



H/F BRANDHØJ
Brandhøjvej 100
2640 Hedehusene.

Hedehusene d. 02-01-06

Indkaldelse til
Ekstraordinær generalforsamling.

Søndag d. 15-01-2006 kl.14.00
I Hedehusenes fritidscenter, Hovedgaden 371
2640 Hedehusene.

Dagsorden:

1. **Valg af dirigent.** Bestyrelsen foreslår Bendt Fredholm.
2. **Valg af stemmeudvalg.**
3. **Behandling og endelig vedtagelse af ny deklaration.**

Den ny deklaration er vedlagt.

4. **Ændring af § 15 stk. 5 i vedtægterne.**

Forslag nr. 1 er blevet godkendt d. 13-03-05 dog uden kvalificeret flertal. Derfor fremsættes dette igen.

5. **Ændring af § 3 stk. 1, 3 og 4.**

Forslag nr. 2 også dette fremsat og godkendt d. 13-03-05 ligeledes uden kvalificeret flertal. Derfor genfremsættes også dette.

På bestyrelsens vegne.
Jens Peter Asghøj
Formand.

Matr.nr. 13q
Reerslev By,
Reerslev

Anmelder:
Høj e- Taastrup
Kommune Rådhuset
Plancer
Bygaden2
2630 Taastrup
tlf.: 43 59 10 00

DEKLARATION

om benyttelse og bebyggelse

Underskrevne ejer af ejendommen matr.nr. 13q Reerslev By, Reerslev pålægger herved følgende servitutbestemmelser vedrørende benyttelse og bebyggelse m.v.

Nærværende deklaration træder i stedet for deklaration tinglyst den 5. september 1986 (30057).

§ 1. Område

1. Området udgør - som vist på vedlagte kortbilag 1 - matr.nr. 13q Reerslev By, Reerslev.

§ 2. Områdets anvendelse

1. Området forbeholdes til minihaver og kolonihaver, der på tinglysningstidspunktet er opdelt som vist på kortbilag 2. Der er mulighed for at sammenlægge 3 minihaver til 2 kolonihaver.
2. De enkelte havelodder må ikke under nogen form anvendes til erhvervsformål og ej heller gøres genstand for selvstændig matrikulering, medmindre Direktoratet for FødevarerErhverv som arealets ejer og Høje- Taastrup Kommune under iagttagelse af de bestemmelser, som Kort & Matrikelstyrelsen til enhver tid måtte fastsætte, giver sit samtykke dertil.
3. Ved udlejning af havelodderne skal 50 % af kolonihaverne og 50 % af minihaverne, fortrinsvis reserveres til borgerne, der har bopæl i enten Greve, Roskilde eller Høje- Taastrup Kommuner.
4. Byrådet i Høje-Taastrup Kommune har med lokalplan 4.19, tinglyst den 16. januar 1981, sikret, at det samlede areal anvendes til det nævnte formål.

§ 3. Veje og stier samt fællesarealer i øvrigt

1. Inden for det samlede område fastlægges veje og stier samt fællesarealer som vist på kortbilag 2.
2. Vejene skal friholdes for enhver parkering af motorkøretøjer, som henvises til områdets parkeringspladser. Al motorkørende færdsel på stierne er forbudt, medmindre ganske særlige forhold gør sig gældende.
3. Ethvert fællesareal skal ren- og vedligeholdes på en sådan måde, at ukrudtsspredning ikke finder sted.
4. Det påhviler haveforeningen for området at vedligeholde de udlagte veje og stier samt fællesarealer og disses beplantning på god og forsvarlig vis.

§ 4. Byggelinier i området

1. Langs ejendommens ydergrænser skal enhver bebyggelse være placeret mindst 2,5 m fra skellinie.
2. Generelt gælder, at en bebyggelse inden for den enkeltes havelod skal være placeret mindst 2,5 m fra haveloddens begrænsning.
3. Fra bestemmelsen i stk. 2 kan foreningens bestyrelse dispensere, hvor forholdene gør det ønskeligt og påkrævet - dog kun imod, at byggelinjen på nabolod forrykkes tilsvarende. Foretages en sådan ændring af byggelinien, skal denne fremgå af det materiale, foreningen ligger inde med, og som giver baggrund for den oversigtsplan, kommunen i overensstemmelse med § 9 stk. 2 skal have sig fremsendt.
4. **Ingen ændringer i byggelinierne må foretages, medmindre de parter, der berøres heraf, gennem underskrifts afgivelse erklærer sig indforstået dermed.**

§ 5. Haveloddernes benyttelse

1. En i området udlagt havelod skal dyrkes og vedligeholdes som kolonihave.
2. Adgang til den enkelte havelod skal overalt ske fra de i området udlagte stier, som er tilsluttet den fælles 15,00 m brede adgangsvej.
3. Hegn mellem haverne etableres som levende hegn, hvis højde ikke må overstige 1,75 m. Hegn ud til veje og stier etableres som levende hegn i samme højde eller som stensætninger, hvor lavere beplantninger kan tages i anvendelse.
4. Havelåger, som opsættes, skal alene være oplukkelige ind mod havelodden.

3. Haveloddernes brugere skal til enhver tid kunne dokumentere at have rådighed over en bolig til helårsbeboelse inden for hovedstadsregionen.
4. Bebyggelserne i de enkelte haver må kun benyttes til beboelse i tidsrummet 1/4 - 30/9 og uden for dette tidsrum til kortvarige ferieophold, weekends og lignende.
5. Bebyggelserne og haverne må ikke gøres til genstand for udlejning imod vederlag.
6. I minihaverne må der ikke overnattes.
7. Hvor bebyggelserne er opført på stolpesten, skal der mellem disse lukkes med fliser eller glat eternit til sikring mod indtrængen af rotter.
8. Hvor udendørs antenner forekommer, skal disse anbringes på forsvarlig måde, og således, at de ikke kommer til at beskadige bygningsdele m.m. Maksimalhøjde for sådanne antenner må ikke overstige 6 m fra terræn.
9. Hvor byggeriet omfatter indretning af ildsteder og skorstene, skal der før ibrugtagning rekvireres en skorstensattest fra den stedlige skorstensfejermester, og de lovpligtige brandhensyn skal gennemføres efter brandlovens § 33.
10. Der må ikke etableres svømmebassiner af permanent karakter i haverne.

§ 11. Lempelser fra deklarationens indhold

1. Lempelser fra bestemmelserne i nærværende deklaration kan, hvor særlige forhold gør sig gældende, indrømmes af Byrådet for Høje-Taastrup Kommune efter andragende fra foreningens bestyrelse subsidiært Kolonihaveforbundet for Danmark.
2. Inden en havelod med bebyggelse kan afstås til tredjeperson ved salg, skal bebyggelsen være i overensstemmelse med indholdet af nærværende deklaration, medmindre lempelse er indrømmet af Byrådet efter bestemmelsen i stk. 1.

§ 12. Påtaleret m.m.

1. Påtaleret ifølge nærværende deklaration til sikring af dens overholdelse har Byrådet i Høje-Taastrup Kommune samt Kolonihaveforbundet for Danmark.
2. Væsentlige overtrædelser af deklarationsbestemmelserne giver de påtaleberettigede ret til at forlange den med et medlem om brugen af en havelod indgåede aftale ophævet efter de for en sådan ophævelse gældende bestemmelser.

§ 6. Haveloddernes bebyggelse

1. Med henblik på opførelse af bebyggelser m.m. på de enkelte havelodder er haveloddernes brugere pligtige at overholde det til enhver tid gældende bygningsreglements bestemmelser for småhuse.
2. Generelt gælder, at der på hver enkelt havelod kun må opføres et kolonihavehus med tilhørende udhus inden for de i stk. 3 fastsatte rammer. Husene må ikke forsynes med kælder.
3. **På kolonihaver må det bebyggede areal for kolonihavehuset ikke overstige 40 m², og der må maksimalt opføres to udhuse med et samlet areal på 15 m². Ved sammenbygning af udhuse med kolonihavehuset, må der ikke etableres direkte adgang mellem bygningerne. I tilknytning til kolonihavehuset må der opføres overdækkede terrasser på maksimum 15 m².**
4. **På minihaver må det bebyggede areal for minihavehuse ikke overstige 20 m². I tilknytning til minihavehuset må der opføres en overdækket terrasse på maksimum 7,5 m².**
5. **Overdækkede terrasser skal være i fuldt lysmål i mindst den ene side, da terrassen ellers indgår i det bebyggede areal. Den del af den overdækkede terrasse, der er over 15 m² medregnes ligeledes i det bebyggede areal.**
6. Med til det bebyggede areal regnes ikke legehuse til børn eller drivhuse, såfremt drivhusenes grundflade er på 10 m² eller derunder og hvis højden ikke overstiger 2,4 m.
7. Bygningshøjden på et hus må dog ikke overstige 2 m, såfremt det placeres i skellinie til nabolod nærmere end 2,5 m.
8. Ingen bygning må opføres med mere end 2,7 m bygningshøjde, hvorved forstås højden fra terræn til den linie, hvor ydervægge og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter). Bygningens højde fra terræn til tagrygning må ikke være over 4 m.
9. Det tilstræbes, at alle bygninger opføres parallelt med eller vinkelret på haveloddens begrænsning.
10. Bebyggelsens ydervægge skal fortrinsvis opføres af træ, hvortil ved udskiftning kun må anvendes nye materialer.
11. Bebyggelsen skal 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.

§ 7. Tekniske installationer m.v.

1. Foreningens medlemmer og dermed brugere 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 haveforeningen. Brønde må ikke forefindes.
3. Afløbsplaner for husinstallationer og ledninger på havelodderne skal fremsendes til kommunens godkendelse inden arbejdet påbegyndes. Afløbsarbejder i jord skal udføres af en autoriseret kloakmester. Etablering af tørklosetter på de enkelte havelodder er ikke tilladt.
4. Haveforeningen er pligtig til at benytte den af Høje- Taastrup Kommune etablerede renovati.; onsordning, hvis omfang kan fastsættes nærmere efter aftale med kommune og forening imellem.

§ 8. Bebyggelser m.m. på fællesarealer

1. På nordligste og sydligste fællesplads er der opført toiletbygning - fælles for medlemmerne.
2. Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der på de udlagte fællesarealer opføres bebyggelser til fælles brug for foreningens medlemmer.

§ 9. 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 foreningens bestyrelse i overensstemmelse med indholdet af nærværende deklaration kan forvisse sig om, at bestemmelserne overholdes.
2. Fra foreningens side skal der til Byrådet i Høj e- Taastrup Kommune snarest muligt fremsendes en samlet oversigtsplan i mindst 1: 1 000 med angivelse af bebyggelsernes beliggenhed, det bebyggede areals størrelse og bebyggelsens højde m.m.
3. **Hvert år pr. 1. april skal fremsendes supplerende oversigtstegninger visende det forløbne kalenderårs nybyggeri og ændringer i det bestående byggeri.**
4. **Over for kommunen er foreningens til enhver tid siddende formand ansvarlig for, at dette finder sted, og kommunen skal holdes underrettet om, hvem der til enhver tid beklæder denne post.**

§ 10. Diverse bestemmelser

1. Til sikring af rolige og ordnede forhold inden for området er foreningen pligtig at udstede et ordensreglement, som ubetinget skal overholdes af de i foreningen optagne medlemmer og dermed havelodsbrugere.
2. Brugere skal være medlem af haveforeningen, og foreningen skal være tilsluttet Kolonihaveforbundet for Danmark, så længe forening eller forbund består.

§ 13. Tinglysning

1. Denne deklaration, der tinglyses forud for al pantgæld på ejendommen matr.nr. 13q Reerslev By, Reerslev, 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. Stempling og tinglysning af deklarationen betales af arealets ejer, Direktoratet for Fødevarer-Erhverv.

Som ejer:
Direktoratet for FødevarerErhverv
Postboks 109
Allegade 24
6270 Tønder

Som påtaleberettiget:
Kolonihaveforbundet i Danmark
Frederikssundsvej 308 B
2700 Brønshøj

Dato:

Dato:

Tilladelse i medfør af § 42, stk. 2 i lov om planlægning (lov nr. 763 af 11. september 2002 med senere ændringer) til at tinglyse omstående dokument meddeles herved. Dokumentet kræver ikke tilvejebringelse af lokalplan.

Høj e- Taastrup Byråd,
den

Anders Bak
Borgmester

/

Jacob Nordby
Teknisk direktør

FORSLAG nr. 2.

Ændringsforslag til vedtægterne § 3. stk.1, 3 og 4.

Stk. 1. Nuværende tekst lyder.

Ved optagelse som medlem af foreningen skal erlægges et kapitalindskud lig haveloddens anpart i medlemskapitalen, således som denne er opgjort primo regnskabsåret, hvori optagelsen finder sted.

Ændres til.

Ved optagelse som medlem af foreningen erlægges et kapitalindskud, størrelsen fastsættes til enhver tid af generalforsamlingen.

FORSLAG nr. 3.

Stk. 3. Nuværende tekst lyder.

Hvis et udtrædende medlems have, i forbindelse med medlemmets udtræden af foreningen samtidig overdrages til nyt eller andet medlem, skal kapitalindskuddet tilbagebetales senest 6 måneder efter udtrædelsesdatoen.

Ændres til.

Hvis et udtrædende medlems have, i forbindelse med medlemmets udtræden af foreningen, samtidig overdrages til et nyt eller andet medlem, skal kapitalindskuddet tilbagebetales i forhold til andelen af haveloddens anpart i medlemskapitalen, således som denne er opgjort, primo regnskabsåret, og godkendt på generalforsamlingen, senest 6 måneder efter udtrædelsen.

Stk. 4. nuværende tekst lyder.

Såfremt udtræden sker uden, at det udtrådte medlems have samtidig med udtrædelsen overdrages til et nyt eller andet medlem, skal tilbagebetalingen af indskuddet ske senest 6 måneder efter, at et nyt eller andet medlem har overtaget haven.

Ændres til.

Såfremt udtræden sker uden, at det udtrådte medlems have samtidig med udtrædelsen overdrages til et nyt eller andet medlem, skal tilbagebetalingen af andelen i medlemskapitalen, ske senest 6 måneder efter, at et nyt eller andet medlem har over taget haven jævnfør Stk. 3.

Således forslået på generalforsamlingen 2005. Af bestyrelsen.

FORSLAG nr. 1.

Forslag til ændring af § 15 stk.5 i vedtægterne.

Nuværende tekst lyder.

Adgang til generalforsamlingen har alle medlemmer.
Stemmeret og valgbarhed har *kun* medlemmer, der ikke er i restance til foreningen.
Hver have har 2 stemmer, uanset om der er knyttet eller to medlemmer til haven.

Ændres til.

**Adgang, stemmeret og valgbarhed på generalforsamlingen har kun medlemmer, der ikke er i restance til foreningen.
Hver have har 2 stemmer, uanset om der er knyttet et eller to medlemmer til haven.**

Forslagsstiller bestyrelsen.