

## \*DEKLARATION

Afgift kr.

Akt.:Skab: nr. J.nr.: 5260

Ejerlav: Aagerup by, Pederstrup

Matr.nr. 4 A og 4 AG

B eliggende:

"Stuvehøjgaard"

Aagerupvej 42+47

2750 Ballerup

Anmelder:

Advokat Hanne Menné

Dronning Olgas Vej 37

2000Frederiksberg

Tlf.nr.39650600

### DEKLARATION

Underskrevne ejer af ejendommen matr.nr. 4 A og 4 AG, Aagerup by, Pederstrup, pålægger herved nævnte ejendom følgende servitutter vedrørende ejendommens benyttelse, bebyggelse m.v.:

§1.

#### Område:

Området udgør, som vist på vedlagte kortbilag nr. 1, dateret 25. maj 1972, matr. nr. 4 A og 4 AG Aagerup by, Ballerup sogn.

§ 2.

#### Områdets anvendelse:

1. Området forbeholdes til 223 fritidshaver i henhold til de af Ballerup kommunalbestyrelse godkendte planer, kortbilagene nr. 1 og nr. 2.
2. De enkelte havelodder og bebyggelser herpå må ikke under nogen form anvendes til erhvervsformål.
3. De enkelte havelodder kan ingensinde selvstændigt matrikuleres.
4. Haverne er varige haver i henhold til Lov om Kolonihaver.

§ 3.

#### Veje og stier samt fællesarealer i øvrigt:

1. Inden for det samlede område fastlægges veje og stier samt fællesarealer som vist på kortbilaget.
2. Ethvert fællesareal skal ren- og vedligeholdes på en sådan måde, at ukrudtsspredning ikke finder sted.
3. Det påhviler Andels haveforeningen "Stuvehøjgaard" at drage omsorg for en løbende god vedligeholdelse af de udlagte veje og stier samt fællesareal og disses beplantning på god og forsvarlig vis.

#### § 4.

#### Byggelinier:

1. Bebyggelsen er overalt lagt fast i haveloddens byggezone på 81 m<sup>2</sup>, se kortbilag nr. 2, dateret 25.05.1972.
2. Byggelinien er overalt lagt 2,5 m fra haveloddens skel, således at bebyggelsens placeringsfixpunkt overalt ligger fast. Se kortbilag nr. 2.
3. Inden for den enkelte havelod skal bebyggelsen placeres inden for et 81 m<sup>2</sup> stort byggefelt som vist på kortbilag 3 - og på en sådan måde, at der overalt i området skal være mindst 5 m til bebyggelsen i de omkringliggende haver.

#### § 5.

#### Fællesareal inden for Andelshaveforeningen:

1. De på kortbilagene viste gårdrum dannet af havelodderne er udlagt til parkering.
2. De på kortbilag nr. 1 viste gennemgående grønninger er udlagt til fælles internt grønt areal.
3. Grønningerne skal, som vist på kortbilag nr. 1, indrettes med græs og beplantning.
4. Vedligeholdelsen af alle friarealer påhviler Andelshaveforeningen "Stuvehøjgaard".

#### § 6.

#### Haveloddernes benyttelse:

1. På havelodderne må kun opføres fritidshuse.
2. Adgang til den enkelte havelod skal overalt ske fra den interne vej med parkeringspladserne.
3. Enhver fritidshave skal omgives af en hæk af max 1,7 meters højde.
4. Husene må kun benyttes til beboelse i tiden fra 1. april til 30. september samt i øvrigt til weekend-ophold og lignende.
5. Husene må ikke udlejes.
6. Husenes ejer skal til enhver tid kunne dokumentere at have rådighed over en bolig til helårsbeboelse inden for hovedstadsområdet.

7. Ejeren skal være medlem af andelshaveforeningen "Stuvehøjgaard". og denne skal være tilsluttet Kolonihaveforbundet for Danmark.

8. Overtrædelse af bestemmelserne i nærværende § 6 er en væsentlig misligholdelse fra ejerens side og giver andelshaveforeningen "Stuvehøjgaard" ret til, eventuelt ved fogedens / rettens hjælp at lade ejeren udsætte af fritidshuset.

#### § 7.

##### Fællesanlæg:

1. Foruden de i § 5 og § 6 nævnte fritidshuse må der opføres fællesbygninger eventuelt klubhus og lign. efter Ballerup kommunalbestyrelses nærmere godkendelse.

2. De eksisterende bygninger til gården "Stuvehøjgaard" må kun anvendes til formål, der er godkendt af kommunalbestyrelsen i Ballerup kommune.

#### § 8.

##### Fritidshusets udstrækning og udformning:

1. På hvert havelod må kun opføres et fritidshus inden for følgende rammer: Byggezonen er 81 m<sup>2</sup> udlagt som 9 x 9 m.

a. Det bebyggede grundareal til beboelse (hovedhus) må ikke overstige 50 m<sup>2</sup>.

Til beboelsesarealet medregnes lukkede udestuer og lignende.

b. Udover de i punkt a nævnte boligarealer må der i forbindelse med hovedhus opføres udhuse, åbne terrasser, tagudhæng over 50 cm. på i alt 30 m<sup>2</sup>. En åben terrasse skal have mindst 1 side helt åben. For at kunne betegnes som overdækket areal er det en forudsætning, at mindst 1 side er total fri (uden fast væg, skydedør eller flethegn) Såfremt dette ikke er opfyldt, medregnes arealet til beboelsen, der har en samlet begrænsning på 50 m<sup>2</sup>.

c. Uden for byggezonen må der opføres et skur på max. 8 m<sup>2</sup> og et drivhus max. 10 m<sup>2</sup>. Skuret skal holdes mindst 2,5 m fra lodgrænsen og drivhuset mindst 1 m fra lodgrænsen. Disse bygningers samlede areal skal rummes inden for de 30 m<sup>2</sup> der er nævnt i pkt. b. Højde på disse bygninger må højst være 2,50 m til kip med sokkel. Skuret må ingenlunde gøres til beboelse. Ud mod parkering, grønninger, stier og veje kan afstanden reduceres til 1 m.

2. Alle bygninger skal opføres med sadeltag.

3. Ingen bygninger må opføres med mere end 2,7 m. bygningshøjde, herved forstås højden mellem terræn og den line, hvor ydervægge og tagflader mødes, bortset fra gavltrekanter.

4. Bygningens højde på tagryg må ikke overstige 4.0 m.

5. I området skal alle bygninger opføres parallelt med eller vinkelret på haveloddens afgrænsning.

6. Læhegn max. 1,8 m. højde i forbindelse med terrasse, dog mindst 2,5 m. fra naboskel.

7. Ingen bebyggelse må placeres nærmere end 5,0 m. fra nabobebyggelse.

#### § 9.

##### Bebyggelsens ydre fremtræden:

1. Fritidshusene skal opføres af træ, og skal fremstå velholdte.

2. Udvendige bygningsdele må kun fremtræde i naturtræ eller i dæmpede farver, Til døre, vinduesrammer, skodder o.lign. mindre ydre bygningsdele skal tilsvarende farver anvendes.

3. I øvrigt skal bebyggelsen i sine væsentlige træk have en sådan ydre udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse på stedet opnås en god helhedsvirkning.
4. Hvor en bebyggelse er opført på sokkelsten, skal der mellem disse lukkes med fliser eller glat granit, som sikring mod indtrængen af rotter.
5. Hvor udendørsantenner forekommer, skal disse anbringes på forsvarlig måde og må ikke overstige 6 m. målt fra terræn.
6. Der må ikke etableres svømmebassiner af permanent karakter i haverne. Mindresoppebassiner er dog tilladt Max. 200 L

## § 10.

### Tekniske installationer m.v.:

1. Vandforsyning og renovationsordning skal godkendes af kommunalbestyrelsen i Ballerup Kommune.
2. Nyanlæg og renovering af afløbsanlæg skal godkendes af Ballerup Kommune, inden arbejdet påbegyndes. Der tillades kun afløb til tæt samletank. Samletanken skal tømmes af Ballerup Kommunes kloakforsyning ifølge Ballerup Kommunes tømningsregulativ. Der fremsendes regning for tømnningen. Ved evt. kloakering, vil eksisterende samletanke ikke længere kunne benyttes, da alle lodder skal tilsluttes kloakanlægget.
3. Ved indretning af ildsteder og skorstene skal der før ibrugtagning foreligge en godkendelse fra den stedlige skorstensfejermester og de lovpligtige brandeftersyn skal gennemføres. Attest skal afleveres til bestyrelsen..

## §11

### Parkering:

1. Der er indrettet mindst 1 parkeringsplads pr. havelod.
2. Herudover er der ved klublokalet indrettet tilstrækkeligt parkeringsareal.
3. Parkering på grønningerne er ikke tilladt.

## § 12.

### Deklarationens overholdelse:

1. Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med deklARATIONEN og det til enhver tid gældende bygningsreglement, p.t. Bygningsreglement 2008 jf. kap.1.2 stk. 2, forelægges bestyrelsen / byggeudvalg tegninger, der viser bygningernes beliggenhed, størrelse, form og farve. Der skal udfærdiges en igangsætningstilladelse før noget byggeri kan gå i gang og ved færdigmeddelse af byggeriet udfærdiges der en ibrugtagningssattest. (godkendelse af byggeri)  
Såfremt bestyrelsen ikke kan godkende byggeriet, kan bestyrelsen, ved vægtige grunde, ansøge Ballerup Kommune om tilladelse i henhold til nærværende deklARATION for så vidt angår de bygningsmæssige forhold i henhold til denne deklARATION.
2. For eksisterende bebyggelse (opført før denne deklARATION) skal der ved ejerskifte ske en lovliggørelse, som Andelshaveforeningens bestyrelse, der administrerer bestemmelserne, også er ansvarlig for overfor kommunalbestyrelsen.

3. Lovliggørelse kan for eksempel ved overbebyggelse ske ved en nedrivning eller ved en, ved vægtige grunde, dispensation, som kun kan gives af kommunalbestyrelsen efter indstilling fra Andelshaveforeningens bestyrelse.
4. Ved ombygning og nybygning bortfalder alle tidligere dispensationer / tilladelser.
5. Alle nybygninger eller tilbygninger skal synes og godkendes af bestyrelsen eller byggeudvalg.

§ 13.

Påtaleret:

1. Påtaleret ifølge nærværende deklaration har kommunalbestyrelsen i Ballerup.

§ 14.

Dispensationer fra og ændringer i deklarationen:

1. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende deklaration kan efteransøgning fra andelshaveforeningen "Stuvehøjgaard" indrømmes af kommunalbestyrelsen, såfremt karakteren af det kvarter, som deklarationen søger at skabe, ikke derved ændres.

§ 15.

Tinglysning:

1. Denne deklaration, der tinglyses forud for al pantegæld på ejendommen matr.nr. 4 A og 4 AG, Aagerup by, Pederstrup, Ballerup sogn, må ikke slettes af tingbogen uden samtykke fra kommunalbestyrelsen i Ballerup
2. Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter og byrder af enhver art henvises til foliet i tingbogen.
4. Stempling og tinglysning af deklarationen betales af andelshaveforeningen "Stuvehøjgaard" .

ANDELSHAVEFORENINGEN "STUVEHØJGAARD"

Ovenstående deklaration godkendes efter lovekendtgørelse nr. 1027, § 42, af 20. oktober 2008, idet tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet.

Ballerup den,