

Servitut



Ejendom:

Adresse: Hornbækvej 125
3490 Kvistgård
Ejendomstype: Grund
Landsejerlav: Munkegårde, Tikøb
Matrikelnummer: 0005a

Ejer:

Navn: OMEGNENS FRITIDSHAVEFORENING
Gothersgade 158
1123 København K
Cvr-nr.: 87998517

Underskrevet i henhold til
fuldmagt af:
Cvr-nr.:

20683880

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

Påtaleberettiget:

Navn: OMEGNENS FRITIDSHAVEFORENING
Gothersgade 158
1123 København K
Cvr-nr.: 87998517

Underskrevet i henhold til
fuldmagt af:
Cvr-nr.:

20683880

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

Påtaleberettiget:

Navn: OMEGNENS FRITIDSHAVEFORENING
Gothersgade 158
1123 København K
Cvr-nr.: 87998517

Underskrevet i henhold til

fuldmagt af:
Cvr-nr.:

20683880

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

Påtaleberettiget:

Navn:

HELSINGØR KOMMUNE

Stengade 59

3000 Helsingør

Cvr-nr.:

64502018

Myndighed:

Navn:

HELSINGØR KOMMUNE

Stengade 59

3000 Helsingør

Cvr-nr.:

64502018

Anmoder:

Navn:

LANDINSPEKTØRFIRMAET LE34 A/S

Energivej 34

2750 Ballerup

Cvr-nr.:

20683880

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Grundejerforening

Hegn

Højdebegrænsning

Udstykning

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Tekniske anlæg:

Afløb: ledninger og tekniske anlæg

Ei: ledninger og tekniske anlæg

Vand: ledninger og tekniske anlæg

Færdsel:

Parkering

Vej

Servitut tekst:

Deklaration for OF-Kvistgård

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 udnyttelse

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.

§ 2. Veje, stier og fællesarealer

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

2) Veje, stier, vendepladser og grønne områder vedligeholdes af foreningen. 3) Kørsel og parkering på stier må ikke finde sted.

4) 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.

5) Parkering i haverne må ikke finde sted.

6) Vejadgang til fritidshaveområdet må kun ske fra Hornbækvej.

§ 3. Bebyggelsens omfang og placering

1) I hver have på ca. 500 m² må kun opføres et fritidshus på indtil 50 m² plus et udhus på indtil 10 m². I de mindre haver på ca. 250 m² må kun opføres et fritidshus 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 er adgang til udhuset udefra. Ved sammenbygning (under samme tag) af udhus og hovedhus, er det tilladt at der er 2 udhuse. Udhusene må tilsammen ikke overstige 10 m². På tegningerne skal udhuset (rummet til udhus) være forsynet med ordet »udhus«.

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

Overdækkede terrasser (maksimalt 2) skal hver have mindst en side med friåbning på min. 185 cm og må i grundplan tilsammen ikke overstige 12 m². Tagudhæng på indtil 50 cm medregnes ikke i det bebyggede areal.

Størrelsen på et legehus (maksimalt 1) må ikke overstige 4 m². Højden på legehusets facade fra bundremmen til den linje, hvor ydervæg og tagflade mødes, må ikke overstige 1,8 m og totalhøjden fra bundremmen til tagryg må ikke overstige 2,1 m.

Størrelsen på et (maksimalt 1) drivhus må ikke overstige 10 m².

2) Husene skal stå på stolpesten og der lukkes med nedgravede fliser eller glat eternit mellem jord og hus, som sikring mod indtrængen af rotter.

3) Ethvert hus også udhuse skal holdes mindst 2,5 m fra skel. Legehuse og drivhuse dog 1 m, såfremt nabo giver skriftlig tilladelse hertil.

4) Byggeansøgninger indsendes til foreningen med tegning, beskrivelse, situationsplan i 4 eksemplarer. Foreningen ordner de videre formaliteter med kommunen. Legehuse og drivhuse, der overholder de i denne deklaration nævnte betingelser, kræver ikke selvstændig byggetilladelse. Ved evt. opstilling af brugte huse, skal disse synes af hovedforeningen inden de flyttes til området. Ønskes en skurvogn ombygget og/eller sammenbygget med hovedhuset, skal der først (inden de flyttes til området) indhentes tilladelse fra bestyrelsen og tegningerne godkendes i OF.

§ 4. Benyttelse

1) Fritidshuset/parcellen må ikke benyttes i perioden 1/11 til 31/3, udover kortere ophold, weekender og lign. Der er lukket for vandet i vinterhalvåret.

§ 5. Bebyggelsens udformning byggeansøgning

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

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

Det er tilladt at indbygge en mini-hems. Hemsen 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 gavlvindue mod ubebygget område. (Bygningsreglementet 2010 kap. 3.3 stk. 8) I huse uden mini-hems, må etableres vinduer i gavle/tag.

2) Uden tilladelse fra foreningen må der til udvendige bygningssider (også vinduer og døre) ikke anvendes brugte materialer.

3) Opstilling af beboelseskøretøjer (også mobil homes), campingkøretøjer, skurkøretøjer og lignende er ikke tilladt.

4) Kommunens bygningsvedtægt og bygningsreglement samt foreningens regulativer om byggeri for området skal nøje følges.

5) 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 foreningen.

§ 6. Elforsyning, vandforsyning og afløb

1) Medlemmerne må respektere og tåle fremføring af evt. elektricitetsledninger (luft og jord) samt vandforsyningsledninger, dræn m.m.

2) Ændringer eller tilslutninger til vandledningsnettet må ikke foretages uden foreningens godkendelse. Vandinstallationer med konstant tryk skal være faste og være udført i godkendte metal-, pex eller press rør. Haveslanger må ikke henligge med konstant tryk. Når slangen ikke anvendes, skal der lukkes på hanen. Vandspild må ikke finde sted.

3) 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.

4) Ved håndtering af gråt spildevand (fra køkken og bad) og sort spildevand (fra toilet) skal de af kommunen udarbejdede regler følges. Sivebrønde, trekammerbrønde og enhver anden udledning fra toiletter i naturen er forbudt.

5) Køkkenvand/badevand og regnvand fra nedløbsrør skal efter myndighedernes krav gå ud i faskiner efter foreningens regler. Der må ikke afledes vand direkte til jordoverfladen. Ved nyetablering eller reovering må køkken/badevand ikke gå i samme faskine som regnvand. Placeringen af faskiner og rør skal fremgå af foreningens grundplanstegningen over parcellen.

6) Samletanke må med kommunens tilladelse etableres på

den enkelte parcel. Forud for etablering af en samletank skal de af OF og kommunen udarbejdede regler og skemaer følges. 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.

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, tømning 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.

7) Det er forbudt parcellerne, at installere og anvende vaskemaskiner og opvaskemaskiner, medmindre afløbet går til samletank.

Ved etablering af samletank, kan der ansøges om tilslutning af maskinerne på samme ansøgnings-skema, 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. Hegn

1) Havernes grænser skal angives ved levende hegn, således som grænserne er markeret på planen. Enhver form for murværk, plankeværk, raftehegn el. lign. er ikke tilladt. Dog må der suppleres med dyrehegn i ikke over 1 m's højde.

§ 8. Beplantning

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.

§ 9. Grundejerforening

- 1) Alle andelshaverne er og skal være tilsluttet grundejerforeningen O.F. - Omegnens Fritidshaveforening - og derved underkastet dens vedtægter, love og regulativer.
- 2) Byrådet er bekendt med Omegnens Fritidshaveforenings formål og vedtægter og eventuelle senere ændringer i vedtægterne vedtaget på OF's kongres skal meddeles byrådet.
- 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.
- 4) På lokalgeneralforsamlingen vælges en lokalbestyrelsen på mindst 5 medlemmer blandt Kvistgård områdets medlemmer. Lokalbestyrelsen skal sørge for, at der hersker en vis standard og en vis orden. Medlemmerne skal i enhver henseende rette sig efter lokalbestyrelsens anvisninger og henstillinger.

§ 10. Ordensbestemmelser

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

§ 11. Dispensationer og påtaleret

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

Følgende servitutter respekteres:

Servitutter tinglyst til og med 25.08.2015 respekteres.

Erklæringer:

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

Planloven - kommunalbestyrelsens tilladelse indhentet
Kommunalbestyrelsen godkender ved sin underskrift tinglysning af servitutten, jfr. planloven § 42.

Bilag:

Bilagsreference: a879d019-8801-474a-a4d6-d80574113dc6

Bilag referencekode: Andet.

Beskrivelse af bilag: 1704429 - oversigtsplan

Bilagsreference: 15287873-5e5a-4b5f-969e-835d63be6c53

Bilag referencekode: Andet.

Beskrivelse af bilag: 1704429 - Deklaration for OF-Kvistgård

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

LANDINSPEKTØRFIRMAET LE34 A/S

Energivej 34

2750 Ballerup

Cvr-nr.: 20683880

Kontaktoplysninger: Brian Mejlvang Jensen,

92448230

bmj@le34.dk

Anmelders sagsnummer: 1704429, 02, bmj, 1660, lokal

Tinglysningsafgift:

Afgift: 1.660 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 0 DKK

Storkundenummer:

20683880

Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse: Hornbækvej 125
3490 Kvistgård
Ejendomstype: Grund
Landsejerlav: Munkegårde, Tikøb
Matrikelnummer: 0005a

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

20.12.2017 14:50:12

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

20.12.2017-1009446371

Fra: Sven Wiese Christensen [mailto:svchr@helsingor.dk]

Sendt: 19. april 2022 16:54

Til: Omegnens Fritidshaveforening

Emne: SV: Spørgsmål til deklarationens §3: Bebyggelsens omfang og placering for området OF-Kvistgård, Hornbækvej 125, 3490 Kvistgård

Omegnens Fritidshaveforening

of@of-fritid.dk

Kære Britt Odér

Som svar på jeres forespørgsel kan jeg oplyse følgende:

Helsingør Kommune har godkendt deklarationen for området hvor der i § 3 gives tilladelse til opførelse af 10 m² udhus.

Udhuset kan efter deklarationen være fritliggende på grunden, men må gerne bygges opad hovedhuset.

Der må dog ikke være forbindelse i form af dør, lem eller anden åbning mellem hovedhus og udhus. En sådan konstruktion vil betyde, at hovedhuset i givet fald udvides i strid med de tilladte regler for området, da udhuset i givet fald vil blive betragtet som en tilbygning. Det har ikke været kommunes hensigt at godkende en sådan udvidelse/byggemulighed for husene i området.

Efter vores opfattelse bør deklarationen derfor ændres således, at der igen kommer til at stå, "at der ved opførelse af 10 m² udhus i forlængelse af hovedhus, kun må være adgang udefra"

Vi beklager, at vi ikke har været opmærksomme på denne problematik i forbindelse med deklarationens ordlyd.

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Sven Wiese Christensen

Arkitekt