

Deklaration

I anledning af at Miljø- og Fødevareministeriet har udlejet matr.nr. 1a, 1z og 1ak af Islev, Nørrevangen 43 og 43A til Kolonihaveforbundet til videre udlejning og anvendelse som kolonihaver for tidsrummet indtil 31. december 2040, tinglyses nedenstående bestemmelser servitutstiftende på de nævnte ejendomme, som supplement til tidligere af kommunen godkendt havelodsplan. Endvidere er bestemmelserne en erstatning for deklARATION tinglyst d. 24. november 1988.

§ 1. Deklarationens formål

Nærværende deklARATION har til formål, at fastlægge retningslinjerne for områdets benyttelse og bebyggelse. Deklarationens regler er maksimum-regler, så foreningerne har mulighed for at fastsætte strengere regler, hvis de ønsker det. Deklarationens maksimumgrænser kan dog aldrig overskrides.

§ 2. Områdernes anvendelse

Anvendelsen fastlægges til kolonihaver (overnatningshaver) med mulighed for indpasning af daghaver (pensionist- og nyttehaver) i overensstemmelse med gældende kommuneplansgrundlag.

De enkelte havelodder må ikke på nogen måder, anvendes til erhvervsformål eller benyttes i strid med gældende lovgivning.

De enkelte havelodder må ikke selvstændigt udmatrikuleres.

§ 3. Byggelinjer og fællesarealer

Bebyggelsen skal respektere de til enhver tid gældende byggelinjer mod vej eller areal.

Veje, stier og andre fællesarealer udlægges i overensstemmelse med den til enhver tid gældende havelodsplan godkendt af Rødovre kommune og Miljø og Fødevareministeriet.

Fællesarealernes interne veje og gange skal vedligeholdes og renholdes af haveforeningen.

Parkering på interne veje må ikke finde sted. Der må etableres en P-plads på hver havelod. Brandskel skal overholdes.

§ 4. Haveloddernes størrelse, indhegning og benyttelse

Havelodderne skal anlægges og vedligeholdes som kolonihaver.

Adgang til den enkelte havelod skal overalt ske fra de på området udlagte veje eller gange.

Den enkelte havelod må højst udgøre 400 m², dog med undtagelse af de havelodder, der på tidspunktet for tinglysningen er over 400 m².

Hegn omkring de enkelte havelodder etableres som levende hegn, der i skel ikke må overstige 1,80 meter, i skel mod stier/vej i foreningen dog ikke over 1,50 meter.

Havelågerne skal være oplukkelige ind mod havelodderne.

Der må ikke etableres badebassin eller svømmebassin af permanent karakter på det enkelte havelod. Badebassiner må højst have en størrelse af 1.000 liter. Tømning af badebassin må ikke give anledning til gene af nabolodden.

Haveloddens bebyggelser må kun benyttes til beboelse og natophold i tidsrummet fra 1. april til 1. november, bortset fra i perioden 20. december til 2. januar, i skolernes vinterferie og i påskehelligdagene.

Dog skal de gældende bestemmelser om ophold i lokalplanen altid respekteres.

Haveloddens lejer skal til enhver tid kunne dokumentere at have rådighed over en helårsbolig uden for haveforeningen.

§ 5. Haveloddens bebyggelse

På den enkelte havelod må kun opføres let beboelsesbebyggelse på max 50.0 m² og max 10 m² åben overdækket terrasse samt et skur på max 10 m². Dog i alt max 70 m². Til det bebyggede areal medregnes alle konstruktioner med fast tag, herunder halvtag og lignende. Der må etableres 1 væksthuse på max. 10 m². Væksthuset medregnes ikke i det bebyggede areal.

Krav til beboelsesbygning er:

Ingen beboelsesbebyggelse må være højere end 4,3 meter fra stiniveau og til rygning.

Bebyggelsen må kun indrettes i 1 plan. Der må ikke etableres kælder eller hems.

De til beboelse bestemte bebyggelser må ikke opføres nærmere ved skel mellem 2 havelodder end 2.50 meter.

Krav til anden bebyggelse er:

Afstand til skel skal min. være 2,50 meter

Skure må max have en højde fra stiniveau og til rygning på 2,60 meter.

Andre anlæg og konstruktioner:

Der må ikke foretages terrænregulering i forbindelse med etablering af terrasser med fast belægning. Åbne terrasser kan etableres i forbindelse med bebyggelser eller fritliggende på havelodden. Max gulvhøjde for "åbne" træterrasser er 0,40 meter over middelterræn og afstand til skel skal være min. 2.50 meter.

Det skal sikres, at regnvand fra terrassen afledes og nedsives på egen grund.

§ 6. Tekniske installationer

Tørklosetter skal tømmes på de til formålet etablerede udslagssteder.

Udslagssteder skal være funktionsdygtige og må først nedlægges, når der er sket en fuld tilslutning af alle haveloddens sanitære installationer til et fælles kloaknet.

Tilslutning til offentligt vandledningsnet skal udføres af autoriseret VVS firma. Haveforeningen kan etablere fælles kloakering til afledning af spildevand.

Spildevand må ikke udledes eller nedsives. Spildevand er afledt vand fra vask- køkken- og baderum med tilhørende sanitære installationer. Spildevand stammer fra opvask, tøjvask, rengøring, badning og toiletbesøg. Lovlige anlæg etableret efter Rødovre Kommunes anvisninger skal efter etablering af fælles kloak tilsluttes denne.

Overfladevand og tagvand skal nedsives på lodden eller på haveforeningens areal efter kommunens til enhver tid gældende regler og må ikke tilsluttes den fælles kloak.

Overfladevand fra fællesarealer skal nedsives på haveforeningens areal eventuelt via trykledning til andet fællesareal efter godkendelse af Rødovre Kommune.

§ 7. Renovation

Haveforeningen skal være tilsluttet den til enhver tid gældende renovationsordning i Rødovre Kommune.

§ 8. Afbrænding

Enhver form for afbrænding, herunder afbrænding af haveaffald er forbudt.

Der må ikke etableres ildsted eller skorsten på den enkelte parcel.

§ 9. Byggesagsbehandling

Før noget byggeri på den enkelte havelod påbegyndes, skal der til kredsens behandling af byggeandragendet fremsendes tegninger via foreningen med angivelse af de enkelheder, der er nødvendige, for at kredsens kan forvisse sig om, at bestemmelserne i deklARATIONEN samt det til enhver tid gældende bygningsreglement er overholdt. Tegninger skal mindst være i målestoksforholdet 1:100 og materialet skal indeholde målsat skitse med afstand til skel og andre bygninger. Tegninger påføres kredsens attestering ved godkendelsen.

§ 10. Antenner

Antenner skal være forsvarligt anbragt og må højst have en højde af 6 meter over haveloddens terræn. (Enkelt stavantenne for radiofoni/gitterantenne).

Parabolantener må ikke placeres på bygning over tagryg og må maksimalt være 1.00 meter i diameter.

§ 11. Solceller

Solcellepaneler skal være forsvarligt anbragt på bygningen og må ikke være til gene for de omkringboende.

§ 12. Klima anlæg og varmepumper

Klima anlæg og varmepumper skal være anbragt. De skal placeres således, at de ikke giver støjgener for de omkringboende. Max. støjgrænse i skel, 35 dBa.

§ 13. Pille fyr/brændeovn

Brændeovne må ikke opsættes uden skriftlig tilladelse fra kommunen og kredsens/bestyrelsen, baseret på tegninger, hvoraf brændeovnens placering fremgår.

Hvert år inden den 1. april skal der for bestyrelsen fremvises en gyldig skorstensfejer attest.

§ 14. Jordvarme

Jordvarmeanlæg må ikke udføres uden særskilt tilladelse fra Rødovre Kommune.

§ 15. Vindmøller

Vindmøller (Micro) må ikke etableres uden særskilt tilladelse fra Rødovre Kommune.

§ 16. Rottesikring

Rottesikring udføres for bygninger uden støbt fundamentved, at der hele vejen rundt om bygningen samt langs skillerum nedgraves svært, galvaniseret trådnet eller lignende til ca. 0,5 meters dybde og gående ca. 0,2 meter op over gulvhøjde.

(Rottesikring kan undlades, såfremt der overalt er et frit rum under bygningen på mindst 0,25 meters højde).

§ 17. Oplag

Oplag på fællesarealer og i eller ved de enkelte havelodder af materialer og genstande, som efter Rødovre Kommunes eller bestyrelsens skøn virker skræmmende og er til gene for omkringliggende havelodder, må ikke finde sted.

Til materialer og genstande henregnes både, ikke-indregistrerede motorkøretøjer af enhver art samt campingvogne, trailere, affald og lign.

Byggematerialer leveret ved havelod skal fjernes straks. Er dette ikke muligt, skal det leveres på fællesarealer og skal fjernes inden for 24 timer.

Materialerne må ikke ligge til hinder for brand- og redningskøretøjer.

§ 18. Overdragelse af havelod

Ved overdragelse af en havelod med påstående bebyggelse skal bebyggelsen være i overensstemmelse med deklarationens indhold eller med en evt. dispensation fra kommunen.

Hvor der er tale om konstaterede afgivelser, må disse legaliseres efter bestemmelserne i § 19.

Indrømmes lempelser ikke, må bestyrelsen, før overdragelse finder sted, påse, at bebyggelsen er bragt i overensstemmelse med indholdet af denne deklaration.

Overdragelse af havelod skal ske efter reglerne i Kolonihaveforbundets til enhver tid gældende vurderingsregler.

§ 19. Lempelser

Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i deklarationen kan indrømmes af Rødovre Kommune.

Ansøgning herom fra haveforeningens medlemmer skal fremsendes af kredsen til Rødovre Kommune med foreningens og kredsens indstilling.

§ 20. Påtaleret

Påtaleret efter deklarationen har Rødovre Kommune og Kolonihaveforbundet.

§ 21. Overtrædelse af deklarationen

Væsentlige overtrædelser af deklarationens bestemmelser giver de påtaleberettigede ret til at forlange, at den enkelte haveforenings bestyrelse bringer vedkommendes medlemskab af haveforeningen til ophør umiddelbart.

§ 22. Tinglysning

Denne deklaration begæres tinglyst som servitutstiftende på ejendommen, matr.nr. 1a, 1z og 1ak af Islev, Nørrevangen 43 og 43A.

Med hensyn til de på ejendommen hvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Som ejer:

.....

Miljø- og Fødevarer ministeriet

Som lejer:

.....

Kolonihaveforbundet