

## BYGGEREGLER

Der skal udfærdiges en igangsætningstilladelse før noget byggeri opstarts

En igangsætningstilladelse koster 600 kr.

1. Mobil Pay på nummer 364497 eller på konto
2. konto nr. 5341 – 0417382

### Byggelinjer

1. Bebyggelsen er overalt lagt fast i haveloddens byggezone på 81 m<sup>2</sup>. 9X9
2. Byggelinjen er overalt lagt 2,5 meter fra haveloddens skel, således at bebyggelsens placeringsfixpunkt overalt ligger fast.
3. Inden for den enkelte havelod skal bebyggelsen placeres inden for et 81 m<sup>2</sup> stort byggefelt, og på en sådan måde, at der overalt i området skal være mindst 5 meter til bebyggelsen i omkringliggende kolonihaver.

### Kolonihavehusets udstrækning og udformning

1. På hvert havelod må kun opføres et kolonihavehus inden for følgende rammer:
  - Byggezonen er 81 m<sup>2</sup> udlagt som 9 x 9 meter.
  - a. Det bebyggede grundareal til beboelse (kolonihavehus) må ikke overstige 50 m<sup>2</sup>. Til beboelsesarealet medregnes lukkede udestuer og lignende.
  - b. Udover de i punkt a. nævnte boligarealer, må der i forbindelse med hovedhus opføres udhuse, åbne terrasser, tagudhæng over 50 cm. på i alt 30 m<sup>2</sup>. En åben terrasse skal have mindst 1 side helt åben. For at betegnes som overdækket areal er det en forudsætning, at mindst 1 side er total fri (uden fast væg, skydedør eller flethegn). Såfremt dette ikke er opfyldt, medregnes arealet til beboelse, der har en samlet begrænsning på 50 m<sup>2</sup>.
  - c. Uden for byggezonen må der opføres et skur (redskabsskur eller legehus) på max. 8 m<sup>2</sup> og et drivhus på max. 10 m<sup>2</sup>. Skuret skal holdes mindst 2,5 m. fra lodgrænsen og drivhuset mindst 1 m. fra lodgrænsen. Disse bygningers samlede areal skal rummes inden for de 30 m<sup>2</sup>, der er nævnt i punkt b.
- Højde på disse bygninger må højst være 2,50 m. til kip med sokkel. Skuret må ingenlunde gøres til beboelse. Ud mod parkeringspladser, grønninger, stier og veje kan afstanden reduceres til 1 m.
2. Alle bygninger skal opføres med sadeltag.

3. Ingen bygninger må opføres med mere end 2,7 m. bygningshøjde, herved forstås højden mellem terræn og den linje, hvor ydervægge og tagflader mødes, bortset fra galvtrekanter.

4. Bygningers højde på tagryg må ikke overstige 4,0 m.

5. I området skal alle bygninger opføres parallelt med eller vinkelret på

haveloddens afgrænsning.

6. Læhegn max. 1,8 m. højde i forbindelse med terrasse, dog mindst 2,5 m. fra naboskel.

7. Ingen bebyggelse må placeres nærmere end 5,0 m. fra nabobebyggelse. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Fritidshuse (kolonihavehus) skal opføres af træ, og skal fremstå velholdte.

2. Udvendige bygningsdele må kun fremtræde i naturtræ eller i dæmpede farver .

Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre ydre bygningsdele skal tilsvarende farver anvendes.

3. Iøvrigt skal bebyggelsen i sine væsentlige træk have en sådan ydre udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse på stedet opnås en god helhedsvirkning.

4. Hvor en bebyggelse er opført på sokkelsten, skal der mellem disse lukkes med fliser eller glat granit, som sikring mod indtrængende rotter (benævnt rottespærring).

5. Hvor udendørsantenner forekommer, skal disse anbringes på forsvarlig måde og må ikke overstige 6 m. målt fra terræn.

6. Der må ikke etableres svømmebassiner af permanent karakter i kolonihaverne.

Mindre soppebassiner er dog tilladt, max. 200 liter.

Tekniske installationer m.v.

1. Vandforsyning og renovationsordning skal godkendes af kommunalbestyrelsen i Ballerup Kommune.

2. Ny anlæg og renovering af afløbsanlæg skal godkendes af Ballerup Kommune, inden arbejdet påbegyndes.

Der tillades kun afløb til tæt samletank.

Samletanken skal tømmes af Ballerup Kommunes Kloakforsyning ifølge Ballerup Kommunes tømningregulativ. Der fremsendes regning for tømningen.

Ved eventuel kloakering, vil eksisterende samletanke ikke længere kunne benyttes, da alle havelodder skal tilsluttes kloakanlægget.

3. Ved indretning af ildsteder og skorstene skal der før ibrugtagning foreligge en godkendelse fra den stedlige skorstensfejermester og de lovpligtige brandeftersyn skal gennemføres. Attest skal afleveres til bestyrelsen.

#### Deklarationens overholdelse

1. Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med deklARATIONEN og det til enhver tid gældende bygningsreglement, p.t. Bygningsreglement 2008 jf. kapitel 1.2 stk. 2, forelægges bestyrelsen/byggeudvalg tegninger, der viser bygningernes beliggende, størrelse, form og farve.

Der skal udfærdiges en igangsætningstilladelse før noget byggeri kan gå i gang og ved færdig meddeles af byggeriet udfærdiges der en ibrugtagningssattest (godkendelse af byggeri). Såfremt bestyrelsen ikke kan godkende byggeriet, kan bestyrelsen, ved vægtige grunde, ansøge Ballerup Kommune om tilladelse i henhold til nærværende deklARATION for så vidt angår de bygningsmæssige forhold til denne deklARATION.

2. For eksisterende bebyggelse (opført før denne deklARATION) skal der ved ejerskifte ske en lovliggørelse, som Andelshaveforeningens bestyrelse, der administrerer bestemmelserne, også er ansvarlig for overfor kommunalbestyrelsen.

3. Lovliggørelse kan for eksempel ved overbebyggelse ske ved nedrivning eller en, ved vægtige grunde, dispensation, som kun kan gives af kommunalbestyrelsen efter indstilling til foreningens bestyrelse.

4. Ved ombygning og nybygning bortfalder alle tidligere dispensationer/tilladelser.

5. Alle nybygninger eller tilbygninger skal synes og godkendes af bestyrelsen eller byggeudvalg (vurderingsudvalg).

6. En andelshaver skal igangsætte byggeri af hus på en ubebygget grund senest 2 år fra købsdato eller fra startdato fra nedrivning af eksisterende hus. Og være færdig meldt inden 2 år.

7. At alt byggeri skal være synet og godkendt inden 2 år fra igangsætningstilladelse udstedelse. Medmindre det er punkt 6 der bruges.