning, og medlemmerne er, indtil endelig retsafgørelse foreligger, pligtige til at opfylde de/den i henhold til beslutningen pålagte pligter, det være sig af økonomisk art eller andet, ligesom foreningen uanset sagsanlæg skal være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtelsens opfyldelse.

Nærværende deklaration respekterer alle på ejendommene nu tinglyste servitutter og andre byrder, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Taastrup den 28.5.93

Bestyrelsen for Røjlevangens Grundejerforening

Anders Simonsen
formand

John Keller
næstformand

Chr. Schnoor
kasserer

Elisabeth Larsen
sekretær

Niels Bjerneboe
medlem