

DEKLARATION OG REGLEMENT.

GLOSTRUP KOMMUNE.

SOMMERBYEN "EJBY".

DEKLARATION

for

Sommerbyen " Ejby " .

§ 1. Område.

1.1. Området begrænses som vist på vedhæftede kortbilag udfærdiget d. 30. januar 1975 af landinspektør O. Høime Hansen og omfatter matr. nr.

11^d, 11^f, 12^c, 12^h, 12^m, 12ⁿ, 13^b, 13^e og 47, Ejby by, Glostrup sogn, samt alle parceller, der efter den 1/6 1975 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2. Områdets anvendelse.

2.1. Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til fritidshaveformål, og inden for områderne mrk. A og B må der kun opføres fritidshusbebyggelse.

Bebyggelsen må alene anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april - 30. september, og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, week-end o. lign..

2.2. Områdets benyttelse til fritidshaveformål gælder til år 2015.

2.3. Fritidshavehusene må ikke udlejes.

2.4. Husenes ejere skal til enhver tid kunne dokumentere at have rådighed over en bolig til helårsbeboelse.

2.5. Ejerne af fritidshavehusene skal være medlem af Sommerbyen " Ejby ", og denne skal være tilsluttet Kolonihaveforbundet for Danmark.

2.6. Inden for områderne mrk. C må efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kun opføres et udsalgssted, klubhus og

lign. samt indrettes materialoplagsplads i det omfang, det er nødvendigt til opfyldelse af beboernes daglige fornødenheder. I forbindelse med udsalgsstedet indrettes helårsbeboelse til forpagteren, som i vinterperioden vil være beskæftiget som opsynsmand på området.

Den til området hørende " Statnegård " anvendes som foreningshus og kontor.

2.7. Inden for området forbeholdes det med enkelt prikraster viste areal til offentlig tilgængeligt område (offentlig parkområde). Området skal i henhold til overenskomst mellem Statens Jordlovsudvalg (Kolonihaveforbundet for Danmark) og Glostrup Kommune anlægges og vedligeholdes som offentlig park i direkte sammenhæng med arealerne langs med og omkring Harrestrup å.

2.8. Inden for området forbeholdes det med dobbelt prikraster viste areal til friarealer for fritidshavebebyggelsen (legeareal, fælles opholdsareal, adgangsareal, parkering og brandredningsveje). Området skal i henhold til overenskomst mellem Statens Jordlovsudvalg (Kolonihaveforbundet for Danmark) og Glostrup Kommune anlægges af Kolonihaveforbundet på grundlag af en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan og i øvrigt som angivet i § 5. Det påhviler Sommerbyen " Ejby " at forestå den løbende vedligeholdelse af området efter nærmere anvisninger fra Kolonihaveforbundet og kommunalbestyrelsen.

2.9. Der udlægges arealer til veje og parkering som vist med hvid signatur på kortbilaget. Den del af arealet, der ikke anvendes til vej eller parkering, skal anlægges som grønninger, der beplantes med græs, buske og allé-træer.

Området skal i henhold til overenskomst mellem Statens Jordlovsudvalg (Kolonihaveforbundet for Danmark) og Glostrup Kommune anlægges af Kolonihaveforbundet på grundlag af en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan. Se fodnote mrk. (1) og (2).

Det påhviler Sommerbyen " Ejby " at forestå den løbende vedligeholdelse af området efter nærmere anvisninger fra Kolonihaveforbundet og kommunalbestyrelsen.

2.10. Der må endvidere opføres de for arealets forsyning med teknisk installation nødvendige bygninger, transformatorstationer, kloakpumpestationer, regnvandsbassiner, telefonbokse, containerpladser (pladser til henstilling af transportable affaldsbeholdere) o.lign.. Kommunalbestyrelsen skal godkende planerne for placering og udformning.

§ 3. Veje, stier og pladser.

3.1. Veje, stier og pladser administreres efter lov om private fællesveje, lov nr. 288 af 7/6 1972, idet vejene og pladserne henføres under lovens § 4, almene veje, og stierne under lovens § 5, private stier.

Fodnoter : (1) I henhold til skrivelse af 20/3 1961 har kommunalbestyrelsen godkendt en samlet plan omfattende veje, parkering og beplantning.

(2) I henhold til skrivelse af 22/5 1966 har kommunalbestyrelsen godkendt et nyt tværsnit af Borgmester Munck's Allé. (Vejen mærket C.G.H.I.J.)

Der anlægges følgende veje, vendepladser og stier med retning og beliggenhed som vist på kortbilaget :

Vejen mrk. A-B-C-D-E-F, B-M, C-G-H-I-J, D-K-L, H-N, K-O, P-Q-R-S, Q-T, R-U-V-X og V-Y.

Vejen mrk. K-O udlægges i 5,00 m bredde, mens alle øvrige veje udlægges i 10,00 m bredde.

Ved F, M, L, N, O, S, T, X og Y udlægges areal til vendeplads.

Adgangsstierne til haverne udlægges i 4,00 m bredde og forbindelsesstierne i 2,00 m bredde.

Stien a-b-c og e-k udlægges i 3,00 m bredde, ligesom den projekterede sti i grønningen d-e-f-g-h-i også anlægges i 3,00 m bredde.

Til fremtidige kolonihaveområder på matr.nr. 11^a og 13^d kan tillades anlagt de nødvendige tilslutninger fra vejen C-G-H-I-J. Se fodnote mrk. (3).

3.2. Til vejene og de til fælles friareal udlagte områder samt parkeringspladserne må der ikke være direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilstødende fritidshavelodder, med undtagelse af haverne nr. 416, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 834, 835, 836, 837, 838 og 839, der alle har adgang fra vejen vest for haven, samt have nr. 627, der har adgang fra vejen øst for haven, og haverne nr. 519, 520, 548 og 549, der har adgang fra vejen syd for haven.

Fodnote : (3) I henhold til skrivelse af 27/7 1961 har kommunalbestyrelsen godkendt en i skrivelsens bilag angiven 1. etape af vejarbejde.

3.3. Adgangen til de enkelte fritidshavelodder må kun ske fra de tilgrænsende interne stier med undtagelse af de lodder, der kun har adgang fra stier i de fælles friarealer.

3.4. De viste 4 m brede stier må bortset fra renovations-, brand- og redningskøretøjer ikke befærdes af motorkøretøjer. Dog kan flyttegods og tunge materialer transporteres til haven i bil, når fornøden forsigtighed udvises.

Til sikring af de fælles friarealer skal der, hvor veje støder op til disse, etableres en afspærring med bomme.

§ 4. Udstykning og opdeling.

4.1. Områderne mrk. A og B må kun opdeles i 967 stk. fritidshavelodder efter de retningslinier, som fremgår af vedhæftede kortbilag.

4.2. De enkelte havelodder kan aldrig selvstændigt matrikuleres.

4.3. De på kortbilaget til offentlig tilgængelige grønne områder og til fælles friarealer for fritidshavebebyggelsen udlagte arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges til friarealer for fritidshavebebyggelsen.

§ 5. Hegn og beplantning.

5.1. Planter hæk langs veje, stier, parkering, grønninger og friarealer, skal denne sættes 0,30 m inden for haveloddens begrænsning og vedligeholdes i passende højde, dog ikke over 1,80 m. Hvor stensætning el.lign. bringes i anvendelse som hegn, må denne kun sættes i havegrænsen.

Hegnslovens regler excl. § 42 stk.1, jfr. § 43 betragtes som gældende for de i foreningen værende hegn mellem havelodderne. Foreningen nedsætter sit eget hegnsyn bestående af 3 hegnsynsmænd, og hegnsynets afgørelse er endelig.

5.2. Langs vejene plantes en række allé-træer på begge sider af kørebanen.

5.3. I det til fælles friareal udlagte areal kan af Sommerbyen " Ejby " etableres legepladser.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

6.1. Inden for områderne A og B må det bebyggede areal incl. udhuse og evt. overdækning af byggefelt ikke overstige 12,5 % af haveloddens nettoareal, dog ikke over 50 m².
Se fodnote mrk.(4).

6.2. Inden for område C må bebyggelsen kun opføres på grundlag af en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for området. Planen skal fremsendes til kommunalbestyrelsen fra Kolonihaveforbundet.

6.3. Inden for område A fastlægges byggelinien til 10 m fra stimidte, for hjørnegrunde dog kun gældende fra stimidte langs den korteste facade.
Ingen bebyggelse må opføres nærmere skel end 2,50 m, herfra dog undtaget redskabsskure med en grundflade på under 3 m², og hvis højde ikke er over 2,00 m.

Fodnote : (4) Hvor der i nedennævnte er refereret til haveloddens skel, skal dette opfattes som haveloddens grænse.

- 6.4. Inden for område B må bebyggelsen kun opføres inden for de på vedlagte tegning (bilag 2) viste byggefelter. Hovedhuset og udhuset forbindes med plankeværk, og tagrender skal opsættes på såvel hovedhus som udhus langs haveloddens begrænsning. Afløb fra tagrender føres til stenfasciner.
- 6.5. På hver havelod må kun opføres et enkelt fritidshus med tilhørende udhus.
- 6.6. Ingen bygning må opføres med større højde end 2,7m målt fra terræn til skæring mellem ydervæg og tagflade, og 4 m målt fra terræn til tagrygning.
- 6.7. Udhæng må ikke overstige 50 cm excl. tagrende.
- 6.8. Hvor udhæng når ind over sti eller haveloddens skel, skal der opsættes fornødne tagrender.
- 6.9. Der må ikke anbringes vinduer eller åbninger i bygningssider placeret i nabo-skel.
- 6.10. Rum, hvori der anbringes iltforbrugende ildsted til opvarmning, skal have et rumfang på mindst 15 m³.
- 6.11. I alle beboelsesrum, herunder køkken, skal der - for så vidt det pågældende rum ikke har en dør direkte til det fri findes et til det fri oplukkeligt vindue, der med henblik på redning i brandtilfælde skal have en fri lysning i oplukket stand på mindst 0,5 m² (såvidt muligt 0,5 x 1 m).

Køkkener med et rumfang under 10 m³, og hvori der anbringes iltforbrugende ildsted til køkkenbrug, herunder gasildsted, petroleumsapparat el. lign., skal af hensyn til tilførsel af frisk luft tillige forsynes med aftræk til det fri.

6.12. Husenes fundamenter, etageadskillelser, væg- og tagkonstruktioner skal udføres på forsvarlig måde. Hvor der ikke udføres støbt fundament, skal der foretages sikringsforanstaltninger mod indtrængning af rotter, jfr. Indenrigsministeriets cirkulære af 21/6 1962.

6.13. Indvendig beklædning på vægge og lofter skal udføres af materialer, der ikke yder større tilskud til en brand end 22 mm (1") sammenpløjet høvlet fyr, jfr. bygningsreglementets bestemmelser herom.

§ 7. Bebyggelsens udformning.

7.1. Bebyggelsen skal i sine væsentligste træk have en sådan ydre udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse på stedet opnås en god helhedsvirkning.

7.2. Ved opførelse af nye huse må principielt kun anvendes nye materialer.

7.3. Blanke eller reflekterende materialer må ikke anvendes til tag- og udvendige bygnings sider.

7.4. Hvor overflytning af huse fra andre haveområder finder sted, må dette kun ske efter en forudgående godkendelse af Kolonihaveforbundet for Danmark.

§ 8. Parkering.

- 8.1. Parkering må kun finde sted på parkeringspladserne.
- 8.2. Der skal indrettes mindst 1 parkeringsplads pr. havelod.
- 8.3. Herudover skal der ved klublokaler eller andre fællesanlæg samt til gæsteparkering etableres et efter kommunalbestyrelsens skøn tilstrækkeligt parkeringsareal.

§ 9. Vandforsyning og kloakering.

- 9.1. Vandinstallationer skal udføres i overensstemmelse med bestemmelserne i bygningsreglementets kap.12.2. og "Regulativ for Glostrup vandforsyning".
- 9.2. Der skal senest 6 måneder efter tilslutningsmulighed for haven foreligge være udført WC-installation i alle fritidshusene. Afløb fra bygninger skal udføres i overensstemmelse med bestemmelserne i bygningsreglementets kap.12.3.stk.1.
- 9.3. Areal til placering af en kloakledning og vandforsyningsledninger udlægges på de enkelte havelodder i fornødent omfang. Det hertil udlagte areal må ikke beplanteres med træer eller buske med dybtgående rødder. En plan visende placering af kloakkerne og vandledningerne på de enkelte havelodder skal på enhver tid forefindes tilgængelig i Sommerbyen "Ejby"s kontor.
- 9.4. Haveejerne skal til enhver tid tåle den fornødne opgravning til anlæg og vedligeholdelse af kloak- og vandforsyningsledninger.

9.5. Retablering af beplantning og hegn o.lgn. efter anlæg og vedligeholdelse af kloak- og vandforsyningsledninger på de enkelte havelodder skal fortrinsvis udføres af den enkelte havebruger, på hvis lod kloak- og vandforsyningsledningerne er placeret. Nærmere anvisninger herom skal fastlægges i et reglement, udarbejdet af Sommerbyen "Ejby". Reglementet skal godkendes af kommunalbestyrelsen og Kolonihaveforbundet for Danmark.

§ 10. Deklarationens overholdelse.

10.1. Før noget byggeri påbegyndes, skal der forelægges kommunalbestyrelsen tegninger, der viser havelodden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på havelodden og deres størrelse, form og indretning, således at kommunalbestyrelsen kan påse overensstemmelsen med deklARATIONEN og byggelovgivningen samt lov om by- og landzoner. Tegninger og andragender skal fremsendes til bygningsmyndigheden gennem Kolonihaveforbundet eller den, forbundet måtte bemyndige dertil.

10.2. Overtrædelse af bestemmelserne i deklARATIONENS § 2.1., 2.3., 2.4. og 2.5. er en væsentlig misligholdelse fra ejerens side og giver kommunalbestyrelsen ret til - evt. ved fogedens hjælp - at lade ejeren udsætte af fritidshavehuset og forlange, at Kolonihaveforbundet lovliggør forholdet.

§ 11. Påtaleret.

11.1. Påtaleret ifølge nærværende deklARATION har Glostrup kommunalbestyrelse, Hovedstadsrådet, Kolonihaveforbundet for Danmark og Statens Jordlovsudvalg. Hovedstadsrådets påtaleret omfatter dog kun § 2.1. og 2.4. samt enhver ændring af udlodningsplanen, der indebærer, at

vejarealer, stiarealer, parkeringsarealer, friarealer og arealer til offentlig tilgængelige grønne områder bebygges eller anvendes på anden måde end forudsat i deklARATIONEN, herunder som fritidshavearealer, jfr. deklARATIONENS §§ 2.7., 2.8., 3.1., 4.1., 4.3. og 8.

§ 12. Dispensationer fra og ændringer i deklARATIONEN.

12.1. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende deklARATION kan efter ansøgning fra Kolonihaveforbundet for Danmark indrømmes af kommunalbestyrelsen, såfremt karakteren af det kvarter, som deklARATIONEN søger at skabe, ikke derved ændres.

§ 13. Tinglysning.

13.1. Denne deklARATION, der tinglyses forud for al pantegæld på ejendommene matr.nr. 11^d, 11^f, 12^c, 12^h, 12^m, 12ⁿ, 13^b, 13^e og 47, Ejby by, Glostrup sogn, må ikke slettes af tingbogen uden samtykke fra Glostrup kommunalbestyrelse og Kolonihaveforbundet for Danmark.

13.2. Med hensyn til de på ejendommene hvilende servitutter og byrder af enhver art henvises til foliet i tingbogen.

Således vedtaget af Glostrup kommunalbestyrelse i mødet d. 9. september 1975.
Sign: Martin Nielsen
borgmester

/ Poul Jørgensen
stadsingeniør

Således tiltrådt af Statens Jordlovsudvalg.
København, d. 3. december 1975.
Sign: K.M.Didriksen

Således tiltrådt af Hovedstadsrådet.

København, d. 15. december 1975.

Sign: Bent Sørensen

/
Niels Østergaard

Således tiltrådt af Kolonihaveforbundet
for Danmark.

København, d. 25. november 1975.

Sign: Ø. Dühring

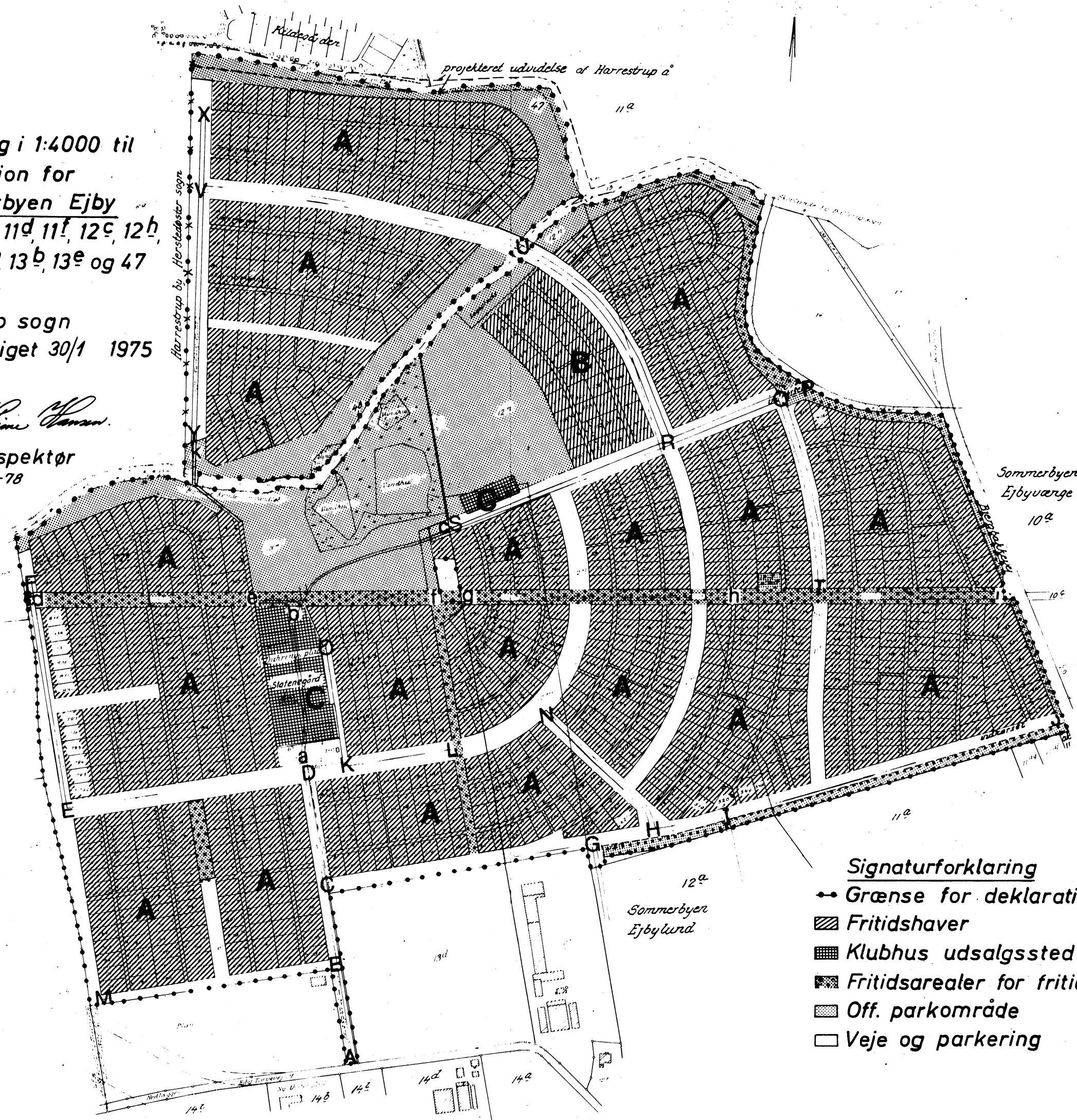
Tinglyst d. 8. januar 1976.

Bilag 1.

Kortbilag i 1:4000 til
deklaration for
Sommerbyen Ejby
matr. nr. 11^d, 11^f, 12^c, 12^h,
12^m, 12ⁿ, 13^b, 13^e og 47
Ejby by
Glostrup sogn
udfærdiget 30/1 1975

O. Holme Hansen

Landinspektør
Jr. nr. 74-78



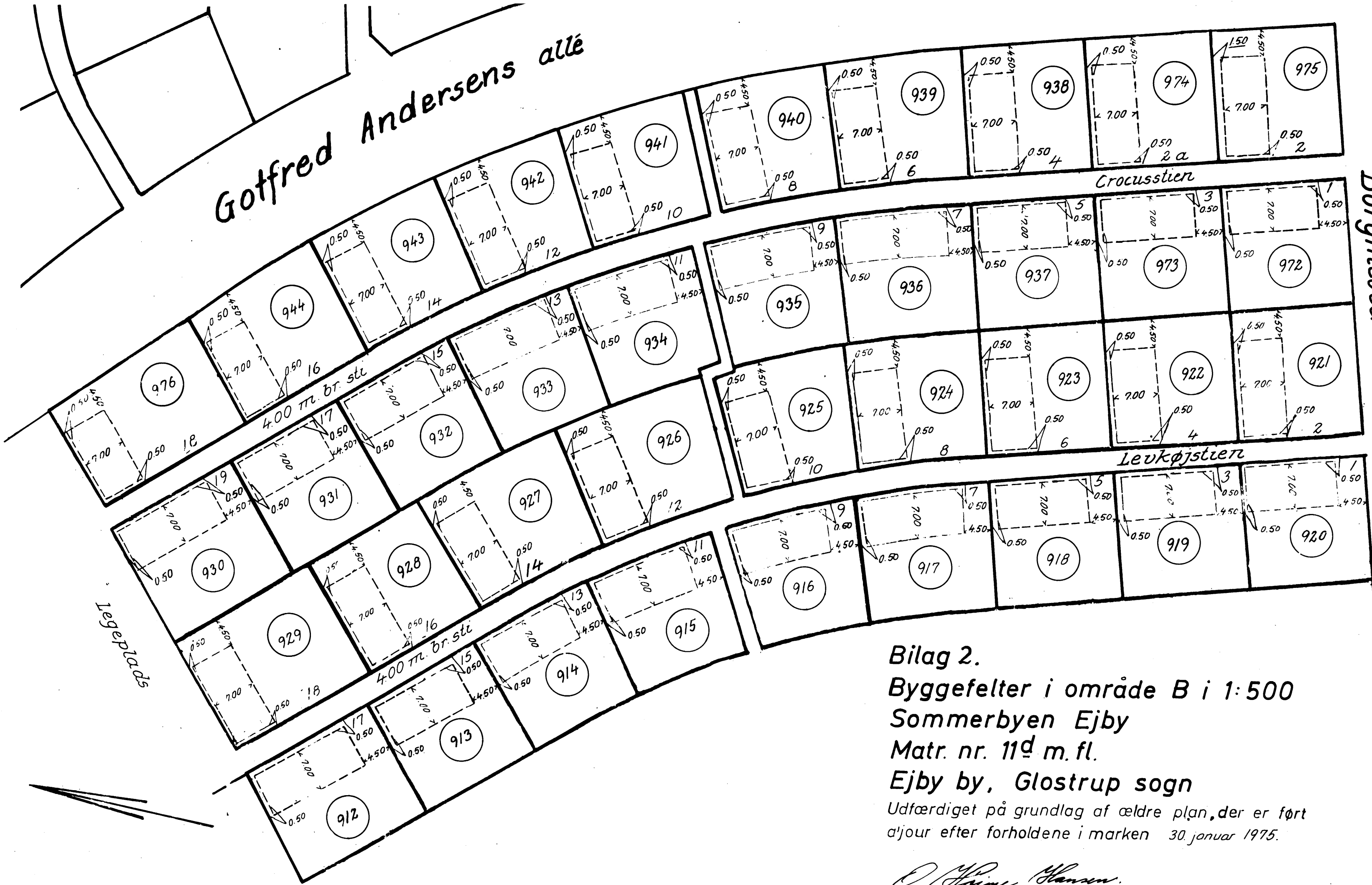
- Signaturforklaring**
- Grænse for deklaration
 - ▨ Fritidshaver
 - ▩ Klubhus udsalgssted m.m.
 - Fritidsarealer for fritidshavebebyggelse
 - ▤ Off. parkområde
 - Veje og parkering

U

R

Gotfred Andersens allé

Borgmester Sortsø's allé



Bilag 2.
Byggefelter i område B i 1:500
Sommerbyen Ejby
Matr. nr. 11^d m. fl.
Ejby by, Glostrup sogn

Udfærdiget på grundlag af ældre plan, der er ført
 d'jour efter forholdene i marken 30 januar 1975.

O. Holme Hansen.

landinspektør

R E G L E M E N T
for kloak- og vandledninger i

S O M M E R B Y E N " E J B Y " .

I henhold til § 9.5 i den for ovennævnte haveforenings arealer den 197 tinglyste deklaration fastsættes følgende :

1) Anlægsarbejder.

Ved foranstaltning af jordejeren, repræsenteret ved Statens Jordlovsudvalg, udføres kloakering i området, og i forbindelse hermed anlæg og nyanlæg af foreningens vandledningsnet.

Disse arbejder udføres i overensstemmelse med det af civilingeniør Søren Rasmussen udarbejdede projekt til anlæg af kloak- og vandforsyningsledninger, således som dette er eller bliver godkendt af Glostrup kommune.

Ved anlægsarbejdernes udførelse skal de til enhver tid værende brugere af fritidshaverne tåle, at de projekterede ledninger nedlægges og bliver liggende, så længe haveforeningen har brug herfor. Endvidere skal det tåles, at der til enhver tid skal være adgang gennem haven for repræsentanter for haveforeningen til at foretage nødvendige eftersyn, fornyelser og reparationer af ledningsanlæggene.

Ved nyanlæg af hovedledninger skal brugeren have et varsel på mindst 14 dage til at rydde arealet. Undlader han dette, kan foreningen lade det rydde for hans regning og risiko.

Ved reparationsarbejder, som kræver jordarbejde, bør samme varsel benyttes. Ved pludseligt opståede skader kan reparationsarbejdet foretages uden varsel, men medlemmet skal så bagefter orienteres.

2) Ledningernes placering.

Medlemmerne må nøje sætte sig ind i ledningernes placering på havelodden, således at der ikke sker skader som følge af gravearbejder, bebyggelse, beplantning m.v.. Ved havesalg skal den gamle bruger orientere den nye bruger om ledningernes beliggenhed. En plan visende placeringen af hovedledninger for kloak og vand skal i kontortiden være tilgængelig for medlemmerne i Sommerbyen "Ejby"'s kontor.

3) Ledningsmaterialer.

Skulle medlemmerne ved gravearbejder i haverne støde på ledningerne, kan disse kendes på følgende måde :

Kloakledninger : orange PVC (plast)
i grus.

Kloakstikledninger : orange PVC (plast)
i grus.

Vandledninger : grå PVC (plast) i grus
eller sorte PEL (plast)
direkte i jord.

4) Dybder.

Kloakledningerne er placeret i en dybde af mindst 0,8 m og vandledningerne i en dybde af ca. 1,2 m under terræn.

5) Tilslutning.

Kloakstik til husene placeres på hovedledningen samtidig med, at denne nedgraves.

Placeringen af stikkene indtegnes af byggeledelsen på den i stk.2 omtalte

tegning, samt markeres i marken med pæl på tilslutningsstedet.

Tilslutningsarbejdet må kun udføres af en autoriseret mester.

Tagnedløb og ledninger for andet regnvand eller overfladevand må under ingen omstændigheder tilsluttes kloakanlægget. Ønsker 2 eller flere medlemmer at tilslutte sig hovedledningen gennem et fælles stik, skal de pågældende medlemmer oprette en skriftlig aftale herom, ligesom de skal lade lave et kort, der viser den fælles stikledning. Aftalen og kortet skal indsendes til opbevaring i foreningens arkiv, og bestyrelsen skal ved hussalg sørge for, at køberen er bekendt med aftalen.

6) Anvendelse af arealet over ledninger.

Arealet over hovedledningerne for kloak og vand må - hvor disse føres gennem haverne - i en afstand af indtil 1,5 m på hver side af ledningsmidten ikke bygges med huse eller hegnsmure. Der må ikke støbes vandbassiner, faststøbes flagstænger eller hegnstolper eller i det hele taget udføres haveanlæg eller lignende, som ikke nemt kan fjernes. Der må endvidere ikke plantes træer eller buske med dybtgående rødder, som kan beskadige ledningerne. Skure på indtil 3 m², som let kan flyttes, må dog placeres i ovennævnte bælte.

7) Retablering.

Når anlægsarbejderne i haverne er afsluttet, får medlemmerne besked herom og må herefter selv retablere skure, beplantning, havefliser, hegn og lignende.

8) Vedligeholdelse.

Foreningen skal drage omsorg for, at det fælles ledningsnet, hovedledningerne, til enhver tid holdes intakt, herunder at kloakledninger, brønde m.v. holdes oprensede.

Hvert medlem skal selv sørge for, at den del af afløbssystemet, der vedrører bebyggelsen på hans parcel, holdes oprenset og i orden helt ud til hovedledningen.

9) Erstatning.

Ved nedlægning af mere end een hovedledning i en have eller ved udførelse af reparationsarbejder på hovedledningerne, der går gennem en have, har brugeren af den pågældende have krav på erstatning fra foreningen for den skade, der opstår, i samme omfang som han ville have fået, hvis det havde drejet sig om en tilsvarende offentlig ledning.

Foreningens bestyrelse bemyndiger en person til at forhandle med de pågældende brugere herom. Opnås der ikke enighed, kan foreningens kloakudvalg efter at have gennemgået sagen med den pågældende bruger fastsætte erstatningens størrelse, og denne afgørelse kan ikke appelleres.

Erstatningen bør være udbetalt senest 1 måned efter, at den er fastsat. I modsat fald forrentes den fra denne dato med en rente svarende til Nationalbankens diskonto med et tillæg af 1 %.

Der gives ingen erstatning for de skader, der opstår som følge af nedlægning af kloakstikket fra hovedledningen og 1,00 m ind i haven.

10) Reglementets
overholdelse.

Modsetter en bruger af en fritidshave sig, at ledningerne nedlægges eller at udføre de i deklARATIONENS § 9.2 nævnte WC- installationer i sit fritidshus, er dette en væsentlig misligholdelse af medlemmets forpligtelser over for foreningen og giver denne ret til - eventuelt ved fogedens hjælp - at ophæve medlemskabet og udsætte medlemmet af haven. Kommer et medlem til at beskadige en ledning eller tilbehør til denne, er medlemmet pligtig til at godtgøre foreningen udgifterne for reparation.

**Således vedtaget af Glostrup kommunal-
bestyrelse i mødet d. 9. september 1975.**

Sign: Martin Nielsen
borgmester

/
Poul Jørgensen
stadsingeniør

**Således tiltrådt af Kolonihaveforbundet
for Danmark,**

København, d. 25. november 1975.

Sign: Ø. Dühring