

**KOPI AF DEKLARATION MED STEMPLER KAN FOREVISES PÅ  
FORLANGENDE.**

Denne udskrift er en kopi af originalen excl. Stempler og underskrifter.

Stempelafgift: 50,00 kr.

Tinglysningsafgift: 500,00 kr.

Ejendom:

Matr. nr.e 13<sup>f</sup> og 13<sup>u</sup>,

BALLERUP BY, Pederstrup.

Anmelder:

Sommerbyen Brøndgården

v/Tom Hansen

Magleparken 198

2750 Ballerup

**DEKLARATION.**

Som ejer af ejendommene, matr. nr.e 13<sup>f</sup> og 13<sup>u</sup> Ballerup by, Pederstrup, pålægger Staten ved Jordbrugsdirektoratet herved de nævnte ejendomme følgende deklARATION vedrørende ejendommenes benyttelse og bebyggelse m.v.

De nævnte ejendomme er i henhold til lejekontrakten imellem Jordbrugs- direktoratet og Kolonihaveforbundet for Danmark, Frederikssundsvej

304 A, 2700 Brønshøj, udlagt til kolonihaveformål med videreudlejning for øje.

Der er med Kolonihaveforbundet for Danmark indgået en lejeaftale, hvoraf fremgår, at lejeaftalen er uopsigelig, for såvel ejers som lejers side frem til den 1. april 2015; Lejekontrakten er tinglyst den 1. juni 1989.

Kolonihaveforbundet for Danmark har ifølge genudlejningskontrakt udlejet til Sommerbyen Brøndgården, ifølge lejekontrakt tinglyst den 19. oktober 1989.

**Område**

1. Området udgør - som vist på vedlagte kortbilag 1 - matr.nr.e 13<sup>f</sup> og 13<sup>u</sup>, Ballerup by, Pederstrup.

**Områdets anvendelse**

1. Området forbeholdes til kolonihaver, som i et antal af 259 er udlagt i området af Kolonihaveforbundet for Danmark efter en af Kommunalbestyrelsen i Ballerup Kommune godkendt plan, der vedhæftes som kortbilag 2.
2. De udlagte kolonihaver må ikke under nogen form anvendes til erhvervsformål og ej heller gøres til genstand for selvstændig matrikulering, med mindre Kommunalbestyrelsen giver sit samtykke dertil.
3. Kommunalbestyrelsen har for sit vedkommende tiltrådt, at det samlede areal anvendes til det beskrevne formål frem til den 1.april 2015.
4. Brugsretten til de enkelte umatrikulerede havelodder kan kun erhverves af de i foreningen optagne medlemmer.

Generelt gælder, at ingen vil kunne erhverve brugsret til mere end een kolonihave i området.

### **Veje og stier samt fællesarealer iøvrigt.**

1. Inden for det samlede område fastlægges veje og stier samt øvrige fællesarealer som vist på kortbilag 2.
2. Vejene m.m. 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.
3. Ethvert fællesareal skal ren- og vedligeholdes på en sådan måde, at ukrudtspredning ikke finder sted.
4. Det påhviler den af Kolonihaveforbundet for Danmark oprettede Haveforening ved navn : Sommerbyen Brøndgården, i det efterfølgende kaldet Foreningen, at drage omsorg for en løbende god vedligeholdelse af de udlagte veje og stier samt fællesarealer og disses beplantninger på god og forsvarlig vis.

### **Byggelinier i området**

1. Langs ejendommens ydergrænser skal enhver bebyggelse være placeret mindst 2,5 m fra skellinie og 10 m, hvor det drejer sig om skellinie imod den offentlige vej Vestbuen.
2. Generelt gælder, at en bebyggelse inden for den enkelte havelod skal være placeret mindst 2,5 m fra haveloddens begrænsning.
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 denne 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.

### **Haveloddernes benyttelse**

1. De i området udlagte havelodder skal dyrkes og vedligeholdes som kolonihaver.
2. Adgang til de enkelte havelodder skal overalt i området ske fra de anlagte veje.
3. Hegn mellem haverne etableres som levende hegn, hvis højde ikke må overstige 1,8 m.

Hegn ud imod veje og stier må kun udføres eller reetableres i samråd med Foreningens bestyrelse, såfremt den ikke selv ønsker at drage omsorg for de arbejder, som skønnes påkrævet at udføre.

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

### **Haveloddernes bebyggelse**

1. Med hensyn til opførelse af bebyggelser m.m. på de enkelte havelodder, er haveloddernes brugere pligtige til at overholde det til enhver tid gældende bygningsreglements bestemmelser for kolonihaver.
2. På hver havelod må kun opføres et enkelt kolonihavehus med tilhørende udhuse m.m.
3. Det bebyggede grundareal til beboelse må ikke overstige 50m<sup>2</sup>.

Til det bebyggede grundareal til beboelse 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. ialt max. 30 m<sup>2</sup>.

4. Ingen bygning må opføres med mere end 2,70 m's bygningshøjde, hvorved forstås højden fra terrænen til den linie, hvor ydervægge og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter).

Bygningers højde fra terrænen til tagrygning må ikke overstige 4,00 m.

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

5. Bebyggelsens ydervægge skal fortrinsvis opføres af træ, hvortil der ved udskiftning kun må anvendes nye materialer.
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.

### **Tekniske installationer m.v.**

1. Foreningens medlemmer og dermed brugerne af de enkelte havelodder skal respektere og tåle fremføring af alle slags forsyningsledninger i området uden erstatning for eventuelle skader.
2. Ændringer eller tilslutninger til vandledningsnettet - herunder opsætning af haner - skal foretages af en autoriseret mester efter forudgående godkendelse af Foreningens bestyrelse.
3. Drikkevandsbrønde må ikke forefindes.
4. Arealet er i Ballerup Kommunes '21 spildevandsplan forudsat spildevandskloakeret med bemærkning om, at kommunen, såfremt der kan opnås en generel dispensation fra miljøstyrelsen til nedslivningsanlæg i området - eventuelt med tilladelse til at anvende 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.

5. Afløbsplaner for husinstallationer og ledninger på havelodderne skal fremsendes til Kommunens godkendelse, inden arbejdet påbegyndes.
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.

### **Bebyggelser m.m. på fællesarealer**

1. Efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der på de udlagte arealer opføres bebyggelser til fælles brug for Foreningens medlemmer.
2. I tilknytning hertil skal udlægges et passende antal parkeringspladser.

### **Byggesagsbehandling**

1. Før noget byggeri i området påbegyndes, skal der til Foreningens behandling af medlemmernes byggeandragender fremsendes tegninger visende de ting, der skal til for at Foreningsbestyrelsen i overensstemmelse med indholdet af nærværende deklARATION kan forvisse sig om, at bestemmelserne overholdes.
2. Fra Bestyrelsens side skal der til Kommunalbestyrelsen i Ballerup snarest 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.m.

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.

## **Diverse bestemmelser**

1. Til sikring af rolige og ordnede forhold inden for området er Foreningen pligtig at lade udstede et ordensreglement, som ubetinget skal overholdes af de i foreningen optagne medlemmer og dermed havelodsbrugere.
2. Foreningens medlemmer og dermed brugerne af de enkelte havelodder skal til enhver tid kunne dokumentere at have rådighed over en bolig til helårsbeboelse inden for hovedstadsregionen.
3. Hvor en bebyggelse er opført på stolpesten, skal der mellem disse lukkes med fliser eller glat eternit som sikring mod indtrængen af rotter.
4. Bebyggelserne, som opføres på de enkelte havelodder, må 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-end's og lign.

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

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.

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 brandlovens § 33.

7. Der må ikke etableres svømmebassiner af permanent karakter i haverne.

## **Lempelser fra deklarationens indhold**

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.
2. Inden en havelod med bebyggelse kan afstås til tredieperson ved salg, skal bebyggelsen være i overensstemmelse med indholdet af nærværende deklARATION, med mindre lempelse er indrømmet af Kommunalbestyrelsen i henhold til stk. 1.

## **Påtaleret**

1. Påtaleret til sikring af nærværende deklARATION overholdelse tilkommer Staten ved Jordbrugsdirektoratet, Kommunalbestyrelsen i Ballerup og Kolonihaveforbundet for Danmark, uden hvis samtykke deklARATIONEN ikke kan aflyses i tingbogen.
2. Væsentlige overtrædelser af deklARATIONENS bestemmelser giver de påtaleberettigede ret til at forlange, at Foreningen bringer overtræderens medlemsskab af Foreningen til ophør efter de bestemmelser, som herom måtte være gældende i Foreningsvedtægten.

## **Tinglysning**

1. Denne deklARATION, der tinglyses forud for al pantegæld på ejendommen matr. nr.e 13<sup>r</sup> og 13<sup>u</sup>, Ballerup by, Pederstrup, må ikke slettes af tingbogen uden samtykke fra de påtaleberettigede.
2. Med hensyn til de på ejendommen hvilende servitutter og byrder af enhver art henvises til foliet i tingbogen.
3. Stempeling og tinglysning af nærværende deklARATION betales af Sommerbyen Brøndgården.

**København, den 18 juni 1990**

Som påtaleberettiget ejer: ***Staten ved Jordbrugsdirektoratet***

Kolonihaveforbundet for Danmark, der lejer de heromhandlede arealer, erklærer sig indforstået med deklarationsbestemmelsernes indhold, som med forpligtende virkning vil blive pålagt Foreningen.

Kolonihaveforbundet for Danmark indtræder derefter som påtaleberettiget i henhold til deklarationens § 12 stk. 1.

**København, den 16 maj 1990**

Som påtaleberettiget lejer: ***Ivan Larsen***

***Kolonihaveforbundet for Danmark***

***Frederikssundsvej 304A***

***2700 Brønshøj***

Under den stiftende generalforsamling den 22. september 1971 er Kolonihaveforeningen blevet oprettet ved forbundets foranstaltning. Dens navn er SOMMERBYEN BRØNDGÅRDEN.

De forpligtelser, som følger den foreliggende deklARATION, er dermed overført til Foreningen, med hvem lejekontrakt foreligger af 19. oktober 1989 (jvf. i øvrigt lejekontaktens § 9).

**Ballerup den 8 maj 1990 Tom Hansen**

***Sommerbyen Brøndgården***

Kommunalbestyrelsen i Ballerup godkender herved i henseende til Lov om kommuneplanlægning, § 36, nærværende deklARATION, idet bemærkes, at der ikke udløses nogen form for lokalplanpligt.

Med henvisning til deklARATIONens § 12 om påtaleret m.m. indtræder Kommunalbestyrelsen ligeledes som påtaleberettiget med henblik på Foreningens eventuelle overtrædelser af deklARATIONens indhold.

**Ballerup, den 2 juli 1990**

***Ballerup Kommunalbestyrelse***

***på vegne Ballerup Kommune.***

***Klaus Ole Møgelvang***

***Finn Hjortenbergt***

**Anmelder:**

Kofod & Wahl-Jørgensen

Advokatkontor

Amaliegade 8

1256 København K

33141200

**TILLÆG.**

Jordbrugsdirektoratet skal herved bekræfte, at den af foranstående lejekontrakt omfattende ejendom efter udstykning er matrikuleret som 13r og 13 u Ballerup By, Ballerup, af areal henholdsvis 22.7600 ha og 0.2400 ha.

*Jordbrugsdirektoratet, den 12 maj 1989*