

# **Deklaration**

## **Røjlevangens Grundejerforening**

### **2023**

Denne deklARATION er resultatet af ajourføringer og sammenskrivninger af tidligere deklARATIONER.

# Deklaration for Røjlevangens Grundejerforening.

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

8so 8sp 8sq 8sr 8ss 8st 8su 8sv 8sx 8sy 8sz 8sæ 8sø 8ta 8tb 8tc 8td 8te 8tf 8tg 8th  
8ti 8tk 8tl 8tr 8ts 8tt 8tu 8tv 8tx 8ty 8tz 8tæ 8tø 8ua 8ub 8uc 8ud 8ue 8uf 8ug 8uh 8ui  
8uk 8ul 8um 8un 8uo 8ur 8uu 8ux 8uy 8uz 8uæ 8vb 8vc 8vg 8vh 8vi 8vk 8vl 8vm 8vn  
8vo 8vp 8vq 8vr 8vs 8vy

Taastrup Valby by, Rønnevang sogn.

## §1. De vedhæftede deklarationsplaner,

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

## §2. Grundejerforening

Samtlige ejere af ejendomme, der omfattes af denne deklara-tion, 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 indretningers drift, ren- og vedligeholdelse.

Yderligere skal foreningen være berettiget til at fastsætte og opkræve anpartsvis 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. 5.000,- pr. parcel.

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**

Nedenfor beskrives tilladte tilbygninger, bemærkes, at ikke alle kan lade sig gøre på en gang.

#### **4.1 FACADER**

Bebyggelsen må ikke ved ombygning eller tilbygning forandres således, at bebyggelsens helhedspræg og ydre ændres, medmindre forudgående skriftlig tilladelse er meddelt af de påtaleberettigede (se bilag 2).

Det er forbudt at indklæde rammeværket med facade eller tag, bortset fra nedennævnte bestemmelser om tag med hældning, aluprofiler §4.6 og markiser jf. §4.11.,

#### **4.2 TILBYGNING**

Der kan etableres en tilbygning på op til 40 kvm mod nabokædehuset inden for rammeværket. En sådan tilbygning forudsætter, at bebyggelsen udføres henholdsvis efter bilag 3.a og 3.b, samt at facadeelementer ud mod rammeværk udføres i træ eller som træ med spor eller som 1 på 2 beklædning monteret enten horisontalt eller vertikalt.

Endvidere skal til-/udbygningen foretages i fuld udstrækning første gang. Ved indretningen af tilbygningen må der ikke være direkte beboelsesrum op mod nabokædehus. Der skal udføres en selvstændig brand- støj- og isolerende væg mod nabokædehus.

Tilbygningen skal opfylde de til enhver tid gældende regler i byggelovgivningen. Tegninger til opførelse skal fremsendes til godkendelse hos Høje Taastrup Kommune.

#### **4.3 UDESTUE**

Der må opføres en uopvarmet udestue/vinterhavestue på max. 18 kvm ud for dagligstuen og inden for rammeværket, se BILAG 3.a og 3.b.

Udestuen udføres i materialer i træ eller som træ, aluminium eller i gennemfarvet hvid eller lysegrå plastik, og hvor størst muligt fladeareal skal være glas eller termoglas.

Væg imod skel og nabo skal opfylde gældende brandkrav.

Taget skal være skjult bag rammeværket, og belægges med en let tagdækning, klare plader eller lignende. Tagnedløb føres til faskine eller regnvandskloak.

Udestuen skal opfylde de til enhver tid gældende regler i byggelovgivningen.

Tegninger til opførelse skal fremsendes til godkendelse hos Høje Taastrup Kommune.

#### **4.4 OVERDÆKNING INDEN FOR RAMMEVÆRKET**

Der må etableres carport- og terrasseoverdækning af hele eller dele af arealet inden for rammeværket. Overdækningen skal ophænges i rammeværket og i sin helhed være skjult bag dette. Det er tilladt at overdække rammeværket overkant med aluprofiler. Overdækning skal udføres som let tagdækning, klare plader eller lignende. Tagnedløb føres til regnvands-kloak/faskine

#### **4.5 CARPORTE**

Der kan inden for rammeværket etableres en ekstra carport. Det er tilladt at opføre en ekstra åben carport på og til bebyggelsen på østsiden af vejen uden for rammeværket i forlængelse eller forskud med den eksisterende carport (se Bilag 5). Denne skal opføres i træ eller som træ, grå eller sorte jernstopler og have samme farve som udhus. Den skal være forsynet med vandret sort sternbræt med en hældning på max 15°. Tagnedløb føres til faskine eller regnvandskloak. Højden må ikke overstige 2,50 m. Længden på carport må være op til 7 meter, dog ikke tættere på skel til vej end 2,5m. Det er ikke tilladt at forlænge carport på parceller med vendeplads. Carportsider må ikke lukkes. Carportkonstruktionen må ikke fastgøres til nabovæg eller opføres i selve skel, men inden for skelgrænsen. Såfremt den ekstra carport opføres, hvor der jf. deklARATIONEN er en vendeplads, skal der være minimum 2,5 m til skel (vejkant) og vendeplads. (se tegning i bilag 5).

#### **4.6 TAG MED 18GRADERS HÆLDNING**

Tag med hældning 18° skal udføres i overensstemmelse med Bilag 4. Tagpladerne fremstår som mat sorte, 2-fods B7 eternitplader, dekraplader eller ståtag med teglstensprofil og begge gavle er af hvide plader med sorte lodrette trælistor (65 mm brede og 15 mm tykke) med 545 mm. indbyrdes afstand. Der skal være påsat sorte sternbrædder. Tagnedløb føres til regnvandskloak.

Der må etableres ovenlysvinduer eller ovenlys-tunneller. Vinduerne skal være i matsort i rammen.

Gældende for parceller mod syd (husnummer. 48, 72, 80, 98, 118, 144, 158, 172), må tag med 18 graders hældning forlænges ud til det sydlige rammeværk.

Forlængelsen skal ske i overensstemmelse med vedlagte tegning (allonge 30-08-

2004). Det er tilladt for parceller mod nord at etablerer tag over udestue med 18\* hældning (matr. B26, B50, 96, 116, 136, 142, 146, 160).

#### **4.7 TREMMEVÆRKET**

Det er tilladt at udfylde tremmeværket på ende parceller mod syd (husnummer B48, B72, 80, 98, 118, 144, 158, 172,). Udfyldningen skal foretages på en sådan måde, at karakteren af tremmeværket bevares. I ende parceller mod syd skal tilbygningers sydvæg udføres uden åbninger.

#### **4.8 REDSKABSRUM OG UDHUS/REDSKABSSKUR**

Det oprindelige redskabs/cykelskur på 12 kvm kan udvides til max. 20 kvm inden for rammeværket. Det kan nedlægges, såfremt der etableres en tilbygning inden for rammeværket. Skuret skal udføres med træbeklædning eller trælignende beklædning fx komposit – brædder kan påføres horisontalt eller vertikalt. Farve på skur/udhus/redskabsrum skal være i overensstemmelse med gældende farver. Tagnedløb føres til faskine eller regnvandskloak.

Det er tilladt i havearealet at etablere udhus/redskabsrum på max 20kvm. Det skal dog være 2,5m fra skel og må ikke overstige 2,5m i højden. Dog er det tilladt at etablere udehus/redskabsskur for ende parceller på side af parcellen mod vej/sti.

Udhus/redskabsrum skal udføres med træbeklædning eller trælignende beklædning fx komposit – brædder kan påføres horisontalt eller vertikalt. Farve på skur/udhus/redskabsrum skal være i overensstemmelse med gældende farver.

Opstilling af øvrige skure eller vogne til bygningsmæssig udnyttelse, såsom bolig, værksted, udhus eller lignende er forbudt.

#### **4.9 VINDUER OG SKODDER MOD VEJ**

På parceller på vestsiden af vejen, må vinduesåbninger i facade ikke ændres væsentligt med hensyn til inddeling mellem fast og oplukkelig del. Vinduet må ikke forsynes med sprosser, blyindfattet eller matterede glas. Skodder må udføres med glat overflade eller som ribbeskodde eller udskiftes med oplukkeligt vindue. Det er dog tilladt at ændrer på opdelingen af faste og oplukkelige dele i vinduesparti i stuen – og det er tilladt at have sprosser.

#### **4.10 ETABLERING AF HAVEDØR**

På parceller på østsiden af vejene er det muligt at etablere en havedør i facaden ud mod baghaven fra køkken eller stue.

#### **4.11 MARKISE**

Det er tilladt at sætte markise op på både indersiden og ydersiden af rammeværket.

#### **4.12 ANTENNE OG PARABOLER**

Det er forbudt at opstille synlige antenner og paraboler. Ved evt. opstilling af en parabol inden for haven må overkanten ikke være synlig udefra.

Grundejerforeningen har tilladelse til at opsætte en fælles luftantenne.

#### **4.13 SOLCELLER OG SOLFANGER**

Panelerne skal være monteret med samme hældning som taget på 18grader, og de skal så vidt muligt monteres som en samlet flade, der har højde- og breddeforhold

som taget og centreret på tagfladen jf. gældende byggeregulativ for opsætning af disse. De skal monteres uden gener for naboer eller genbo.,

#### **4.14 BRÆNDEOVN OG BRÆNDEOVNSSKORSTEN**

Hvis man har en lovlig brændeovn er det tilladt at opsætte en brændeovns skorsten, når den fremtræder som en stålskorsten i farven sort eller metal, i max. højde = 1,0 m. over tagryg og kun et stk. pr. parcel. Bebyggelsens afstand til ildsted og skorsten skal opfylde til en hver tid gældende lovgivning.

#### **4.15 FØLGENDE FARVER ER TILLADT**

**4.15.1** Rammeværk (facadedrager på begge sider af hus) på, øverste 70 cm af facaden, gavplader på tag hvid.

**4.15.2** Alle yderbetonfacadeelementer op til 70 cm under tagkant må ikke pudses eller males.

**4.15.3** Sokkel på kædehus og evt. tilbygning og skur sort.

**4.15.4** Sternbræt og trægavllister på tag sort.

**4.15.5** Tremmevæg, sydvæg, udhus og evt. tilbygning på parcellen med fritliggende sydvæg jf. pkt. 4.7 sort

**4.15.6** Redskabsrum eller tilbygning i carportareal hvid, grå, eller sort.

**4.15.7** Vinduesrammer hvid, grå eller sort.

**4.15.8** Skodder hvid, grå, brunolie eller original antik blå eller -grøn.

**4.15.9** Udestuer/vinterhaver hvid, grå eller sort.

**4.15.10** Tilbygning, træværk samt skur hvid, grå eller sort.

**4.15.11** Nedløbsrør, stålsøjler og -bjælker samt metallåger hvid, grå, sort eller rustfri.

Overtrædes bestemmelserne 4.1- 4.15, (inkl. bestemmelserne om farver, fra pkt. 4.15.1 til og med pkt. 4.15.11), er de påtaleberettigede berettiget til at kræve ejendommen tilbageført til den før forandringen foreliggende tilstand og i tilfælde af vægring, da at lade arbejdet udføre for overtræders regning.

### **§5. Benyttelse**

Ejendommen må kun benyttes til beboelse. Det er dog tilladt på den enkelte ejendom at drive erhvervsvirksomhed som almindeligvis udføres i private boliger, når virksomheden kun drives af beboerne. Virksomheden skal drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af bolig ikke forandres. Virksomheden må ikke foranledige ulemper for de omkringboende eller give anledning til yderligere parkeringsbehov eller parkeringsgener for de omkringboende.

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 kun opsættes et skilt inden for eget skel med beboernes navne, husnummer og evt. profession. Skiltet må højst være på 50 cm<sup>2</sup> og skal udføres i vejrfast materiale.

#### **§7. Parkering**

Parkering skal forekomme efter gældende færdselslov og politivedtægt. Al parkering af campingvogne, trailere, last-, omnibus-, flytte- eller større fragtbiler skal foregå efter gældende politivedtægt. Se gældende regler på HTK's hjemmeside.

#### **§8. Hegn**

Alle hegn mod vej skal bestå af ligusterhæk. Hegnene/hækken skal af parcelejerne forsvarligt renholdes og vedligeholdes. Det er dog tilladt at beskytte det levende hegn med glat trådhegn på indersiden af hækken, hvis højde ikke overstiger 120 cm. Højde på ligusterhæk skal følge gældende hegnslov. Det er dog tilladt at anvende et plankeværk som hegn mellem to parceller, såfremt de to pågældende grundejere er enige herom. Plankeværket skal bestå af trykimprægneret træ eller trælignende materialer fx komposit. Intet hegn må være højere end 180 cm. På parceller på østsiden af vejen er det tilladt at opsætte gitterlåge på egen grund i indgangen til indkørslen.

#### **§9. Haver**

Forhaven på parceller på vestsiden af vejen skal altid være anlagt som forhave og vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer. Forhaven skal altid henligge uden hæk, hegn eller lignende og må på intet tidspunkt ved beplantning berøves sin karakter af let beplantet græsplæne. Det er tilladt at etablere en indrammet rand af skæver/småsten ind mod forsiden af parcellen, på parceller på vestsiden af vejen. Der må ikke på parcellerne plantes træer eller findes beplantninger, der ved skygge eller i øvrigt ved uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne. På parceller på vestsiden af vejen er det tilladt at anlægge en indrammet forhave med granitskærver/småsten eller lignende.

#### **§ 12 Affaldscontainer**

Gældende for parceller på vestsiden af vejen. Det er tilladt at bruge forhaven til placering af det antal affaldscontainere, der kan stå i lige linje ud til fortovskanten og indenfor skel, det er tilladt at lave flisebelægning, såfremt de står indrammet i et dertil opført affaldscontainerskur.

#### **§13. 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.

## **§14. Ledninger**

### **14.1 VANDFORSYNING.**

Alle parceller skal forsynes med vand fra HTK Vand A/S. Forsyningsledninger, stikledninger og stop- haner vedligeholdes og tilhører HTK Vand A/S, der til en hver tid skal have uhindret adgang til opgravning, reparation og eftersyn for den del af arbejdet, der ligger uden for skel. Ejerne skal tåle de hermed forbundne ulemper. Udgiften til vedligeholdelse og retablering fra eget skel og selve jordledningen frem til vandmåler, samt egne vandinstallationer og brugssteder er for den pågældende grundejers regning, såfremt arbejdet har direkte relation til den pågældende parcel. Vandmåler tilhører HTK Vand A/S.

### **14.2 KLOAKERING.**

Kloakering er udført som separat kloak, hvor spildevand og regnvand afledes i hver sin ledning. HTK 6 Kloak A/S har ansvar for hovedspildevandledning og regnvandsledning frem til hver enkelt grundejers skel. Regnvands- og spildevandsledninger indenfor skel vedligeholdes af den pågældende grundejer og for dennes regning. Såvel de enkelte grundejere som grundejerforeningen er pligtige til at efterkomme pålæg fra HTK Kloak A/S om disse spørgsmål.

Regnvands- og spildevandskloak skal henligge uforstyrret, og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, HTK Kloak A/S skønner det nødvendigt. Det er ikke uden forud indhentet tilladelse fra Høje- Taastrup kommunal tilladt indenfor en afstand af 1,0 m fra kloakledningens midtlinie at foretage opfyldning, opgravning, plantning af træer eller buske med dybtgående rødder, anbringelse af hegn og opførelse af bygværker eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder eller skade for adgangen til anlægget eller dets beståen eller til hinder for eftersyn, reparation- eller vedligeholdelsesarbejder (Kontakt Høje Taastrup Kommune for overblikstegninger). Retablering af opgravet areal skal ske for opdragsgivers regning.

Der må til enhver tid tåles ulemper, der kan være forbundet med eventuelle fremtidige eftersyns- og reparationsarbejder. Erstatning for eventuel herved forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst af uvildige personer, udmeldt af retten.

### **14.3 FJERNVARME.**

Samtlige parceller skal være tilsluttet fjernvarme, der leveres af Høje Taastrup Fjernvarme A.m.b.A., der har ansvaret for ledningerne helt frem til og med hovedventil og varmemåler i det enkelte kædehus. (jf. DOK om fjernvarmetilslutning, tinglyst den 13.05.1994 – 19583-11).

Der skal til enhver tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med eventuelle eftersyns- og reparations- arbejder mod retablering for Høje Taastrup Fjernvarme A.m.b.A's regning. Parcellerne skal tåle sådanne opgravninger uden erstatning, forudsat opgravningen relateres til den pågældende parcel.

### **14.4 EL-FORSYNING OG FÆLLESANTENNEANLÆG.**

Der skal til enhver tid bestå ret til uhindret adgang til eftersyn og reparation af de nedlagte kabler for el- forsyning mod reetablering for den opgravende leverandørs regning. Parcellerne skal til enhver tid tåle sådanne opgravninger uden erstatning, forudsat arbejdet vedrører den pågældende parcel direkte. El leveres til



fordelingsskabene. Den Påtaleberettiget (Røjlevangens grundejerforening) er ansvarlig for de fælles elkabler fra fordelingsskabene til skel til den første grundejer. Hver enkelt grundejer er ansvarlig for elkablerne på egen grund.

Fællesantenneanlægget ejes af grundejerforeningen og er et sløjfeanlæg med coaxkabler fremført under husene til et fordelingspunkt i krybekælderen under hvert kædehus. Fællesantenneanlægget vedligeholdes af grundejerforeningen til fordelingspunktet. Den enkelte ejer varetager selv vedligeholdelsen af fordelingspunkt og egen TV- installation i huset. Der skal til enhver tid bestå ret til uhindret adgang til eftersyn og reparation af de nedlagte kabler til grundejerforeningens fælles TV og internetløsning benævnt fælles- antenneanlæg mod reetablering af tilstanden som før for grundejerforeningens eller leverandørs regning. Parcellerne skal til enhver tid respektere og tåle de for ordningen nødvendige installationer herunder ledningsføring, modtagerskabe/bokse og lignende forhold som opgravninger uden erstatning, forudsat arbejdet vedrører den pågældende parcel direkte. (Bilag a og b).

Udgifterne til vedligeholdelse og eventuelle nyt anlæg pålignes ligeligt mellem hver parcel.

Fællesantennen lukkes 1/1-2024 vedtaget på Generalforsamling 26/4-2023.

### **§15. 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.

### **§16. Påtaleret**

Påtaleberettiget med hensyn til nærværende deklaration er hver for sig Høje-Taastrup kommune cvr. 19501817 og Røjlevangens Grundejerforening cvr. 35582266.

Høje-Taastrup kommune 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 truffne 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.

### **§ 17 Aflysning**

Dato:

Deklaration af 2023 erstatter 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. samt deklarationen fra 1993.

Taastrup, september 2023

Bestyrelsen for Røjlevangens Grundejerforening

Martin Egelund Olsen  
formand

Katrine L. Ansbøl  
næstformand

Jeanette Korre  
kasserer

sekretær

medlem