Gældende for følgende Kolonihaver i Gladsaxe Kommune:

Smørmosen
Skrænten
Tornhøj
Fælles Eje
Samvirke
4. juli 1917
Mirabelle
Carl Nielsens Minde
Voldly
Mosehøj

Anmelder: Gladsaxe Kommune Rådhus Alle 2860 Søborg

DEKLARATION

Gældende fra 2013

§1 Deklarationens formål

Nærværende deklaration har til formål, at fastlægge retningslinierne for områdernes benyttelse og bebyggelse inkl. områder, hvor brugsretten er overdraget haveforeningen af anden offentlig myndighed.

§2 Områdernes anvendelse

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

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

De enkelte havelodder må ikke selvstændigt udmatrikuleres.

§3 Byggelinier og fællesarealer

Bebyggelse skal respektere de til enhver tid gældende byggelinier mod offentlig vej eller areal.

Veje, stier og andre fællesarealer udlægges i overensstemmelse med den til enhver tid gældende havelodsplan godkendt af Gladsaxe Kommune.

Fællesarealerne og herunder interne veje og gange skal vedligeholdes og renholdes af haveforeningen.

Parkering på interne veje må ikke finde sted.

§4 Haveloddernes størrelse, indhegning og benyttelse

Havelodderne skal anlægges og vedligeholdes som kolonihaver eller daghaver.

Adgang til det enkelte havelod skal overalt ske fra de i området udlagte veje eller gange.

Det enkelte havelod må højst udgøre 400 m^2 dog med undtagelse af de havelodder, der på tidspunktet for tinglysningen er over 400 m^2.

Hegn omkring de enkelte havelodder etableres, som levende hegn, der i skel, ikke må oversige 1,80 meter.

Havelågerne skal være oplukkelige ind mod havelodderne.

Reglerne i hegnsloven skal i øvrigt være gældende.

Hvor jordbundsforholdene umuliggør etablering af levende hegn kan disse erstattes af naturhegn med beplantning således, at disse fremtræder, som levende hegn.

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

Haveloddens bebyggelser må kun benyttes til beboelse og natophold i tidsrummet fra sommertids begyndelse og til sommertids afslutning. Uden for dette tidsrum må havelodden ikke benyttes til permanent ophold.
Udover dette tidsrum kan haveloddens bebyggelser benyttes til kortere ophold og natophold i forbindelse med ferie, weekend og lignende.

Havelodden og herunder bebyggelser må ikke gøres til genstand for udlejning mod vederlag uden haveforeningens godkendelse. Havelodden og herunder bebyggelser må ikke udlånes uden haveforeningens vidende.

Haveloddens ejer/lejer skal til enhver tid kunne dokumentere, at have rådighed over en helårsbolig udenfor haveforeningen.

§5 Haveloddens bebyggelse
På det enkelte havelod må kun opføres let bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på max 60,0 m^2. Til bruttoetagearealet medregnes alle konstruktioner med fast tag, herunder overdækkede terrasser, halvtage og lignende.

Beboelsesbygning
Ingen hovedbebyggelse må være højere end 4,5 meter fra middelniveau og til rygning.
Bebyggelsen må kun indrettes i 1 plan + 4 m^2 hems i tagrummet.

De til beboelsen bestemte bebyggelser må ikke opføres nærmere ved skel mellem 2 havelodder end 2,50 meter og ikke nærmere intern vej eller gangareal end 2,50 meter.

Småhuse
Derudover må der etableres 2 "småhuse" - hver på under 10,0 m^2, som ikke medregnes i bruttoetagearealet. Under kategorien "småhuse" hører; Udhus, væksthus, legehus og lignende,

Kravene til småhusene er; Afstand til skel eller bebyggelse, min. 2,50 meter og med en max højde på 2,40 meter fra middelhøjde. Småhuse må ikke placeres direkte i skel. Småhuse placeret 0,60 - 2,50 m fra skel må max have en højde på 2,40 m.

Andre konstruktioner
Der må ikke foretages terrænregulering i forbindelse med etablering at terrasser med fast belægning. Uoverdækkede "åbne" terrasser kan etableres i forbindelse med bebyggelser eller fritliggende på haveloddet. Max. gulvhøjde tor "åbne" træterrasser er 1.00 meter over middelterræn og afstand til skel er min. 2,50.
Det skal sikres, at regnvand fra terrassen holdes på egen grund

§ **6 Tekniske installationer**
Tørklosetter skal tømmes på de til formålet etablerede udslagssteder.
Udslagssteder skal bibeholdes funktionsdygtige og må først nedlægges, når der er sket en total tilslutning af de enkelte havelodders sanitære installationer til et fælles kloaknet.

Tilslutning til offentligt vandledningsnet skal udføres at autoriseret VVS firma.

Haveforeningerne kan etablere fælles kloakering til afledning at spildevand.

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

Sivebrønde, der allerede er etablerede efter Gladsaxe Kommunes retningslinjer kan fungere til nedsivning af spildevand, indtil der etableres fælleskloakering i haveforeningen.

Når fælleskloakeringen er etableret afkobles sivebrønden, og spildevandet ledes til kloak. Anlæg som ikke er afkoblet vil være ulovlige efter etablering at fælleskloakeringen.

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 Gladsaxe Kommune.

§ **7 Renovation**
Haveforeningen skal være tilsluttet den til enhver tid gældende renovationsordning i Gladsaxe Kommune.

§ **8 Afbrænding**
Enhver form for afbrænding, herunder afbrænding at have affald, er forbudt.

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

§ **9 Byggesagsbehandling**
Før noget byggeri på den enkelte havelod påbegyndes, skal der til haveforeningens behandling at byggeandragender fremsendes tegninger med angivelse af de enkeltheder, der er nødvendige, for at haveforeningens bestyrelse kan forvisse sig om, at bestemmelserne i deklarationen samt i det til enhver tid gældende bygningsreglement er overholdt. Tegninger skal mindst være i målestoksforholdet 1:100 og materialet skal, udover bestyrelsens underskrift for rigtighed, indeholde målsat skitse med afstand til skel og andre bygninger.

Hvert år inden den I. april er haveforeningens bestyrelse forpligtiget til, at fremsende ajouriørte tegninger og bilag til Gladsaxe Kommunes Byggesagsafdeling for de havelodder, hvor der er sket areal- eller bygningsændringer efter bestyrelsens godkendelse i den afsluttede periode fra sidste 1. april.

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

Parabolantenner må ikke placeres på bygning over tagryg og må max være 1,00 meter i diameter.

§ **11 Solceller**
Solcellepaneler skal være forsvarligt anbragt på bygningen.

§ **12 Klimaanlæg og varmepumper**
Klimaanlæg og varmepumper skal være forsvarligt anbragt. De skal placeres således, at de ikke giver støjgener for de omkringboende. Max. støjgrænse i skel, 35 dBa.

§ **13 Jordvarme**
Jordvarmeanlæg må ikke udføres uden særskilt tilladelse fra Gladsaxe Kommune.
Installation af jordvarmeanlæg skal være sikret således, at disse anlæg ikke giver anledning til miljøforurening af jord eller luft.

§ **14 Vindmøller**
Vindmøller (micro) må ikke etableres uden særskilt tilladelse fra Gladsaxe kommune.

§ **15 Rottesikring**
Rottesikring udføres ved bygninger uden støbt fundament at der hele vejen samt langs skillerum nedgraves svært, galvaniseret trådnet eller lignende til ca. 0,5 meters dybde og gående ca. 0,2 meter op over gulv (kan undlades, såfremt der er et frit rum under bygningen på 0,25 meters højde).

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

Til materialer og genstande henregnes både, uindregistrerede køretøjer af enhver art samt campingvogne, trailer, affald og lign.

Byggematerialer leveret ved havelod skal fjernes straks. Er dette ikke muligt, skal det leveres på fællesarealer, hvor det ikke må ligge til hinder for brand- og redningsveje.

§ **17 Overdragelse af havelod**
Hvor et havelod med påstående bebyggelse står overfor en overdragelse til tredjeperson ved salg, skal bebyggelsen være i overensstemmelse med deklarationens indhold. Dette gælder dog ikke for havelodder, med dispensationer opnået før den 7. august 1996.

Hvor der er tale om konstaterede afgivelser, må disse legaliseres efter bestemmelserne i § 18.

Indrømmes lempelser ikke, må bebyggelsen, før salg finder sted, bringes i overensstemmelse med indholdet af deklarationen.

§ **18 Lempelser**
Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i deklarationen kan indrømmes af Gladsaxe Kommune.

Ansøgning herom fra haveforeningens medlemmer skal fremsendes af haveforeningens bestyrelse til Gladsaxe Kommune med bestyrelsens indstilling.

§ **19 Påtaleret**
Påtaleret til sikring af deklarationens overholdelse tilkommer Gladsaxe Byråd, Kolonihaveforbundet, samt Kolonihaveforbundet Kreds 4, Gladsaxe/Herlev haverne, uden hvis samtykke nærværende deklaration ikke kan ændres eller aflyses i tingbogen.

§ **20 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.

Samme beslutning vil have til følge, at vedkommendes medlemskab af Kolonihaveforbundet bringes til ophør umiddelbart.

§ **21 Tinglysning**
Denne deklaration begæres tinglyst som servitutstiftende på ejendommen.

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

Stempling og tinglysning af nærværende deklaration betales af ejeren.