
DEKLARATION, ORDENSREGLER OG VANDVEDTÆGTER

I denne folder finder du de lokale regler for området i OF-Møllehøj, dog med undtagelse af Lokalplan 5.15, som Høje- Taastrup Kommune administrerer og Omegnens Fritids haveforenings vedtægter, af 21. april 2018.

Lokalplan 5.15 og Omegnens Fritidshaveforenings vedtægter kan du finde på vores hjemmeside www.of-mollehoj.dk eller som særskilte foldere.



Kallerupvej 43, 2640 Hedehusene

Udgivet marts 2019

INDHOLDSFORTEGNELSE

Deklaration

§1 Arealets udnyttelse	3
§2 Veje, stier og fællesarealer	3
§3 Begrænsninger i benyttelsen af kolonihavehuset.	3
§4 Byggeri	3
§5 El/vand og afløb.	3
§6 Hegn	4
§7 Beplantning	4
§8 Hovedforeningen	4
§9 Ordensbestemmelser	5
§10 Påtaleret	5
§11 Straffebestemmelser	5
§12 Tinglysning	5

Ordensregler

§1 Generelt	6
§2 Havelodden	6
§3 Veje, stier og fællesarealer (grønne områder)	6
§4 Trafik	7
§5 Støj	7
§6 Affald	7
Husholdningsaffald	7
Haveaffald	7
Byggeaffald	8
Containergård v. Mosehaven/Fritidshaven	8
§7 Husdyr og kæledyr	8
Hund og kat	8
Høns og ænder	8
Generelt om husdyr og kæledyr	8
§8 Invasive arter	8
Særligt om rotter	8
§9 Laden – Kallerupvej 43	9
§10 Dispensationer og påtaleret	9

Vandvedtægter

§1 Vandmålere	10
§2 Opkrævning á conto vand	10
§3 Aflæsning	10
§4 Afregning	10
§5 Afregning ved overdragelse til ny bruger	11
§6 Efterregulering af ansat vandforbrug 100 M ³ .	11

DEKLARATION 2016

§1 Arealets udnyttelse

1. Arealet skal anvendes i overensstemmelse bestemmelserne i lokalplan 5.15

§2 Veje, stier og fællesarealer

1. Veje, stier, parkeringspladser og grønne områder udlægges, anlægges, beplantes og vedligeholdes i overensstemmelse mod de godkendte planer og skal stedse udgøre et fællesareal for samtlige af planens havelodder.
2. Veje, stier og grønne områder vedligeholdes af Haveforeningen. Dog skal medlemmerne selv holde 2 m fra haveloddens afgrænsning mod vej, sti og fællesareal.

§3 Begrænsninger i benyttelsen af kolonihavehuset.

1. Kolonihavehusenes ejere skal til enhver tid kunne dokumentere at have rådighed over en bolig til helårsbeboelse andet steds.
2. Kolonihavehusene må ikke udlejes.

§4 Byggeri

1. Der skal ved ethvert byggeri udfærdiges målsatte bygningstegninger visende de nye eller udvidede bygninger i målestok mindst 1:100, og situationsplan, som viser hele parcellen med alle eksisterende og nye bygninger m.m. i målforholdet 1:200. Der skal desuden redegøres for anvendte materialer til inder- og ydervægge. Tegningerne og materialebeskrivelsen sendes til kommunen og lokalbestyrelsen. Kommunen gennemgår dem i forhold til planforholdene.

§5 Elforsyning, vandforsyning og afløb.

1. Ejere og brugere må respektere og tåle fremføring af elektricitet gennem jordkabler. Samtidig uden erstatningskrav respekterer og tåle fremføring af vandforsyningsledninger, dræn og kloakledninger, herunder fremtidige hoved- og detailkloakker samt tåle vedligeholdelse, reparation og retablering at

samme. Ledningerne vil blive sikret ved servitutarealer tinglyst af ledningsejerne

2. Ændringer eller tilslutning til vandledningsnettet eller opsætning af haneer ikke må foretages uden Haveforeningens godkendelse.
3. Vandspild må ikke finde sted og brønde må ikke forefindes.

§6 Hegn

1. Hegn må ikke være til gene for tilgrænsende parceller. Haveforeningen kan afgøre tvistigheder. Overtrædelse af givne påbud, straffes jfr. deklarationens §11.

§7 Beplantning

2. Ved plantning i skel såvel som ved haveloddernes beplantning er medlemmerne forpligtet til at rette sig efter de forskrifter, som Haveforeningen måtte give.
3. Haveforeningen kan påbyde træfældning eller beskæring, hvor en beplantning er til gene for andre.
4. Frihøjde på kørevejene må af hensyn til kørsel med redningskøretøjer ikke være under 3,5 meter.

§8 Hovedforeningen

1. Alle havelodderne er og skal være tilsluttet O.F. Omegnens Fritidshaveforening og derved underkastet dens vedtægter, love og regulativer.
2. Alle havelodder skal betale det af Haveforeningen fastsatte kontingent og årlige omkostningsbeløb samt andre beløb, som måtte pålignes parcellerne i henhold til nærværende deklaration eller Haveforeningens vedtægter.
3. Medlemmerne i området vælger en lokalbestyrelse på mindst 5 medlemmer. Denne har vidtgående beføjelser og skal f.eks. gøre indsigelser mod ureglementeret byggeri og træffe beslutninger om istandsættelse af veje m.m.
4. 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.
5. Ved overdragelse af brugsretten af den enkelte havelod, skal lokalbestyrelsens gennemgå bebyggelsen for at sikre, at bestemmelserne i lokalplanen og denne deklaration er

overholdt. Om nødvendigt kan lokalbestyrelsen anmode Høje-Taastrup Kommune om hjælp til verificering af kolonihavehusets lovlighed.

§9 Ordensbestemmelser

1. De til enhver tid gældende ordensbestemmelser skal overholdes.
2. Overtrædelse af ordensbestemmelserne straffes jfr. deklARATIONENS §11.

§10 Påtaleret

1. Påtaleret i henhold til nærværende deklARATION har O.F. Omegnens Fritidshaveforening.

§11 Straffebestemmelser

1. Overtrædelse af Haveforeningens påbud medfører pålæg af dagbøder indtil påbuddet er efterkommet. Ved undladelse af at betale dagbøder eller ved gentagne overtrædelse af bestemmelserne kan medlemmet blive ekskluderet i henhold til den enhver tid gældende vedtægt for foreningen/ejerkredsen.
2. Foreningen/ejerkredsen er alternativt berettiget til at lade de nødvendige arbejder udføre for den vedligeholdelsespligtiges regning, efter at der givet et påbud med min. 10 dages frist. Manglende betaling for disse arbejder inddrives ved de til enhver tid gældende inkassobestemmelser.

§12 Tinglysning

1. DeklARATIONEN lyses servitutstiftende jfr. planlovens §42.

ORDENSREGLER

§1 Generelt

1. Havelodderne har pligt til at efterkomme ordensreglernes bestemmelser samt at følge bestyrelsens anvisninger om ro og orden jf. O.F. vedtægtens §19 samt deklARATIONEN for O.F. Møllehøj §9 og §10.
2. Medlemmet er ansvarligt for at ordensreglerne overholdes af alle personer som har adgang til havelodden. Lokalbestyrelsen kan gennem grundejerforeningen indstille medlemmet til sanktioner med dagbøder eller ved eksklusion ved manglende efterlevelse af ordensreglerne jf. deklARATIONENS §11.
3. Alle medlemmer har pligt til at holde sig informeret via lokalbladet Møllehøj Information og Hovedbladet som udgives af Hovedforeningen.

§2 Havelodden

1. Havelodden skal holdes i ordentlig, ren og ryddelig stand. Dette for at undgå spredning af ukrudt og skadedyr og havelodden skal efterkomme henstillinger fra lokalbestyrelsen eller dertil udpegede udvalgs personer.
2. Hække og buske mod vej, parkeringspladser og stier må maksimalt være 180 cm. Højden måles fra tilstødende vejmidte.
3. Græsplæne skal klippes så det fremstår pænt hele året.
4. Postkassen skal være placeret i henhold til postvæsenets regler og indeholde navn og havens husnummer.
5. Havens husnummer skal være opsat, så det er synligt fra haveindgangen, evt. på postkassen.
6. Enhver form for afbrænding, herunder afbrænding af haveaffald er ikke tilladt på havelodden. Der må af sikkerhedshensyn ikke etableres åbent ildsted på det enkelte havelod, dog er grill og pejs undtaget.
7. Påhængskøretøjer på havelodden skal være indregistrerede og have synlig nummerplade.
8. Bestyrelsen kan påbyde træfældning eller beskæring, hvor en beplantning er til gene for andre.

9. Ved byggeri/renovering skal alt byggeaffald være fjernet senest 14 dage efter afslutning af byggeri.
10. Ved manglende opfyldelse af én skriftlig advarsel fra lokalbestyrelsen eller dennes udpegede udvalgsmedlemmer om misligholdelse af græsplæne, bevoksning i skel eller ophobning af affald på grunden, kan foreningen foretage klipning, beskæring eller bortskaffelse af affald for medlemmets regning jf. §10.

§3 Veje, stier og fællesarealer (grønne områder)

1. Det påhviler hver enkelt havelod at holde 2 meter fra haveloddens afgrænsning til tilstødende vejrabatter, stier og p-pladser, der grænser op til ens havelod i ryddelig og ordentlig stand.
2. Områder uden for egen havelod må ikke benyttes som oplagring af f.eks. byggematerialer.
3. Beplantning bl.a. i vejkryds på stamvejene, må ikke genere udsyn for trafikanterne.
4. Træer mod vej, sti og fælles arealer beskæres eller stammes op så der er en frihøjde på 3,50 meter af hensyn til bl.a. redningskøretøjer.
5. Motordrevne køretøjer på stier og grønne områder er ikke tilladt.
6. Der må på fællesområder og veje ikke efterlades eller henkastes affald.
7. Der må ikke opsættes erhvervsskilte eller virksomhedsreklame på foreningens fællesområder, veje og stier uden forudgående skriftlig tilladelse fra lokalbestyrelsen. Virksomheder kan annoncere i lokalbladet efter aftale med lokalredaktøren eller den ansvarshavende redaktør. Havelodder som ønsker at sælge, kan opsætte "Til salg"- skilte max 2 meter fra den sælgende havelods afgrænsning.

§4 Trafik

1. Fartgrænsen i hele området er max 15 km/t.
2. Parkering på veje, grønne arealer og stier må ikke finde sted.
3. Køretøjer må kun parkeres på dertil anviste pladser, og alene af personbiler og mindre varevogne op til 3500 kg. Køretøjer over 3500 kg og u indregistrerede køretøjer samt

køretøjer over 3,0 meter i højden må ikke henstilles inden for O.F. Møllehøjs område.

§5 Støj

1. Støjende redskaber må kun benyttes hverdage kl. 8:00-20:00, søn- og helligdage kl. 9:00-12:00.
2. Musik skal holdes på et niveau, der ikke kan genere de omkringboende jf. politiets ordensbekendtgørelse.
3. Hunde må ikke forstyrre de omkringboende. Hvis der indgives klage til lokalbestyrelsen over en hund, som forstyrrer de omkringboende, kan lokalbestyrelsen anvise havelodden til at holde hunden indelukket eller – hvis dette ikke hjælper, eller hvis hunden allerede holdes indelukket – at lade hunden fjerne fra O.F. Møllehøjs område inden for 5 dage. Fjernes hunden ikke, kan foreningen udstede dagbøder indtil forholdet er bragt i orden.

§6 Affald

Husholdningsaffald

1. Afhentning af affald: Inden for sæsonen 1. april – 30. september er der 1 gang ugentlig udlevering og afhentning af skraldeposer ved hver havelod. I uge 43 uden for sæsonen vil der også blive afhentet affald.
2. Alle følgende 5 betingelser skal være opfyldt for at få afhentet husholdningsaffald. Disse er:
 - a. Affaldsstativet placeres tæt på indgangen til havelodden, dvs. max 0,5 meter fra indgangen.
 - b. Posen skal være tætbundet
 - c. Posen skal være placeret i eller oven på affaldsstativ, eller tæt ved indgangen.
 - d. Posen må max. veje 15 kg og må kun indeholde husholdningsaffald.
 - e. Der afhentes kun én pose pr. havelod.

Bliver din pose ikke afhentet af én af ovennævnte årsager, skal du aflevere affaldet på din helårsadresse i stedet. Det er muligt at rekvirere en ekstra pose ved henvendelse hos bestyrelsen, f.eks. hvis du skal holde fest. Se de anviste åbningstider. Brug kun poser som er udleveret af foreningen, da disse er af en kraftigere kvalitet end dem der findes i dagligvarehandelen.

Haveaffald

3. Haveaffald kan lægges på de opsatte grenpladser. Disse er udelukkende til komposterbart affald. Grene og stammer må max være 1,5 m lange og 15 cm i diameter. Personer med bil og trailer opfordres til så vidt muligt til at anvende genbrugsstationen frem for de opsatte grenpladser.
4. Afklip må ikke efterlades i sække på grenpladserne.

Byggeaffald

5. Bygge- og andet affald som ikke er beskrevet i nærværende ordensregler skal afleveres på genbrugsstation og må f.eks. ikke henlægges på grenpladserne.

Containergård v. Mosehaven/Fritidshaven

6. Containerpladsen er kameraovervåget.
7. Alle brugere af containergården skal sortere affaldet hensigtsmæssigt i de respektive containere.

§7 Husdyr og kæledyr

Hund og kat

1. Alle hunde skal registres hos bestyrelsen i Foreningshuset. Disse skal være fremsendt senest 5 dage efter anskaffelse til området. Den enkelte hund skal registreres med vellignende foto, forsikringspapir og registreringsattest fra Dansk Hunderegister.
2. Hunde skal være i snor uden for egen havelod og efterladenskaber efter hund skal fjernes og lægges i affaldsspanden.
3. Katte skal holdes inden for egen have og bør neutraliseres.
4. Kamp- og muskelhunde er ikke tilladt på O. F. Møllehøjs område heller ikke som "gæstehunde". Der henvises til kamp- og muskelhund-racer som er definerede i Bekendtgørelse af lov om hunde. Kamp- og muskelhunde anskaffet før urafstemning den 10. april 2008 i O.F. Møllehøj skal desuden bære mundkurv og være i sele.

Høns og ænder

5. Maksimalt 4 høns eller 4 ænder pr. havelod er tilladt med bestyrelsens skriftlige tilladelse. Haner er ikke tilladt.
6. Medlemmet skal ansøge om tilladelsen hos bestyrelsen inden hønseholdet etableres. Der skal fremvises

dokumentation for rottesikring. Tilladelsen kan til enhver tid inddrages af bestyrelsen hvis husdyrholdet er til gene for andre.

Generelt om husdyr og kæledyr

7. Husdyr og kæledyr må ikke være til gene for andre med f.eks. støj, lugt, truende adfærd eller efterladenskaber uden for havelodden.
8. Overtrædelse medfører skriftlig advarsel fra Lokalbestyrelsen til ejeren med krav om afhændelse af dyr/dyrene inden 5 dage. Sker dette ikke, vil havelodden blive indsat til grundejerforeningen med idømmelse af dagbøder eller eksklusion af foreningen.

§8 Invasive arter

1. OF-Møllehøj ønsker at bevare den danske natur og dens variation. Derfor bør havelodderne fjerne Naturstyrelsens sortlistede arter fra deres havelod. Dette gælder planter, pattedyr og bløddyr. Se mere hos Naturstyrelsen eller rekvirer listen hos lokalbestyrelsen.

Særligt om rotter

2. Hvis der konstateres rotter i området, skal du straks kontakte Høje Taastrup Kommunes rottefænger og meddele dette til O.F. Møllehøjs lokalbestyrelse.
3. For at undgå rotter i haveforeningen skal alle havelodder ryddes op, inden der lukkes ned for sæsonen. Undgå at have plader og lignende liggende på jorden, da dette kan være med til at rotterne kan bygge reder.

§9 Laden, Kallerupvej 43

1. Laden på Kallerupvej 43 kan udlejes til alle medlemmer i OF. Møllehøj inden for sæsonperioden.
2. Det er ikke tilladt at udleje til 3. mand.
3. Lejer skal senest ved reservation betale det aftalte lejebeløb på den af lokalbestyrelsen anviste konto eller afregne kontant i bestyrelsens åbningstid.
4. Lejer har det fulde ansvar for de lejede faciliteter og deres anvendelse i det aftalte tidsrum.
5. Faciliteterne skal afleveres rengjorte, pæne og ryddelige samt efter mindst de samme forhold som ved modtagelsen. Herunder skal toiletter rengøres grundigt.

6. Ved manglende eller utilstrækkelig rengøring og oprydning af laden eller inventar tilbagebetales depositum ikke samt efterkrav kan forventes.
7. Lejer accepterer og indestår for at gæster overholder reglerne i den opsatte skiltning inden for ladens område.
8. Lejer har pligt til uopfordret at oplyse om eventuelle skader og lejer er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på de lejede faciliteter, inventar og løsøre forvoldt af lejer eller dennes gæster.
9. Lejer er ansvarlig for eventuelle myndighedstilladelser der knytter sig til lejers arrangement.
10. Gæster og lejer kan parkere ved volden langs med Kallerupvej. P-plads og have udfør Kallerupvej 41 B er privat område og må ikke anvendes.
11. Affaldssække afhentes efter arrangement hvis følgende er opfyldt:
 - a. Poserne er tætbundet
 - b. Alle poserne er placeret inden for porten
 - c. Posen må max. veje 20 kg
12. Af brandhensyn må der ikke benyttes levende lys eller anden form for åben ild i laden. Tobaksrygning er heller ikke tilladt.
13. Der må ikke spilles høj musik og musik skal slukkes ved midnat. Ved skriftlige klager fra de omkringliggende huse, vil depositum ikke blive tilbagebetalt og medlemmet kan få op til 24 måneders karantæne.
14. Dørene skal holdes lukkede af hensyn til de omkringboende.
15. Der må ikke parkeres langs med Laden eller på p-plads ved Laden. Der må parkeres langs volden ud mod Kallerupvej.

§10 Dispensationer og påtaleret

1. Påtaleret i henhold til nærværende ordensregler har lokalbestyrelsen i O.F. Møllehøj og grundejerforeningen Omegnens Fritidshaveforening. Dette jf. O.F. Møllehøjs deklaration §9 og §10.
2. Overtrædes ordensreglerne 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 den vedligeholdelsespligtiges regning.

VANDVEDTÆGTER

§1 Vandmålere

1. Samtlige Parceller skal have vandmåler monteret på forsyningsledningen. Hvis der er flere forsyningsledninger på parcellen, skal der monteres vandmåler for hver forsyningsledning.
2. Vandmåleren er foreningens ejendom.
3. Skal din stophane repareres, skal du selv grave op omkring stophanen. Of-Møllehøj betaler for en ny stophane. Skal din stophane repareres, skal du selv grave op omkring stophanen. Of-Møllehøj betaler for en ny stophane.

§2 Opkrævning á conto vand

1. Der opkræves et á conto beløb for anslået vandforbrug pr. parcel sammen med kontingentet til Of-Møllehøj og hovedforeningen.

§3 Aflæsning

1. Vandkortet, til aflæsning af vandmåler, udsendes af Møllehøj til hvert medlem. Vandkortet skal være medlemmet i hænde i god tid før den 31.12 i afregningsåret.
2. Medlemmet er pligtigt til at aflæse vandmåleren, og påføre målerens forbrugte M³ pr. 31.12 i afregningsåret.
3. Hvis vandmåleren har været udskiftet i afregningsåret, beregnes forbruget under hensyn til medlemmets indberetning ved udskiftningen, samt aflæsning pr. 31.12 i afregningsåret. Det beregnede forbrug kan ikke være mindre end det gennemsnitlige forbrug pr. parcel i afregningsåret. (forbruget i alt i M³ delt med antal parceller).
4. Vandkortet sendes til Of-Møllehøj Kallerupvej 43 2640 Hedehusene, eller afleveres i foreningshusets postkasse således at det modtages her senest den 10. januar.
5. Hvis vandkortet ikke modtages rettidigt, bliver medlemmets vandforbrug sat til 100 M³ for afregningsåret.
6. Hvis den årlige aflæsning viser afvigelse i lav eller høj ændring af normalforbrug, vil bestyrelsen kontrollere

vandmåleren, og evt. justere således at der vil blive reguleret i betalingen.

§4 Afregning

1. Specificeret afregning over årets vandforbrug sendes til medlemmet senest den 15. april.
2. Vandafregning indtil 100,- kr. i Møllehøjs favør og vandafregning indtil 100,- kr. i medlemmets favør afregnes ikke. Beløbet overføres til næste års afregning
Hvis OF-Møllehøj skal afregne til medlemmet, overføres beløbet til medlemmets bankkonto i perioden 20. – 31. maj.
3. Hvis medlemmet skal afregne til OF-Møllehøj, og beløbet ikke er modtaget senest den 1. juni afsendes rykkerskrivelse med pålæg af rykkergebyr.
4. Hvis restancebeløbet og rykkeromkostninger / administrationsgebyr ikke er indgået til Møllehøj senest den 1. juli, overgives beløbet til inkasso.
5. Er restancebeløbet evt. for 2 forbrugsperioder og medlemmet ikke betaler hele beløbet samlet, eller henvender sig til Møllehøj, overgives det videre forløb til FU med anmodning om dagbøder med efterfølgende indstilling til eksklusion.

§5 Afregning ved overdragelse af parcel til ny bruger

1. Ved overdragelse af parcellen til ny bruger (køber) skal der foretages ekstraordinær afregning af parcellens vandforbrug til tidligere bruger (sælger). Meddelelse om tidspunkt for overdragelse samt vandmålerens målerstand i M³ på overdragelsestidspunktet afleveres / sendes af tidligere bruger (sælger) til foreningshuset.
2. Meddelelse om vandmålerens målestand i M³ ved overdragelse skal kontrolleres med vandmåleren på parcellen af mindst to bestyrelsesmedlemmer fra Møllehøj. Tidspunkt for kontrol aflæsning aftales i kontortiden i foreningshuset eller ved telefonsamtale.
3. Specificeret vandafregning over det kontrollerede forbrug i M³, reguleret med eventuel afregning fra tidligere mindre end 100,- kr. med tillæg af administrationsgebyr 250,- kr., reduceret med á conto indbetalt på overdragelsestidspunktet, sendes til tidligere bruger (sælger). Kopi af vandafregning sendes til hovedforeningen for afregning til / fra tidligere bruger (sælger) ved

§6 Efterregulering af ansat vandforbrug 100 M³

1. Så fremt der efter den 10. januar modtages meddelelse fra medlemmet over parcellens vandforbrug i M³ for afregningsåret tilbageføres det ansatte vandforbrug på 100 M³. Der kan kun reguleres i vandregnskabet indtil nyt vandkort udsendes.
2. Meddelelsen om forbruget i M³ modtaget efter den 10. januar fra medlemmet skal kontrolleres med vandmåleren på parcellen af mindst to bestyrelsesmedlemmer fra OF-Møllehøj.
3. Ny specificeret vandregning over det kontrollerede forbrug i M³ med tillæg af administrationsgebyr pt. 300,- kr. sendes til medlemmet. Alle gebyrer bliver reguleret i forbindelse med årets budgetlægning.

Vedtægterne henviser til "Fælles normal regulativ for private vandværker i danske kommuner". Hvilket indebærer at bestyrelsen kan, via en autoriseret blikkenslager, lukke og få plomberet for vandforsyningen til den enkelte parcel, hvis ikke medlemmet betaler sin vandregning eller overholder sin pligt til jævnlige efterser sin vandmåler for at kontrollere om den er defekt. Udgiften til at lukke og åbne for vandforsyningen sker for medlemmets regning.

Disse vedtægter afløser tidligere vedtagne og gælder fra og med afregningsåret 2014. Ovennævnte er vedtaget på generalforsamlingen den 22. marts 2015. Vedtægterne kan kun ændres ved en generalforsamlingsbeslutning jf. O.F.s vedtægter. Afsnit om afregning – punkt 3 b. midlertidig udgået. Banker har aflyst brugen af check – derfor er punktet redaktionelt overstreget. Vandvedtægterne skal fremlægges på førstkommande generalforsamling.