

Tinglyst i Ballerup Ret	Deklaration (afskrift) for Andelshaverne Kildegården	Side 1 af 6
----------------------------	---	-------------

Som ejer af ejendommene, matr. nr.e 6e og 15e, Skovlunde By, Skovlunde, pålægger foreningen, hvis navn er "Andelshaverne Kildegården", herved de nævnte ejendomme følgende deklaration vedrørende ejendommenes benyttelse og bebyggelse m.v., således som denne er tiltrådt af foreningens generalforsamling den 28. september 1989.

Der vedhæftes ekstraktudskrift i forbindelse med den afholdte generalforsamling og den bemyndigelse, foreningens bestyrelse tildeltes med henblik på underskriftsforhold etc.

§ 1 Område

- 1.1 Området udgør - som vist på vedhæftede kortbilag 1 - matr. nr.e 6e og 15e, Skovlunde By, Skovlunde. Ejendommene skal have samme ejer.

§ 2 Områdets anvendelse

- 2.1 Området forbeholdes kolonihaver, som i et antal af 504 er udlagt i området af Kolonihaveforbundet for Danmark efter en af kommunalbestyrelsen i Ballerup kommune godkendt plan, der vedhæftes som kortbilag 2.
- 2.2 De udlagte havelodder må ikke under nogen form anvendes til erhvervsformål og ej heller gøres til genstand for selvstændig matrikulering, med mindre kommunalbestyrelsen giver sit samtykke dertil.
- 2.3 Kommunalbestyrelsen har for sit vedkommende tiltrådt, at det samlede areal anvendes til det beskrevne formål frem til den 31. december 2015.
- 2.4 Brugsretten til de enkelte umatrikulerede havelodder kan kun erhverves af de i foreningen optagne medlemmer og på en sådan måde, at den til enhver tid gældende udstykningslovs bestemmelser ikke derved tilsidesættes.

Generelt gælder, at ingen vil kunne erhverve brugsret til mere end én kolonihave i haveområdet.

§ 3 Veje, stier og fællesarealer iøvrigt

- 3.1 Inden for det samlede område fastlægges veje og stier samt øvrige fællesarealer som vist på kortbilag 2.
- 3.2 Vejene skal friholdes for enhver parkering af motorkøretøjer, som henvises til områdets parkeringspladser.

Al motorkørende færdsel på stier er forbudt, med mindre særlige forhold gør sig gældende.

Tinglyst i Ballerup Ret	Deklaration (afskrift) for Andelshaverne Kildegården	Side 2 af 6
----------------------------	---	-------------

- 3.3 Ethvert fællesareal skal ren- og vedligeholdes på en sådan måde, at ukrudtspredning ikke finder sted.
- 3.4 Det påhviler foreningen at drage omsorg for en løbende vedligeholdelse af de udlagte veje og stier samt fællesarealer og disses beplantninger på god og forsvarlig vis.

§ 4 Byggelinier i området.

- 4.1 Langs den samlede ejendoms ydergrænse skal enhver bebyggelse være placeret mindst 2,50 m fra skellinie - dog mindst 5,00 m, hvor det drejer sig om skellinie mod den offentlige vej Harrestrupvej.
- 4.2 Generelt gælder, at en bebyggelse inden for den enkelte havelod skal være placeret mindst 2,50 m fra haveloddens begrænsning.
- 4.3 Fra bestemmelsen i stk. 2 kan foreningens bestyrelse meddele dispensation, når forholdene på stedet gør det ønskeligt og / eller påkrævet - dog kun på betingelse af at byggelinien på nabolod forrykkes tilsvarende.

Foretages en sådan ændring af byggelinie skal den fremgå af det materiale, som foreningen ligger inde med, og som danner baggrund for den oversigtsplan, der i henhold til deklARATIONENS §9 stk. 2, skal tilstilles Ballerup kommune.

Ingen ændringer i byggelinier må foretages, med mindre de parter, der berøres heraf, gennem underskrifts afgivelse erklærer sig indforstået hermed.

§ 5 Haveloddernes benyttelse

- 5.1 De i området udlagte havelodder skal dyrkes og vedligeholdes som kolonihaver.
- 5.2 Adgang til de enkelte havelodder skal overalt i området ske fra de anlagte veje.

Der må ikke være udgang til den offentlige vej Harrestrupvej fra de til denne grænsende haver.
- 5.3 Hegn mellem haverne etableres som levende hegn eller træhegn, hvis højde ikke må overstige 1,75 m.

Tinglyst i Ballerup Ret	Deklaration (afskrift) for Andelshaverne Kildegården	Side 3 af 6
----------------------------	---	-------------

Hegn ud til veje og stier etableres som levende hegn, højde ikke må overstige 1,75 m og ikke over 60 cm i bredden.

Stensætning eller træhegn med lav beplantning kan dog tages i anvendelse. Stensætning må ikke være over 50 cm høj og træhegn ikke over 100 cm højt. Levende hegn, stensætning og træhegn skal etableres 30 cm inde på medlemmets grund.

- 5.4 Havelåger, som opsættes, skal alene være oplukkelige ind mod havelodden.

§ 6 Haveloddernes bebyggelse

- 6.1 Med hensyn til opførelse af bebyggelser m.v. på de enkelte havelodder, er haveloddernes brugere pligtige til at overholde det til enhver tid gældende bygningsreglements bestemmelser for kolonihaver.

- 6.2 På hver havelod må kun opføres et enkelt kolonihavehus med tilhørende udhuse m.m.

- 6.3 Det bebyggede grundareal til beboelse må ikke overstige 50 m².

Til det bebyggede beboelsesareal medregnes lukkede overdækkede terrasser, gæstehytter, udestuer, drivhusudestuer o.l.

Herudover må opføres overdækkede åbne terrasser, tagudhæng over 50 cm, udhuse, skure, legehuse, drivhuse m.v. i alt max. 30 m².

- 6.4 Ingen bygning må opføres med mere end 2,70 m's bygnings højde, hvorved forstås højden fra terræn til den linie, hvor ydervægge og tagflader mødes (bortset fra gavltrekanter) .

Bygningens højde fra terræn til tagrygning må ikke overstige 4,00 m.

Det tilstræbes, at alle bygninger opføres parallelt med eller vinkelret på haveloddens begrænsning.

- 6.5 Bebyggelsens ydervægge skal fortrinsvis opføres af træ, hvortil der ved udskiftning kun må benyttes nye materialer.

- 6.6 Bebyggelsen skal i sine væsentlige træk have en sådan ydre udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse i området opnås en god helhedsvirkning.

- 6.7 Campingvogne, skurvogne, både o.l. må ikke opstilles i haverne

Tinglyst i Ballerup Ret	Deklaration (afskrift) for Andelshaverne Kildegården	Side 4 af 6
-------------------------	---	-------------

§ 7 Tekniske installationer m.v.

- 7.1 Foreningens medlemmer skal respektere og tåle fremføring af alle slags forsyningsledninger til foreningen uden erstatning for eventuelle skader.
- 7.2 Ændringer eller tilslutninger til vandledningsnettet - herunder opsætning af haner - skal foretages af en autoriseret mester efter forudgående godkendelse af foreningens bestyrelse.
- 7.3 Drikkevandsbrønde må ikke forefindes.
- 7.4 Arealet er i Ballerup kommunes § 21 spildevandsplan forudsat spildevandskloakeret med bemærkning om, at kommunalbestyrelsen, såfremt der kan opnås en generel dispensation fra Miljøstyrelsen til nedsivningsanlæg i området eventuelt med tilladelse til at anvende kemiske tørklosetter eller elektriske toiletter uden vandforbrug, ikke vil modsætte sig en sådan ordning.

Indholdet fra tørklosetter skal nedgraves på egen havelod mindst 2,50 m fra haveloddens begrænsning og ikke dybere end 50 cm.
- 7.5 Afløbsplaner for husinstallationer og ledninger på havelodderne skal fremsendes til godkendelse i Ballerup kommune inden arbejdets påbegyndelse.

NB. vedr. §7 stk. 5
Dette afsnit betyder, at der ikke må forefindes afløbsinstallationer (septiktanke, sivebrønde o.l.) uden at de er godkendt af kommunen. En sådan godkendelse vil ikke kunne opnås, så længe området ikke er kloakeret.
- 7.6 Foreningen og dermed dens medlemmer er forpligtet til at benytte den af Ballerup kommune etablerede renovationsordning, hvis omfang kan fastsættes efter nærmere aftale mellem kommunen og foreningens bestyrelse.

§ 8 Bebyggelse m.v. på fællesarealer

- 8.1 Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der på de udlagte fællesarealer og kun til fælles brug for foreningens medlemmer opføres bebyggelser til særlige formål.
- 8.2 I tilknytning hertil skal udlægges et passende antal parkeringspladser.

Tinglyst i Ballerup Ret	Deklaration (afskrift) for Andelshaverne Kildegården	Side 5 af 6
----------------------------	---	-------------

§ 9 Byggesagsbehandling

- 9.1 Før noget byggeri påbegyndes inden for de enkelte havelodder, skal der til foreningens behandling af medlemmernes byggeandragender fremsendes tegninger visende de ting, der skal til for at foreningens bestyrelse i overensstemmelse med indholdet af nærværende deklaration kan forvisse sig om, at bestemmelserne er overholdt.
- 9.2 Fra foreningens side skal der til kommunalbestyrelsen i Ballerup snarest muligt fremsendes en samlet oversigtsplan i mindst 1:1000 med angivelse af bebyggelsernes beliggenhed, det bebyggede areals størrelse i forhold til havelod og bebyggelsens højde m.v.

Hvert år pr. 1. april fremsendes til kommunen en supplerende oversigtsplan visende det forløbne kalenderårs nybyggeri og ændringer i bestående byggeri.

Over for kommunalbestyrelsen er foreningens til enhver tid siddende formand ansvarlig for indsendelse af supplerende oversigtsplan m.m., hvorfor kommunen skal holdes underrettet om, hvem der beklæder denne post.

§ 10 Diverse bestemmelser

- 10.1 Til sikring af rolige og ordnede forhold i området er foreningen pligtig at lade udarbejde et ordensreglement som ubetinget skal overholdes af foreningens medlemmer.
- 10.2 Foreningens medlemmer og dermed brugere af de enkelte havelodder skal til enhver tid kunne dokumentere at have, rådighed over en bolig til helårsbeboelse inden for hovedstadsregionen.
- 10.3 Hvor en bebyggelse er opført på stolpesten, skal mellem disse lukkes med fliser eller glat eternit som sikring mod indtrængen af rotter.
- 10.4 Bebyggelserne, som opføres på de enkelte havelodder kun benyttes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april - 30. september.

Uden for dette tidsrum må bebyggelserne kun anvendes til natophold under kortvarige ferier, week-ends o.l.

Bebyggelserne og havelod i øvrigt må ikke gøres til genstand for udlejning mod vederlag.

- 10.5 Hvor udendørs antenner forekommer, skal disse anbringes på forsvarlig måde, og på en sådan måde, at de ikke beskadiger bygningsdele m.m.

Den maksimale højde for udendørs antenner må ikke overstige 6,00 m regnet fra terræn.

Tinglyst i Ballerup Ret	Deklaration (afskrift) for Andelshaverne Kildegården	Side 6 af 6
-------------------------	---	-------------

- 10.6 Hvor byggeriet omfatter indretning af ildsteder og skorstene, skal der, før sådanne installationer tages i brug, foreligge en godkendelse fra den stedlige skorstensfejmester

Lovpligtige brandsyn skal gennemføres i overensstemmelse med brandloven § 33.

- 10.7 Der må ikke etableres svømmebassiner af permanent karakter i haverne

§ 11 Lempelser fra deklarationens indhold

- 11.1 Lempelser fra bestemmelserne i nærværende deklaration kan, hvor særlige forhold gør sig gældende, indrømmes af kommunalbestyrelsen i Ballerup, dog kun efter forudgående ansøgning fra foreningens bestyrelse.

- 11.2 Inden en havelod med bebyggelse kan afstås til tredje person ved salg, skal bebyggelsen være i overensstemmelse med indholdet af nærværende deklaration, med mindre lempelse er indrømmet af kommunalbestyrelsen i henhold til stk. 1.

§ 12 Påtaleret

- 12.1 Påtaleret til sikring af nærværende deklarations overholdelse tilkommer kommunalbestyrelsen i Ballerup og desforuden Kolonihaveforbundet for Danmark, uden hvis samtykke deklarationen ikke kan aflyses i tingbogen.
- 12.2 Væsentlige overtrædelser af deklarationens bestemmelser giver de påtaleberettigede ret til at forlange, at foreningen bringer overtræderens medlemskab af foreningen til ophør efter de bestemmelser, som herom måtte være gældende i foreningsvedtægten.

§ 13 Tinglysning

- 13.1 Denne deklaration begæres tinglyst som servitutstiftende på foreningens ejendomme, matr. nr.e 6e og 15e, Skovlunde By, Skovlunde.
- 13.2 Deklarationen, der tinglyses forud for al pantegæld, respekterer alle på ejendommen tidligere tinglyste servitutter og andre byrder.
- 13.3 Stempling og tinglysning af nærværende deklaration betales af foreningen i det hele.