

Deklaration for OF-Kvistgård – Ændringsforslag.
(Afsnit, der er ændret, er skrevet med rødt).

Undertegnede grundejerforening O.F. - Omegnens
Fritidshaveforening - deklarerer herved, som ejer af matr.nr. 5 a Munkegårde, Tikøb med
virkning for alle ejere og brugere af nævnte ejendom, følgende:

§ 1. Arealets benyttelse

1-1) Arealet må kun benyttes til fritidshaver i overensstemmelse med grundejerforeningen
OF's formål og vedtægter og efter den til deklARATIONEN tilhørende plan, der er godkendt af
Helsingør Kommune samt tinglyst på ejendommen.

1-2) Ophold på parcellen er tilladt i sæsonen som er i perioden 1.4. - 31.10. I perioden fra
1.11. - 31.3. er kortere ophold, weekender og lign. tilladt. Der er lukket for vandet i denne
periode. **(er flyttet fra §4.1)**

§ 2. Veje, stier og fællesarealer

2-1) Veje, stier, vendepladser og grønne områder udlægges i overensstemmelse med
matrikelplanen og skal udgøre et fællesareal for samtlige af planens parceller.

2-2) Vejadgang til fritidsområdet må kun ske fra Hornbækvej 125.

2-3) Veje, stier, vendepladser og grønne områder vedligeholdes af foreningen.

2-4) Kørsel og parkering på **(gang)**stier må ikke finde sted.

2-5) Parkering i haverne må ikke finde sted. Dog kan midlertidig parkering af egen trailer fx
ved flytning eller oprydning accepteres.

2-6) Ejere af matr.nr. 2 k, 2 l og 2 m Toelt by, skal have adgang til benyttelse af
fritidsområdets vej- og stisystem efter nærmere anvisning af kommunen.

2-7) Parkering i haverne må ikke finde sted. **(Dog kan midlertidig parkering af egen trailer
til brug ved fx flytning/oprydning accepteres.)**

2-8) Opstilling af beboelsesvogn, mobilhomes, campingvogne, skurvogne og lignende er
ikke tilladt. **(Er flyttet fra §5,3)**

§ 3. Bebyggelsens omfang og placering.

3-1) Der må bygges følgende bygninger på parcellen i henhold til deklARATIONEN:

3

- ● Hovedhus
- ● Udhus
- ● Overdækket terrasse(r)
- ● Legehus
- ● Drivhus

3-1 A) På parceller på ca. 500 m² må kun opføres et fritidshus(hovedhus) på indtil 50 m² plus et udhus på indtil 10 m².

På parceller på ca. 250 m² må kun opføres et fritidshus(hovedhus) på indtil 25 m² plus et udhus på indtil 10 m².

Det er tilladt at bygge beboelse og udhus sammen i et hus under samme tag, dog således, at der (kun) er adgang til udhuset udefra. NOTE ("kun" er et påbud fra kommunen, da ordet er blevet fjernet fra den tidligere deklARATION (2014/2017) Ved sammenbygning (under samme tag) af udhus og hovedhus, er det tilladt at der er 2 udhuse. Udhusene må tilsammen ikke overstige 10 m². (Der skal dog stadig kun være adgang til udhusene udefra.)

3-1 B) forslag fra eksternt udvalg.

I hver have på ca. 500m² må der opføres bygning på 60m² fordelt på max to bygninger. I de mindre haver på ca. 250m² må der opføres bygning på 35m² fordelt på max to bygninger. Fordeles de tilladte kvadratmeter på to bygninger, skal begge følge reglerne for hovedhuse (indvendig højde fra gulv til overgang til tag er minimum 2,2meter).

Selvstændige bygninger kan forbindes med overdækket terrasse og/eller med drivhus. Disse skal overholde deklARATIONENS regler for overdækkende terrasser og drivhuse.

3-2) På tegningerne skal udhuset (rummet til udhus) være forsynet med ordet »udhus«

3-3) Tagudhæng på indtil 50 cm medregnes ikke i det bebyggede areal.

3-4) Der må maksimalt opføres 2 overdækkede terrasser, der hver skal have en side med fri åbning på min. 185 cm, og som tilsammen ikke må overstige 12 m² i grundplan.

3-5) Legehuset må ikke overstige 4 m². Højden på legehusets facade fra bundremmen(terræn) til den linje, hvor ydervæg og tagflade mødes, må ikke overstige 1,8(2,2) m og totalhøjden fra bundremmen (terræn) til tagryg må ikke overstige 2,1(2.5) m. (Legehuset må gerne bygges op ad hovedhus, men må kun have adgang udefra.)

3-6) Hovedhus og udhus skal stå på stolpesten(/punktfundering) og der lukkes med nedgravede fliser eller glat eternit mellem jord og hus, som sikring mod indtrængen af rotter. (Anbefalingen af nedgravet rotteværn lyder på minimum 60 centimeter.)

3-7) Ethvert hovedhus og udhuse skal holdes mindst 2,5 m fra skel. Legehuse og drivhuse dog 1 m, såfremt nabo giver skriftlig tilladelse hertil. (Tilladelsen følger huset på begge sider af hækken, og kan ikke tilbagekaldes af fremtidige ejere. Ud til fællesområder/sti ansøges om tilladelse hos bestyrelsen.)

3-5) Byggeansøgninger og landzoneansøgninger indsendes til OF - fritid med tegning, beskrivelse og situationsplan eller afleveres fysisk.

3-6) Der skal ansøges om landzonetilladelse til alle bygninger der opføres på matriklen. Dette gælder således hovedhus, udhus, overdækkede terrasser, legehuse og drivhus samt eventuel skurvogn der opstilles på matriklen. Bygninger der ikke har godkendt landzonetilladelse, skal ansøge om dette ved salg eller ansøgning om byggetilladelse.

3-7) Ønskes en skurvogn opstillet på parcellen eller bygget sammen med hovedhuset, skal denne være ombygget så den følger bygningsreglerne for hovedhus og udhuse.

§ 4. Bebyggelsens udformning

4.1) Kommunens bygningsvedtægt og bygningsreglement samt foreningens regulativer om byggeri for området skal nøje følges. (Dette punkt er rykket op, da det tidligere stod nederst i § 5.4)

4.2) Bygninger må ikke opføres med mere end én etage (tagrum må ikke udnyttes).

4.3) Loftshøjden i beboelseshuset skal være mindst 2,2 meter. Ved evt. lavere loftshøjde f.eks. i brugte huse, skal der først foreligge en dispensation fra kommunen og Hovedforeningen. (dette punkt er rykket op fra punkt §5.5)

4-4) Højden på husets facade fra terræn til den linje, hvor ydervæg og tagflade mødes, må ikke overstige 3 m og totalhøjden må ikke overstige 4 m målt fra terræn. Er væghøjden mere end 2,4 m over terræn, skal skelafstanden øges tilsvarende.

4-5) På grunde der skrâner fastlægges "terræn" således: Man slår to linjer diagonalt fra hjørne til hjørne på på det areal, hvor bygningen opføres. Bygningens maksimale højde (totalhøjden) måles fra krydset mellem de to linjer.

4-6) Det er tilladt at indbygge en hems. Hemsens skal være i åben forbindelse med det rum hvori den etableres. Arealet må ikke overstige 4,5 m². Arealet opgøres som det område, hvor højden fra hemsens færdige gulv til tagfladens udvendige side er over 1,5 m. Det er tilladt at etablere flere hemse i samme rum, de må dog ikke være indbyrdes forbundne og må tilsammen højst udgøre nævnte 4,5 m². (Det er ikke tilladt at etablere vinduer i hems,

dog undtaget vinduer mod ubebyggede områder. I huse uden hems, må der etableres vinduer i gavle/tag.)

4.7) Uden tilladelse fra foreningen må der til udvendige bygningsider (også vinduer og døre) ikke anvendes brugte materialer. Byggematerialer som er indkøbt i byggemarkeder og forretninger, der på forhånd er godkendt ift miljø og bæredygtighed kan anvendes som byggematerialer. Vælger man at benytte genbrugte materialer, er det den enkeltes ansvar at sikre, at disse følger de gældende regler for byggeri samt materialer.

4-6) Ved opsætning af et brugt hus på en parcel, er det ejerens ansvar at huset overholde de i deklARATIONERNE gældende regler for byggeri samt materialer.)

§ 5. **(Tidligere §6)** Elforsyning, vandforsyning og afløb.

5-1) Medlemmerne må respektere og tåle fremføring af evt. elektricitetsledninger (luft og jord) samt vandforsyningsledninger, dræn m.m. (som er besluttet af Kommunen og eller Hovedforeningen.) **(flytte fra §6.1)**

5-2) Ændringer eller tilslutninger til hovedvandledningsnettet må ikke foretages uden foreningens godkendelse. (Alt arbejde på hovedvandledningsnettet skal udføres af autoriseret kloakmestersamt skal udføres af professionel) **(flytte fra §6.2 og delt op i nye underpunkter.6.2 og 6.3)**

5.3) Vandinstallationer med konstant tryk skal være faste og være udført i godkendte metal-, pex eller press rør.

5.4) Haveslanger må ikke henligge med konstant tryk (pga. risiko for vandspild) Når haveslangen ikke anvendes, skal der derfor lukkes på hanen.

§6. Håndtering af Spildevand) (Ny § 6, da vi har delt tidliger §5)

Ved håndtering af gråt spildevand (fra køkken og bad) og sort spildevand (fra toilet) skal de af kommunen udarbejdede regler følges. **(Dette punkt er rykket herop fra §6.4)**

6-1) (Bortset fra toiletterne i OFs lokaler i klubhuset, må der kun indrettes kemiske tørklosetter, muldtoiletter, kildeseparerede toiletter, eller vandskyllende toilet til samletank på den enkelte parcel.) På parcellerne må der kun indrettes kemiske tørklosetter, muldtoiletter, kildeseparerede toiletter, eller vandskyllende toilet til samletank. Sivebrønde, trekammerbrønde og enhver anden udledning fra toiletter i naturen er forbudt.

6.2 Ved renovering og etablering af samletank, nedsivningsanlæg samt faskiner skal placeringen fremgå af grundplanstegningen over parcellen.

6.3. Vandskyllende toiletter, vaskemaskiner og opvaskemaskiner skal ledes til samletank.

EFTERFØLGENDE AFSNIT VEDR. KØKKEN, BADEVAND OG REGNVAND
REVIDERES I OVERENSTEMMELSE MED DET FREMSENDTE UDKAST FRA
HELINGØR KOMMUNE.

(6.4.) Køkken - og badevand skal ledes til nedgravede faskiner. ("Gråt spildevand" - vand fra køkken og bad)

6-5) Faskiner skal placeres i en afstand af:

- • minimum 3 meter fra beboelseshus
- • minimum 2 meter fra andre bygninger
- • minimum 1 meter fra skel
- • længst muligt væk fra foreningens dræn

Vandet kan nedsives i stenfaskiner/regnvandsfaskiner under følgende forudsætninger:

Der må ikke opstå overfladisk afstrømning, overfladegener, uhygiejniske forhold eller gener i øvrigt.

Bunden af faskinen skal, hvor det er muligt, placeres mindst 1 meter over højeste grundvandsstand.

Der må ikke tilføres malerrester, opløsningsmidler, sprøjtemidler eller andre kemikalier til faskinen.)

6-7) (Regnvand)

Der må ikke afledes regnvand direkte til jordoverfladen. Ved nyetablering eller renovering (af Faskiner) må køkken og badevand ikke gå i samme faskine som regnvand.

(Tagvand kan med fordel føres til regnvandstønder og senere anvendes til havevanding. Dog skal regnvandstønder være udstyret med en overløbsanordning, der skal være tilsluttet en faskine.)

6-8) Samletank (Der tages forbehold for evt. ændringer fra Helsingør kommune)

Kommunens tilladelse skal foreligge før arbejdet påbegyndes. Sammen med ansøgningen til kommunen skal medfølge en autoriseret kloakmesters projektbeskrivelse. Ansøgningen skal påtegnes af OF Hovedforening inden indsendelse til kommunen.

Samletanke må med kommunens tilladelse etableres på den enkelte parcel under følgende forudsætninger:

- • Forud for etablering af en samletank skal de af OF og kommunens udarbejdede regler og skemaer følges. Kommunens tilladelse skal foreligge før arbejdet påbegyndes.
- • Det er det enkelte medlems ansvar at sikre at samletanken kan tømmes af en lastbil fra foreningens veje, da kørsel på stier ikke er tilladt.
- • En godkendt samletank følger parcellen og al vedligeholdelse, drift, funktionalitet m.m. påhviler det medlem, der har brugsretten til parcellen.
- • Alle omkostninger i forbindelse med etablering af samletank, vedligehold, tømming og eventuel sløjfning afholdes af det medlem, der har brugsret til parcellen.

- • Der må ikke foretages ændringer hvad angår størrelse på tanken, tilløb m.m. uden OF's og kommunens godkendelse.
- • Kan tilladelse til samletank ikke opnås, skal medlemmet respektere dette uden erstatning.
- • Ved etablering af samletank, kan der ansøges om tilslutning af maskinerne på samme ansøgningseskema, som anvendes til samletanken.
- • Ved senere installering af maskinerne, når samletanken allerede er installeret, skal der forud for ibrugtagning afleveres attestation fra autoriseret kloakmester eller VVS installatør på at maskinen(erne) er tilsluttet samletanken.

§ 7. Levende hegn

7-1) Havernes grænser (**skel**) skal angives ved levende hegn, således som grænserne er markeret på planen(**matrikelkortet**). Enhver form for murværk, plankeværk, raftehegn eller lignende er ikke tilladt. Dog må der suppleres med dyrehegn i (**maksimalt**) 1 meters højde.

§ 8. Beplantning

8-1) Ved plantning i skel, såvel som ved havernes beplantning, er medlemmerne forpligtet til at rette sig efter de forskrifter, som foreningen måtte give. Foreningen kan påbyde træfældning eller beskæring, hvor beplantningen er til gene for andre. (**Enhver parcelejer har pligt til at selv at bekæmpe invasive arter på egen parcel.**)

§ 9. Grundejerforening

9-1) Alle andelshaverne (er og) skal være tilsluttet grundejerforeningen O.F.- Omegnens Fritidshaveforening – (og derved underkastet dens vedtægter, love og regulativer).(**og skal derfor følge foreningen vedtægter - deklaration og ordensregler.**)

9-2) (Byrådet er bekendt med Omegnens Fritidshaveforenings formål og vedtægter og eventuelle senere ændringer i vedtægterne vedtaget på OF's kongres skal meddeles byrådet.) **Ændringer i vedtægterne vedtaget på OF's kongres skal af Hovedforeningen meddeles byrådet.**

9-3) Alle andelshaverne skal betale det af foreningen fastsatte kontingent og det årlige omkostningsbeløb samt andre beløb, som måtte pålignes parcellerne og medlemmerne i henhold til nærværende deklaration eller foreningens vedtægter.

9.4) På lokalgeneralforsamlingen vælges en (lokal)bestyrelse på mindst 5 medlemmer blandt **OF-** Kvistgård områdets medlemmer. **På den lokale GF vælges en bestyrelse blandt andelshaverne bestående af minimum 5 medlemmer.**

Lokalbestyrelsen(**Bestyrelsen**) skal sørge for, at der hersker en vis standard og en vis

orden. Medlemmerne skal i enhver henseende rette sig efter (lokal)(~~slettes~~)bestyrelsens anvisninger og henstillinger.

§ 10. Ordensbestemmelser **Ordensregler**

10-1) De til enhver tid vedtagne ordensbestemmelser **ordensregler** skal overholdes.

§ 11. Dispensationer og påtaleret

11-1) Påtaleretten tilkommer Omegnens Fritidshaveforening og Helsingør kommune hver for sig eller i forening.

11-2) Overtrædes deklARATIONENS bestemmelser og bringes forholdene ikke inden for en nærmere angivet frist i overensstemmelse med bestemmelserne, er den påtaleberettigede berettiget til at lade de nødvendige arbejder udføre for det enkelte medlems regning.

11-3) Dispensationer fra denne deklARATION kan meddeles, når dispensationen er forenelig med hensynet til at opretholde karakteren af det fritidshaveområde, som det tilstræbes at skabe. Dispensationer, som hører under Helsingør kommune kan kun meddeles, når grundejerforeningens bestyrelse indstiller til dispensation. Dispensationer fra deklARATIONEN i øvrigt meddeles af grundejerforeningens bestyrelse/FU. **Hovedforeningen**)

Følgende servitutter respekteres:

Servitutter tinglyst til og med 25.08.2015 respekteres.