



25 NOV 1975 024544

Akt: Skab 1/11 Nr. 153

DEKLARATION

Underskrevne ejer af ejendommen Skyttehaven 17, matr. nr. 36 c, Trørød by, Gl. Holte sogn, pålægger herved nævnte ejendom følgende servitutter vedrørende dennes benyttelse, bebyggelse m.v.:

## § 1.

Område.

Området udgør, som vist på vedlagte kortbilag nr.: 2 E - 4583 dateret den 25.3.1975 og rettet den 10.6.1975, en parcel af matr. nr. 36 a, Trørød by, Gl. Holte sogn, udstykket som matr. nr. 36 c, Trørød by, Gl. Holte sogn.

## § 2.

Områdets anvendelse.

1. Området forbeholdes til kolonihaver i henhold til de af Søllerød kommunalbestyrelse godkendte planer.
2. De enkelte havelodder og bebyggelse herpå må ikke under nogen form anvendes til erhvervsformål.
3. De enkelte havelodder kan ingensinde selvstændigt matrikuleres.
4. Søllerød kommunalbestyrelses tilladelse til arealernes benyttelse til kolonihaver gælder mindst 50 år fra tinglysningsdatoen.

## § 3.

Veje og stier.

1. Den planlagte adgangsvej syd for kolonihaveområdet mellem dette og Gøngehusvej, de 5 m brede adgangsveje med de viste parkeringsarealer og de 2 og 3 m brede adgangsstier til havelodderne samt fællesarealerne anlægges alle af Søllerød kommune som vist på vedhæftede kortbilag. Øvrige veje og stier, herunder den viste ridesti langs den fremtidige Smidstrupvej samt den viste 2 m fodgangersti langs ejendommens sydlige begrænsning fastlægges som vist på kortbilaget.
2. De på kortbilaget viste 2 og 3 m brede stier må ikke befærdes af motor-køretøjer. Dispensation kan i særlige tilfælde meddeles af Søllerød kommunalbestyrelse, der tillige kan overdrage bemyndigelsen til at meddele denne dispensation til haveforeningen.

## § 4.

Fælles areal inden for Haveforeningen "Vedbæk".

1. De på kortbilaget med P angivne arealer skal udlægges til parkering.
2. I tilfælde af anlæg af Smidstrupvejs forlængelse, skal der på det på kortbilaget viste gennemgående ca. 30 m brede fællesareal mod vest efter påkrav fra de overordnede myndigheder og på kommunalbestyrelsens foranstaltning og bekostning anlægges en støjvold langs vejen.

A 2511.

Indtil da skal arealet udlægges til fælles internt grønt areal, evt. til midlertidige nyttehave på hele arealet eller en del af dette efter kommunalbestyrelsens godkendelse.

3. De på kortbilaget viste ydre beplantningsbælter skal tjene den æstetiske tilpasning til omgivelserne og rent visuelt afskærme området såvel sommer som vinter  
Beplantningen skal bestå af bøg, der ved beskæring skal holdes i en højde varierende mellem 2-3 meter, så den derved gives en lidt uregelmæssig og levende karakter. Beplantningen foretages af Søllerød kommune.
4. Vedligeholdelsen af alle fællesarealer og beplantningsbælter samt adgangsveje og -stier til havelodder, fællesarealer og parkeringspladser påhviler haveforeningen. Søllerød kommune påtager sig dog vedligeholdelsen af beplantningsbælterne og græsbesåede fælles- og parkeringsarealer de første 2 år regnet fra anlæggets etablering.
5. Arealerne skal ren- og vedligeholdes, således at ukrudtsspredning ikke finder sted.
6. Langs ejendommens vestskel udlægges et areal i 4 m's bredde umiddelbart øst for den viste 1 m brede bøgehæk til en eventuel fremtidig ridesti og umiddelbart langs arealets sydskel udlægges areal i 2 m's bredde til en eventuel fremtidig fodgængersti mellem Dronningeengen og Smidstrupvej.  
Anlæg samt ren- og vedligeholdelse af disse stier påhviler Søllerød kommune.

## § 5.

### Fællesanlæg.

1. Foruden de i § 7 nævnte fritidshuse må der på havelod nr. 1 opføres en fællesbygning, eventuelt klubhus el.l., men kun til brug for haveforeningens medlemmer og kun efter Søllerød kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
2. Indtil området er forsynet med hovedkloaker må der med Søllerød kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres 4 stk. tørklosethuse med tætte jordtankanlæg, som dog, når kloakering har fundet sted formentlig om ca. 5 år - skal tilsluttes kloakanlægget.

## § 6.

### Tekniske installationer m.v.

1. Arealet skal efter kommunalbestyrelsens nærmere afgørelse i økonomisk og teknisk henseende forsynes med drikkevand og med afløb fra vandklosetter m.v. til hovedkloak.  
Deklaration herom og om adgangsret tinglyses.
2. Indenfor de på planen angivne områder skal indrettes pladser til opsamling af såvel haveaffald som eventuel dagrenovation. Såfremt der måtte vise sig behov kan kommunalbestyrelsen kræve at der opstilles sækkestativer til opsamling af dagrenovation på havelodderne i fornødent omfang.  
Området etableres med permanente hovedvandledninger i alle adgangsveje, nedgravet i frostfri dybde. Forbruget afregnes via fællesmåler.

Indtil området er kloakeret etableres aftapningsstander på vejarealet. Når området kloakeres, skal til hveranden havelod etableres stik fra hovedvandleddene i adgangsvejene. Stophaner vil blive anbragt i vejbane.

## § 7.

### Haveloddernes benyttelse.

1. På havelodderne må kun opføres fritidshuse. Opstilling af motor-køretøjer, campingvogne eller skurvogne samt oplægning af både må ikke finde sted.
2. På hver lod må kun opføres et enkelt fritidshus med tilhørende udhus.
3. Adgang til den enkelte havelod skal overalt ske fra de interne veje og stier.
4. Enhver havelod skal omgives af levende hegn med max. højde 1,8 m.
5. Først når området er kloakeret, må overnatning i huse, som er tilsluttet kloakanlægget, finde sted og kun i tiden fra 1. april til 30. september, samt iøvrigt til Week-end ophold og lignende.
6. Husene må ikke udlejes.
7. Husenes ejer skal til enhver tid kunne dokumentere at have rådighed over en bolig til helårsbeboelse i Søllerød kommune.
8. Lejeren af havelodden skal være medlem af haveforeningen og denne skal være tilsluttet kolonihaveforbundet for Danmark samt Forbundets nordøstsjællandiske kreds.
9. Overtrædelse af bestemmelserne i nærværende § 7 er en væsentlig misligholdelse fra havelejemænds side og giver Søllerød kommunalbestyrelse ret til eventuelt ved fogedens hjælp at lade denne udsætte af fritidshuset.

## § 8.

### Fritidshusets placering, udstrækning og udformning.

1. Byggelinier er overalt lagt 2,5 m fra haveloddens skel.
2. Bygningernes facade og gavle skal være parallelle med eller vinkelret på den for hver enkelt havelod angivne byggeretning som vist på vedhæftede kortbilag.
3. Indtil området er kloakeret - formentlig om ca. 5 år - må der på de enkelte havelodder kun opføres fritidshuse med indtil 12 m<sup>2</sup> bebygget areal inklusive 2 m<sup>2</sup> udhus.  
Når området er kloakeret må det bebyggede areal ikke overstige 30 m<sup>2</sup> for hver havelod incl. udhus på max. 10 m<sup>2</sup>. Herudover må overdækkes et opholdsareal i forbindelse med den øvrige bebyggelse på max. 10 m<sup>2</sup>. Evt. udhus skal forbindes med hovedhuset ved et plankeværk ført til 1,8 m højde.
4. Ingen bygning må opføres med mere end 2,7 m bygningshøjde, hvormed forstås højden fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes. (Bortset fra gavltrekanter).
5. Bygningens højde til tagrygning må ikke være over 4,0 m.
6. Raftehegn eller lignende hegn må kun anvendes som læhegn i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen.

7. Fundamenter omkring toiletenheder skal udføres og føres til frostfri dybde.

## § 9.

### Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Fritidshusene skal opføres af træ.
2. Til tagmateriale må kun anvendes sort eller grøn tagpap eller pap med græstørv. Evt. terrasseoverdækninger må kun udføres med farveløse plastmaterialer.
3. Træpartier og synlige trakonstruktioner skal udføres naturfarvede, brun eller sortbehandlede eller hvidmalede.
4. Iøvrigt skal bebyggelsen i sine væsentlige trak have en sådan ydre udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse på stedet opnås en god helhedsvirkning.

## § 10.

### Parkering.

1. Der skal til hele områdets betjening reserveres areal til de på kortbilaget viste parkeringspladser, idet dog en del af arealerne midlertidigt kan anvendes til nyttehaver indtil kommunalbestyrelsen skønner at der er behov for anlæg af disse p-pladser.
2. Parkering må kun finde sted på de på kortbilaget anviste parkeringspladser.
3. Herudover skal der ved kiublokale eller andet fællesanlæg etableres et efter kommunalbestyrelsens skøn tilstrækkeligt parkeringsareal.

## § 11.

### Deklarationens overholdelse.

Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med deklARATIONEN og bestemmelserne i bygningsreglementet af 1972 vedrørende sommerhuse, forelægges bygningsinspektoret tegninger, som viser bygningernes beliggenhed, størrelse, form, farve og indretning, ligesom afløbsplaner for husinstallationer og ledninger på havelodderne skal fremsendes til bygningsinspektoretets godkendelse.

## § 12.

### Påtaleret.

Påtaleret ifølge nærværende deklARATION har Søllerød kommunalbestyrelse.

## § 13.

### Dispensationer fra og ændringer i deklARATIONEN.

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

Tinglysning.

1. Denne deklaration, der tinglyses forud for al pantegæld på den på vedhæftede kortbilag viste ejendom, matr. nr. 36 c, Trørød by, Gl. Holte sogn, må ikke slettes af tingbogen uden samtykke fra Søllerød kommunalbestyrelse.
2. Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter og byrder af enhver art henvises til foliet i tingbogen.
3. Stempling og tinglysning af deklarationen betales af Søllerød kommunalbestyrelse.

Ovenstående tiltrædes  
SØLLERØD KOMMUNALBESTYRELSE, den 25. NOV. 1976 Som ejer:

*H. Nordkild*  
H. Nordkild

*Aksel E. Andersen*  
Aksel E. Andersen

*Johanne Marie Jensen*  
*Jenny Marie Jensen*  
*J. H. Møller*  
*for færdig*

Som køber:

SØLLERØD KOMMUNALBESTYRELSE, den 25. NOV. 1976

*H. Nordkild*  
H. Nordkild

Indført i dagbogen for retskreds nr. 4  
Lyngby Civilret

*Mathiesen*  
Mathiesen

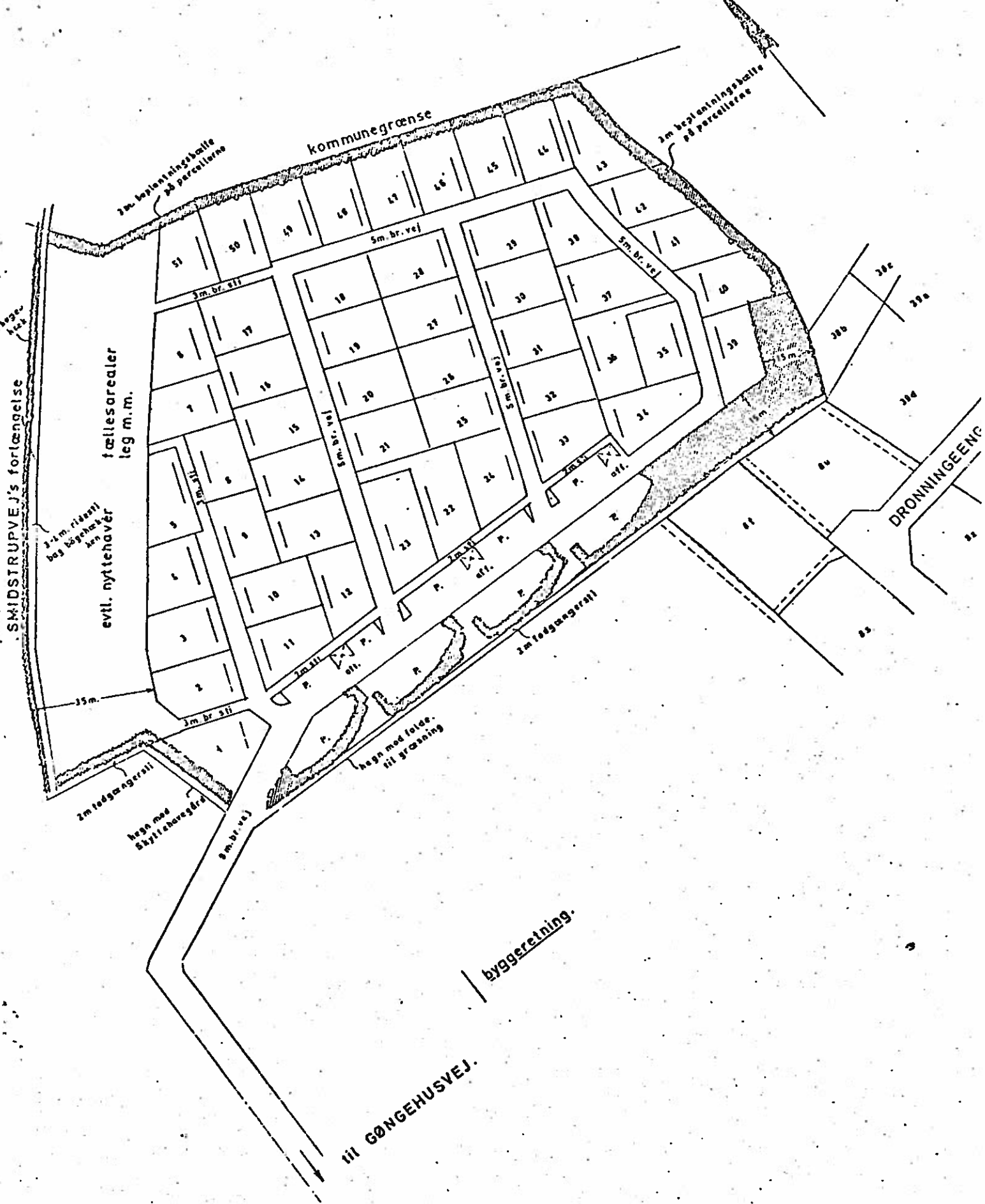
den 25 NOV. 1976

Stempel: **LYST**  
Kr. Legitimation godtgjort.

*På yd. tviler pantegæld*

*A. G. Laugesen*  
A. G. LAUGESEN

*A. H.*



Søllerød Kommunes tekniske Forvaltning d. 25/3 -1975				
KOLONIAVER PÅ EN DEL AF MATR.NR. 36a AF TRØRD				Stadsingenier
Målestok:				
Projekt: FK.	Tegnet: R.	Kontr.:	Rev.: rettet 6.10.6.75	Nr. 2E-458:

Mellem Søllerød kommune som udlejer og henholdsvis Kolonihaveforbundet for Danmark, Nordøstsjællandskredsen og Kolonihaveforeningen for Nærum og omegn som lejer er indgået den i det følgende gengivne aftale om tillæg til hidtil gældende lejekontrakter.

Tillægget er udfærdiget i 2 eksemplarer, hvoraf det ene – f.s.v.ang. Haveforeningen Vedbæk, Skyttehaven 17, matr. nr. 36 c, Trørød by, Holte, – underskrives af Søllerød kommune som udlejer og Kolonihaveforbundet for Danmark, Nordøstsjællandskredsen som lejer, medens det andet – f.s.v. ang. Kolonihaveforeningen for Nærum og Omegn, Nærumgårdsvej 73, matr. nr. 3 cn, Nærum by, Vedbæk, underskrives af Søllerød kommune som udlejer og Kolonihaveforeningen for Nærum og Omegn som lejer.

## Lejekontraktstillæg Kolonihaver Fællesbestemmelser

Kontrakten omfatter følgende kolonihaver:

Kolonihaveforeningen for Nærum og Omegn, Nærumgårdsvej 73, matr. nr. 3 cn, Nærum by, Vedbæk,

Haveforeningen Vedbæk, Skyttehaven 17, matr. nr. 36 c, Trørød by, Holte,

**Ikrafttræden:** Ikrafttrædelsestidspunkterne er individuelle, idet dette aftales særskilt i forbindelse med udløbet af de aftalte uopsigelighedsperioder i de hidtil gældende kontrakter vedr. kolonihaver/ nyttehaver. I denne forbindelse vurderes, i hvilket omfang der er anledning til at fravige de i det følgende angivne fællesbestemmelser ved tilvejebringelse af individuelle bestemmelser.

Nedenstående bestemmelser gælder i det omfang, de ikke fraviges ved individuelle bestemmelser.

### *1. Beliggenhed*

Ingen fællesbestemmelser

### *2. Det lejede omfatter*

Ingen fællesbestemmelser

### *3. Anvendelse*

Ingen fællesbestemmelser p.t.

### *4. Vedligeholdelse/ renholdelse*

Ingen fællesbestemmelser p.t.

### *5. Renovation m.v.*

Lejeren sørger for egen regning for renovation og for tømning af beholdere til evt. toiletbygninger på arealet.

### *6. Leje*

I takt med udløbet af uopsigelighedsperioderne i de gældende kontrakter

fastsættes den årlige leje efter følgende retningslinier :

	kr.
Kolonihaveforeningen for Nærum og Omegn, 50 haver a 400 kr.	20.000
Haveforeningen Vedbæk, 50 haver a 400 kr.	<u>20.000</u>
I alt	<u>40.000</u>

Disse beløb er baseret på det pr. december 1996 gældende nettoprisindeks (194,1), og beløbene reguleres i opadgående eller nedadgående retning på grundlag af ændringer i nettoprisindekset, således at lejen forhøjes / nedsættes med 10%, når der er opsamlet stigninger/fald på 10% i nettoprisindekset.

Hvis nettoprisindekset bortfalder, anvendes andet, tilsvarende indeks.

Indtil videre betales de hidtil gældende lejebeløb, d.v.s. fig.:

	kr.
Kolonihaveforeningen for Nærum og Omegn	2.505
Haveforeningen Vedbæk,	18.000

Lejen betales med 1/4 af det årlige beløb hvert kvartal, d.v.s. hver 1. januar, 1.april, 1.juli og 1.oktober.

Hvis der pålignes arealet grundskatter, kan disse særskilt pålignes lejeren.

#### **7.Forbrugsafgifter m.v.**

Lejeren betaler vand- og miljøafgift samt alle andre udgifter, der kan henføres til lejerens brug af arealet.

#### **8.Fremleje**

Kolonihaveforbundet/Kolonihaveforeningen har fremlejeret og fremlejepligt efter fig. retningslinier:

##### Fremlejetagerne (brugerne)

Brugerne skal være bosiddende i Søllerød kommune, og pensionister har fortrinsret.

##### Brugernes betaling

Ved fremleje er hhv.Kolonihaveforbundet/Kolonihaveforeningen berettiget til at modtage en leje, der dækker forannævnte betaling til Søllerød kommune med tillæg af hhv. Kolonihaveforbundets/Kolonihaveforeningens rimelige udgifter til administration m.v. Inden for disse grænser fastsætter hhv. Kolonihaveforbundet/Kolonihaveforeningen selv størrelsen af den leje m.v., der skal betales af nyttehavernes brugere, dog er hhv.Kolonihaveforbundet/Kolonihaveforeningen forpligtet til at fastsætte lejen således, at brugere, der er pensionister, betaler halvdelen af den leje, der gælder for andre brugere.

De af hhv.Kolonihaveforbundet/Kolonihaveforeningen fastsatte lejebeløb skal ikke forhåndsgodkendes af Søllerød kommune, men Søllerød kommuner kan forlange de fastsatte lejebeløb nedsat, hvis disse er urimelige.

#### **9.Betaling for afståelse**

Hvis der i forbindelse med brugerskifte (vedr. personer, der er fremlejeta- gere hos hhv. Kolonihaveforbundet/Kolonihaveforeningen) indgås aftale om, at en ny bruger skal betale for overtagelsen af brugsretten, kan udlejeren kræve, at aftalen kun er gyldig, hvis udlejerens godkendelse af overdragel-



sesvilkårene opnås.

Som udgangspunkt skal anvendes de af Kolonihaveforbundet for Danmark fastsatte "Hovedbestemmelser omfattende haveafståelser i kolonihaveområder"

#### 10. Opsigelse

Lejeren kan opsig lejermålet med 3 måneders varsel til den 1. i en måned, medens udlejer kan opsig lejermålet med 10 års varsel.

I ekstraordinære situationer - f.eks. hvis udlejer får behov for at bruge det lejede areal (helt eller delvis) til anlæg af veje eller stier, eller hvis det p. gr. af ændrede forhold vil være uforholdsmæssigt byrdefuldt for udlejer at opretholde lejermålet - kan udlejer opsig lejermålet i det nødvendige omfang med et rimeligt varsel. Udlejer skal i denne situation bestræbe sig på at kompensere for det tabte areal ved at tilbyde h.v. Kolonihaveforbundet/Kolonihaveforeningen et andet, passende erstatningsareal.

#### 11. Lejemålets ophør

Arealet skal ved lejermålets ophør afleveres i ryddet og rengjort stand, dog må træer og buske ikke fjernes.

#### 12. Misligholdelse

Ved lejers misligholdelse af lejeaftalen - herunder hvis lejen trods udlejers påmindelse udebliver i mere end 8 hverdage efter påmindelsens modtagelse - er udlejer berettiget til at ophæve aftalen uden varsel. Det er også misligholdelse, hvis lejeren - trods udlejers berettigede påmindelse - forsømmer eller overtræder andre forpligtelser i henhold til kontrakten eller forholdets natur.

Som udlejer

05 FEB. 1998

Holte, den

Søllerød Kommunes Ejendomskontor



Som lejer

*Per Ysbæk-Nielsen*

Holte, den

*12-11-1997*

Kolonihaveforbundet for Danmark,  
Nordøstsjællandskredsen

Kolonihaveforbundet for Danmark  
Nordøstsjællandskredsen  
Formand Per Ysbæk-Nielsen  
Malmbergsvej 6 . 2850 Nærum  
Tlf. 42 80 11 59

*YS*

**Lejekontraktstillæg  
Kolonihaver  
Fællesbestemmelser  
Tillæg nr. 2**

Mellem Søllerød Kommune som udlejer og Kolonihaveforeningen for Nærum og Omegn som lejer er indgået følgende aftale om tillæg til det hidtil gældende lejekontraktstillæg af 18.02.1998:

Ad pkt. 8 Fremleje

I afsnittene under overskriften "Brugernes betaling" udgår flg.:  
"dog er hhv. Kolonihaveforbundet/Kolonihaveforeningen forpligtet til at fastsætte lejen således, at brugere, der er pensionister, betaler halvdelen af den leje, der gælder for andre brugere".

I stedet anføres: "Den hidtidige regel om, at pensionister betaler halv leje, oprettholdes ikke".

Dette tillæg træder i kraft, når lejeren beslutter det, dog senest 01.01.2003.

Som udlejer

Som lejer

Holte, den..... **28 JUNI 2002**  
Søllerød Kommunes Ejendoms kontor

Nærum, den..... **23.06.2002**

Jørgen Madsen



Kolonihaveforeningen for  
Nærum og Omegn.



**Allonge til lejekontraktstillæg og lejekontrakten  
Tillæg nr. 2**

Mellem Rudersdal Kommune som udlejer og Kolonihaveforbundet for Danmark, Nordøstsjællandskredsen vedrørende Haveforeningen Vedbæk.

Følgende ændres:

Lejekontrakten af 14.03.1977 § 2 om Ejendommens anvendelse ændres delvist, idet bebyggelsesprocenten forøges til 10% og følger derved Kommuneplanens bestemmelser om bebyggelse om fritidshus på max. 30 m<sup>2</sup> og udhus på max. 10 m<sup>2</sup>.

Samtidig bortfalder bestemmelsen i deklARATIONEN af 25.11.1976 § 8 afsnit 3 om bebyggelse og kloakering.

Lejekontraktstillægget af 15.02.1998 pkt. 6 ændres, således at den årlige leje for H/F Vedbæk fastsættes til 4 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 1.320 kr. pr. have, idet haverne er 330 m<sup>2</sup>.

Lejen reguleres årligt efter nettoprisindeks, således at den nye leje er baseret på indeks pr. oktober 2010. Dermed er første regulering efter indeks pr. oktober 2011.

Denne aftale træder i kraft pr. 01.01.2011.

Som udlejer:

Holte, den 23.11.2010

Rudersdal Ejendomme

Rudersdal Kommune  
Rådhuset, Østervoldvej 2  
2840 Holte

  
Rudersdal Kommune, Rudersdal Ejendomme

Som lejer:

Holte, den 20.10.2010

Kolonihaveforbundet for Danmark

Nordøstsjællandskredsen

Formand Per Ysbæk-Nielsen

Malmbergsvej 6 • 2850 Nærum

Kolonihaveforbundet for Danmark,  
Nordøstsjællandskredsen

  
KOLONIHAVEFORBUNDET FOR DANMARK  
FREDERIKSSUNDSVEJ 304 A  
2700 BRØNSHØJ

# Rudersdal Kommune

Målforhold 1:1133  
Dato 20-09-2018  
Udskrevet af Anette Andersen

## Signaturforklaring

- Veje
- Siler
- Matrikelstuel
- Optaget vej
- Bygninger

