



## **Deklaration**

Undertegnede grundejerforening O.F. - Omegnens Fritidshaveforening - deklarerer herved, som ejer af matr. Nr. 1k, 5t og 6c, alle Harrestrup by, Herstedøster sogn i Ballerup kommune, med virkning også for senere ejere af de nævnte ejendomme, følgende:

### **§ 1 Arealets udnyttelse**

- 1) Arealet udlægges til fritidshaver i overensstemmelse med OF - Omegnens Fritidshaveforenings formål og vedtægter og i overensstemmelse med vedhæftede plan, bilag A, oprindelig henhørende til deklARATION godkendt af Hovedstadsområdet den 27. juni 1977.
- 2) De enkelte havelodder kan ingensinde selvstændigt matrikuleres og må højst have en størrelse på 500 m<sup>2</sup> nettoareal.
- 3) Ballerup kommunalbestyrelses tilladelse til at arealet udnyttes til fritidshaver gælder til år 2015
- 4) På arealet må kun opføres bebyggelse til fritidsformål

### **§ 2 Veje, stier og fællesarealer**

- 1) Veje, stier, vendepladser, parkeringspladser og grønne områder udlægges i overensstemmelse med vedhæftede plan, bilag A og skal stedse udgøre fællesarealer for samtlige havelodder.
- 2) Veje, stier, fællesparkeringspladser og grønne områder vedligeholdes af grundejerforeningen.
- 3) Parkering på veje og stier må ikke finde sted.
- 4) Stier i området må ikke befærdes af motorkøretøjer (inkl. Knallerter), undtaget i særlige tilfælde, f.eks. ved flytninger og efter særlige aftale med foreningens bestyrelse.
- 5) Der kan, som nærmere angivet på vedhæftede bilag A på de udlagte fællesarealer efter grundejerforeningens og Ballerup kommunalbestyrelse nærmere godkendelse, opføres bebyggelse til fællesformål for haveforeningen, såsom f.eks. marketenderi, forsamlingshus og lignende.

### **§ 3 Byggelinier**

- 1) Byggelinien er overalt lagt 2,5m fra haveloddens grænse med virkning for både fritidshus og eventuelle udhuse.
- 2) Udhuse kan i særlige tilfælde, med grundejerforeningen og naboens skriftlige samtykke, anbringes nærmere haveloddens grænse end 2,5m.
- 3) Byggelinien langs Harrestrupvejen er 20m fra vejmidte.

### **§ 4 haveloddens benyttelse**

- 1) På hver enkelt havelod må der kun opføres ét fritidshus og ét udhus
- 2) På de enkelte havelodder må der ikke drives nogen form for erhvervsvirksomhed, herunder pensionat eller udlejning.
- 3) Udendørs opslag må ikke forefindes.
- 4) Der må ikke opsættes nogen form for reklame.
- 5) Ejeren af hver enkelt havelod skal til enhver til kunne dokumentere at have rådighed over en bolig til helårsbeboelse inden for Danmarks grænser.
- 6) Den opførte bebyggelse må kun anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september, og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ophold, weekends og lignende.

### **§ 5 Bebyggelsens omfang og udformning**

- 1) Det på hver havelod opførte fritidshavehus og udhus må kun være indrettet til beboelse for én familie.
- 2) På hver havelod må kun opføres eet kolonihavehus med tilhørende udhus inden for de i stk. 2a) fastsatte rammer.
- 2a) Det bebyggede grundareal til beboelse må ikke overstige 50m<sup>2</sup>. Til det bebyggede beboelsesareal medregnes lukkede overdækkede terrasser, gæstehytter, udestuer, drivhuse, udestuer og lignende. Herudover må opføres overdækkede åbne terrasser, tagudhæng over 50 cm, udhuse, skure, legehuse, drivhuse m.v. i alt max 30 m<sup>2</sup>.
- 3) Bygninger må ikke opføres med mere end én etage og højden fra terræn til den linie, hvor yderside og ydervæg og overside af tagfladen mødes, må ikke overstige 3 m, bortset fra gavltrekanter. Bygningens højde til tagryg må ikke overstige 4 m.

- 4) Uden tilladelse fra grundejerforeningen må der til udvendige bygnings sider (herunder vinduer og døre) ikke anvendes brugte materialer.
- 5) Opstilling af beboelsesvogne, skurvogne og lignende er ikke tilladt, uanset om de ombygges.
- 6) Fritidshuse opføres af træ. Udvendige bygningsdele, herunder tage og sokler, må kun fremtræde i naturtræ eller farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terre de Siena, umbra, engelsk rødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende samt mindre ydre bygningsdele skal de samme farver eller deres blanding anvendes.
- 7) Enhver bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med bestemmelserne i nærværende deklaration samt det til enhver tid gældende bygningsreglement og bestemmelser for kolonihaver.
- 8) Forinden byggeri må påbegyndes, skal der indhentes tilladelse til byggeri fra grundejerforeningen.
- 9) Ansøgningen skal være bilagt til godkendelse egnede tegninger i mål 1:100 i 4 eksemplarer. Tegningerne skal indeholde grundplan med mål, husets 4 facader, tværsnit med højde samt situationsplan med afstand til haveloddens grænser samt materialebeskrivelse.
- 10) Brugte huse må kun opstilles efter grundejerforeningens forudgående godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 11) Der skal til hver havelod indenfor deklara tionsarealet etableres 1,5 parkeringsplads (bilplads).
- 12) Hvor byggeriet omfatter indretning af ildsteder, skal der før sådanne installationer tages i brug, foreligge en godkendelse fra den stedlige skorstensfejermester. Lovpligtige brandsyn gennemføres i overensstemmelse med brandlovens § 33.
- 13) Fra grundejerforeningen skal der hvert år, senest 10. april tilsendes kommunalbestyrelsen for Ballerup kommune en oversigtsplan i mindst 1:100 med angivelse af bebyggelsens beliggenhed, det bebyggede areal størrelse og bebyggelsens højde.

#### **§ 6 Elforsyning, vandforsyning, afløb og renovation**

- 1) Medlemmerne skal respektere og tåle fremføring af alle slags forsyningsledninger uden erstatning for eventuelle skader.
- 2) Ændringer eller tilslutninger til vandledningsnettet, herunder opsætning af haner skal foretages af autoriseret mester efter forudgående godkendelse af grundejerforeningen Brønøde må ikke forefindes.
- 3) Arealet er i det af Ballerup kommune udarbejdede forslag til § 21-spildevandsplan, der skal forelægges og godkendes af Hovedstadsrådet, forudsat kloakeret, med bemærkning om, at kommunen, såfremt der efter bestemmelserne kan opnås en general dispensation fra Miljøstyrelsen til nedsivningsanlæg i området, evt. med tilladelse til at anvende kemiske tørklosetter eller elektriske toiletter uden vandforbrug, ikke vil modsætte sig en sådan ordning.
- 4) Afløbsplaner for husinstallationer og ledninger på havelodden skal fremsendes til kommunens godkendelse inden arbejdet påbegyndes.
- 5) Haveforeningen er i henhold til reglementet om miljøbeskyttelse forpligtet til at benytte den af Ballerup kommune etablerede renovationsordning, hvis omfang kan fastsættes efter nærmere aftale mellem kommunen og grundejerforeningen.

#### **§ 7 Hegn og beplantning**

- 1) Til afgrænsning af de enkelte havelodder må der kun anvendes levende hegn eller dyrehegn. Dyrehegn må ikke gives større højde end 1 m.
- 2) Ved enhver form for plantning er haveforeningens medlemmer forpligtet til at følge de forskrifter, som grundejerforeningen måtte give. Grundejerforeningen kan påbyde fældning eller beskæring, hvor en beplantning efter grundejerforeningens skøn er til gene.
- 3) Beplantning i oversigtsarealer skal holdes klippet, så højden ikke overstiger 0,8 m over plan gennem tilstødende vejes midtlinier.

#### **§ 8 Grundejerforeningen**

- 1) Alle haveloddernes brugere skal være medlem af OF-Omegnens Fritidshaveforening og derved underkastes dens vedtægter, love og regulativer.
- 2) Såfremt OF's kongres vedtager ændringer eller tilføjelser i foreningens love og vedtægter, skal dette meddeles Ballerup kommunalbestyrelse.
- 3) Alle havelodder skal betale de af grundejerforeningen fastsatte kontingent samt andre beløb, som måtte pålignes havelodderne i henhold til nærværende deklaration eller foreningens vedtægter.
- 4) På lokalforeningens generalforsamling vælges en lokalbestyrelse på mindst 5 medlemmer. Lokalbestyrelsen skal sørge for at der hersker en god standard og orden. Medlemmerne skal i enhver henseende rette sig efter lokalbestyrelsens anvisninger og henstillinger.

#### **§ 9 Ordensbestemmelser**

- 1) De til enhver tid vedtagne ordensbestemmelser skal overholdes.

### **§ 10 Dispensationer og påtaleret**

- 1)** Påtaleretten tilkommer OF-Omegnens Fritidshaveforening og Ballerup kommune, hver for sig eller i forening. Endvidere har Hovedstadsrådet påtaleret for så vidt angår deklarationens § 2, stk. 5 om enhver ændring af udlodningsplanen, der indebærer, at vejarealer, stiarealer, parkeringsarealer og friarealer bebygges eller overgår til anvendelse, samt for så vidt angår deklarationernes § 4, stk. 5 og 6.
- 2)** Overtrædes deklarationen og ordensbestemmelserne, og bringes forholdene ikke inden for en nærmere angivet frist i overstemmerne med bestemmelserne, er der påtaleberettigede berettiget til uden yderligere varsel at lade de nødvendige arbejde udføre for den enkelte medlems regning.
- 3)** Mindre betydende lempelser af bestemmelser i nærværende deklaration kan efter ansøgning fra grundejerforeningen meddeles af kommunalbestyrelsen, såfremt karakteren af det fritidshaveområde, som deklarationen søger at skabe ikke derved ændres. Dispensationer, som kan meddeles af kommunalbestyrelsen skal ved fremsendelse hertil være forsynet med grundejerforeningens godkendelse.

### **§ 11 Tinglysning**

- 1)** Nærværende deklaration tinglyses som servitutstiftende forud for al pantegæld på ejendommen matr. Nr. 1k, 5t og 6c alle af Harrestrup by, Herstedøster sogn. Deklarationen må ikke slettes af tingbogen uden samtykke fra Ballerup kommunalbestyrelsen.
- 2)** Med hensyn til de ejendomme påhvilede servitutter og byrder af enhver art henvises til ejendommens blad i tingbogen.
- 3)** Stemplingen og tinglysning af nærværende deklaration betales af Omegnens Fritidshaveforening.

Tinglyst ved Retten i Ballerup 18-11-1992

