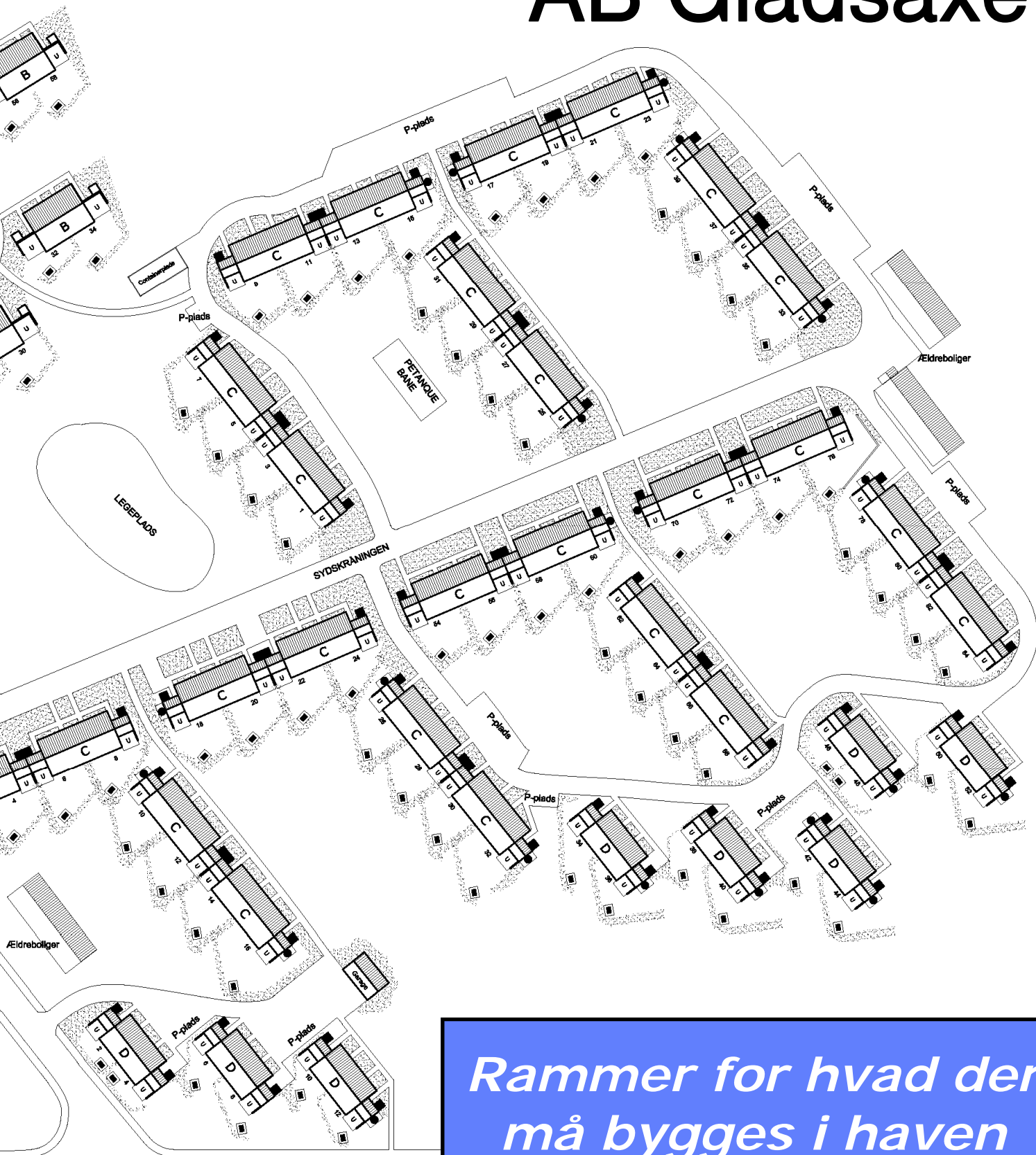


Kongshvileparken

AB Gladsaxe



*Rammer for hvad der
må bygges i haven*

Kære beboer i Kongshvileparken

I denne informationsfolder tager bestyrelsen fat på et af de problemer, der gentagende gange er blevet drøftet på beboermøderne, og som ofte har kunnet bringe sindene i kog.

Folderen gennemgår den ret lejerne har til at etablere haveskure, overdækkede pergolaer mv.

En ret der forudsætter, at man følger de regler, som er vedtaget på beboermøder og som er forhandlet med og fastlagt af Glad-saxe Kommunes byggemyndigheder.

Der er således ikke tvivl om, hvad du må bygge på "dit" grundstykke, hvordan det skal se ud og at der, forinden arbejdet igangsættes, skal søges om tilladelse på vores ejendoms kontor og i nogle tilfælde også hos de kommunale byggemyndigheder.

Gør ikke livet for svært for bestyrelsen, men

sørg for at du overholder byggereglerne.

Allerede opførte skure, overdækkede pergolaer mv., som ikke er godkendt af ejendoms kontoret, skal lejeren sørge for at ansøgningerne og tilladelserne bringes i orden. I nedenstående oversigt er nævnt hvilke anlægsmuligheder, der er.

Hvis der er opført noget på din grund, som ikke er konstrueret, som det er beskrevet og visuelt vist i denne folder, så må du i gang med at ændre det, så det bliver i overensstemmelse med byggebeskrivelsen og tegninger.

Vi håber at denne folder vil blive modtaget som et positivt udspil fra bestyrelsen i bestræbelserne på at få afsluttet denne vanskelige sag.

Venlig hilsen

Bestyrelsen

Oktober 2011.

Det må du etablere i din have

	tegninger beskrivelse	orientering ejendoms kontoret	Skal myndigheds- behandles
• Terrasseoverdækning stor			
• Terrasseoverdækning lille			
• Havestue (1)			
• Cykelskur (2)			
• Haveskure / gavl skure			
• Hegn i nabo skel (baghaven) (3)			
• Legehus			
• Parkeringsplads			

Sagsbehandling og gebyr

Boligselskabet skal orienteres og godkende dit byggeprojekt, inden du går i gang. Der skal i nogle tilfælde enten søges om byggetilladelse eller foretages en anmeldelse til byggemyndighederne eller til Bygnings- og boligregisteret.

Forhør dig om hvilken myndighedsbehandling "dit projekt" skal have, og om det er gebyrbelagt. Kontakt ejendoms kontoret.

At bygge forpligter

Vedligeholdelse af pergola, terrasseoverdækning, have og cykelskurer påhviler lejereren. Ved fraflytning synes ovenstående, og hvis vedligeholdelsen er mangelfuld, vil den fraflyttende lejer blive pålagt enten at bringe vedligeholdelsen i orden eller betale for en genopretning.

(Se side 6 om udlevering af maling.)

Overdækket terrasse

Der er to muligheder for at få en overdækket terrasse. Den ene mulighed er at overdække den eksisterende pergola.

Det giver et overdækket areal på: røde huse ca. 10,5 m². gule huse ca. 13 – 14 m².

Den anden mulighed er at opføre en større overdækning. Det giver et overdækket areal på: røde huse ca. 14 m². gule huse ca. 17 -18 m².

Den store terrasseoverdækning (1 – 2)

(nye godkendelse)

Den store terrasseoverdækning skal opføres, som det er foreskrevet i de tegninger og bygningsansøgninger, der kan afhentes på ejendomskontoret.

Den lille terrasseoverdækning (3 – 4)

(gamle godkendelse)

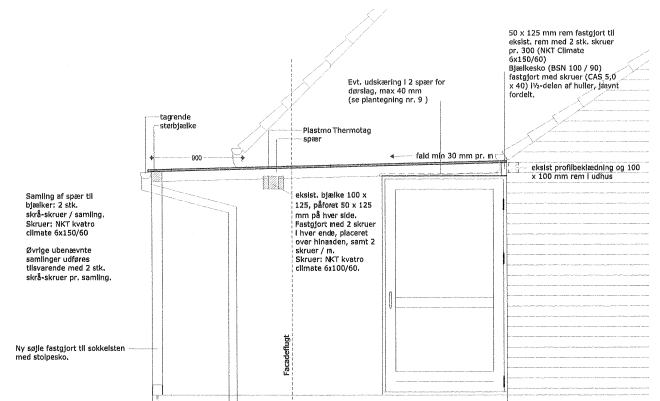
Den lille terrasseoverdækning, er en overdækning alene af den oprindelige pergola. Der foreligger en tegning af denne overdækning, (se side 7) og der foreligger en beskrivelse af de bygningskrav der stilles til udførelsen. (se side 4)



Oprindelige terrasse—pergola røde huse



Oprindelige terrasse—pergolagule huse



1. store terrasseoverdækning rødehuse



2. store terrasseoverdækning gulehuse

NOTER til tabel side 2.

(1) Havestuer:

For i alt 5 gamle havestuer er der givet dispensation til, at de kan forblive indtil ejer- skifte, selv om de ikke opfylder reglerne.

(2) Ældre cykelskure

En række cykelskure i de gule huse opfylder ikke forudsætningerne for at blive godkendt, men er opført og placeret således, at de kan forblive til lejerskifte.

(3) Hegn:

Der kan ikke opsættes hegn i andre skel end i nabo skel. Der kan i henhold til husordenen gives en midlertidig dispensation til opsætning af hegn i forhaven (sikkerhed for børn) og der kan gives en midlertidig dispensation til opsætning af hegn i skel mod fri-areallet, hvis hækken er gået ud. Det er tilladt at opstille læhegn i baghaven i behørig afstand fra skel.

Krav til konstruktion mv. Den lille terrasseoverdækning i de røde huse

- at taget har fald mod haven
- at tagfladen kun går til husfacaden
- at tagpladerne er trapez eller fastlook- plader hvid el. transparent
- at der er monteret tagrende med afløb til tagbrønd / faskine
- at remmen er forstærket, hvis midter- stolpen er fjernet
- at evt. vinduesglas opsat over gavlvæg er udført i klart eller matteret glas. De terrasser der ligger sammen er glasset erstattet af en krydsfiner- plade. (3A)
- at terrassen er helt åben mod haven



3. Lille terrasseoverdækning røde huse



3a. Afskærmning til nabo

I de gule huse:

- at taget har fald væk fra husets gavlvæg
- at taget holder en afstand til husets facade mod haven på ca. 160 cm.
- at tagpladerne er trapez eller fastlook- plader hvid eller transparent
- at der er monteret tagrender med afløb til tagbrønd eller faskine
- at evt. vinduesglas opsat mellem overdækningstag og sideafdækningen skal være klart eller matteret glas
- at terrassen er helt åben mod haven



4. Lille terrasseoverdækning gule huset.

Markiser: (5—6)

Det er tilladt at opsætte markiser på ejendommen i forbindelse med terrassen. Inden opsætningen skal ejendomskontoret orienteres.



5. Markise røde huse.

Lukket terrasse / havestue (7 – 8)

Lukkede terrasser – havestuer kan opføres jf. de af selskabet udarbejdede og godkendte tegninger.

Tegningerne udleveres på ejendomskontoret og inden arbejdet påbegyndes, skal der søges byggetilladelse skriftligt.

Skur i haven (9 –10)

Skur i haven skal placeres i henhold til placeringsplanen (se omslag).

Planen udleveres på ejendomskontoret.

I 21 røde huse er det muligt at placere haveskuret, som en tilbygning til udhuset. Her kan lejeren frit vælge mellem de to placeringsmuligheder. Der kan på grunden kun bygges et haveskur.

Skuret skal opføres i henhold til de af myndighederne godkendte tegninger.

Cykelskur (11 – 12)

Udover ovenfor nævnte haveskur er det tilladt at opføre et cykelskur.

Røde huse:

Placeres cykelskuret som en tilbygning til eksisterende udhus med integreret tag.

Gule huse:

Placeres cykelskuret i tilknytning til terrassen og i "skel". Se i øvrigt den godkendte placeringsplan.

Hjælp og tilskud til etablering af cykelskur

Afdelingen betaler og udfører

- afgravning og bortkørsel af jord i nødvendigt omfang
- opsætning af sokkelsten
- oplægning af tagsten (røde huse)
- opsætning af tagrender
- udleverer maling

Skuret skal opføres i henhold til de af myndighederne godkendte tegninger.



6. Markise gule huse.



7. Havestue røde huse.



8. Havestue gule huse.



9. Haveskur gavl røde huse.

Cykelskure (13)

(gammel accept – gule huse)

Cykelskure som er opført før 2008 og som er placeret i samme byggeområde, som det godkendte cykelskur skal placeres i, kan forblive på dispensation. Cykelskuret skal have en størrelse, som svarer til det godkendte cykelskur, og den vedligeholdelsesmæssige stand skal være i orden.

Cykelskuret skal fjernes ved fraflytning.

Maling af pergola og skure

Den overdækkede pergola kan indvendig og på fronten mod haven males i den godkendte lyse farve.

Udvendig og vindskeder mv. skal males i ejendommens rødbrune farve.

Er du i tvivl - spørg på ejendomskontoret, hvor du også kan hente maling og pensler.

Maling til hegn og legehus kan købes på ejendomskontoret.

Parkeringsplads i forhaven (14)

Ønsker man en parkeringsplads i forhaven, kan der gives tilladelse til etablering efter ansøgning. Der skal anvendes grå SF-sten eller en lignende grå sten.

Afdelingen yder et tilskud på kr.3.000 kr.

Hegn i skel (15)

I naboskel i baghaven må der opsættes et flethegn eller tilsvarende hegn, vinkelret ud fra facaden max. 180 cm højt.

Her ud over må der ikke opsættes hegn i skel.

Hvis hækken ikke er i vækst, kan der søges om dispensation til opsætning af hegn, indtil hækken er groet til.

Inden opsætningen fremsendes ansøgning til ejendomskontoret. Naboen skal godkende opsætningen af hegn i naboskel.

Legehus (16)

Det er tilladt at opsætte et legehus. Dimensionslængde max. 2 meter, bredde max. 1,5 meter og højde max. 2 meter. Huset skal placeres på grunden, så det ikke er til gene for naboen. Inden opsætning skal ejendomskontoret orienteres og godkende placeringen på grunden.



10. Haveskur.



11. Cykelskur røde huse.



12. Cykelskur gule huse.



12a. Cykelskur gule huse.



13. Cykelskur gule huse (se tekst)



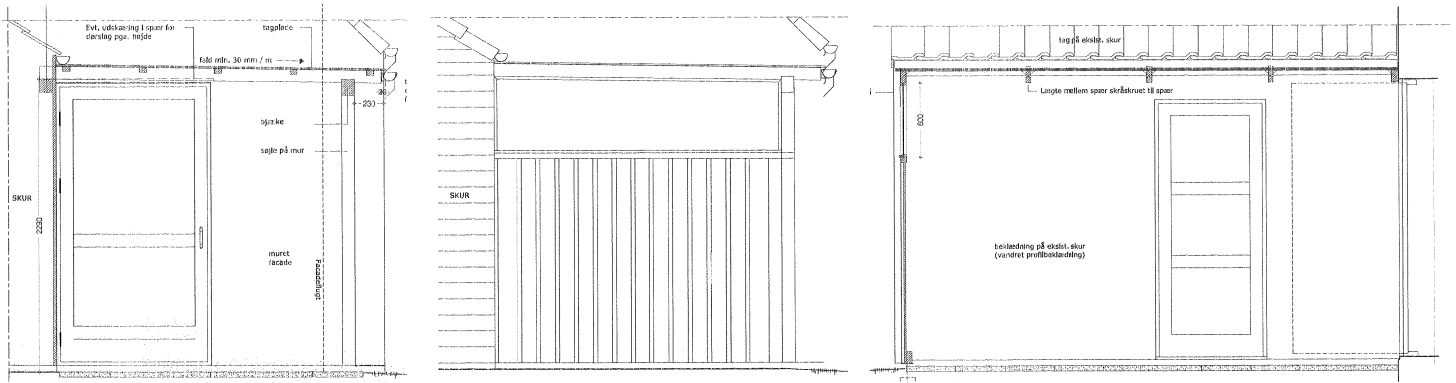
14. Eksempel på parkeringsplads



15. Eksempel på nabo skel hegn.



16. Eksempel på legehuse.



Tegning af den lille terrasseoverdækning – røde huse.

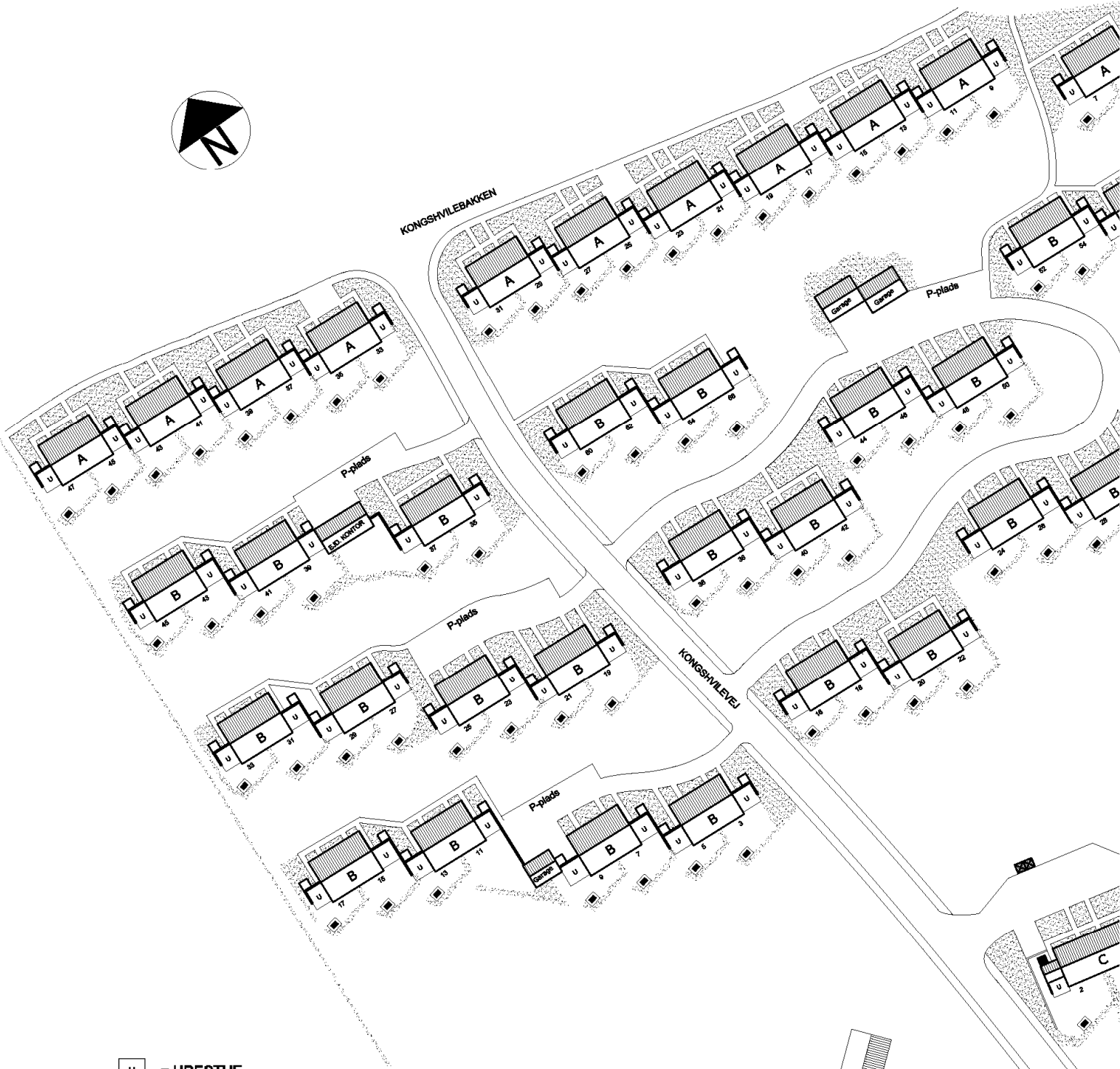
Tegning kan hentes på ejendomskontoret sammen med materialebeskrivelse. Øvrige krav til bygningen kan ses på side 4. Der foreligger ingen tegning af terrasseoverdækning i de gule huse, men der gælder de samme konstruktion - og materialekrav til denne overdækning.

Omslaget: (side 1 og 8.)

Godkendt situationsplan af Kongshvileparken med indplacering af godkendte placeringer af udestuer, cykelskur med tagsten, fritstående cykelskur, fritstående haveskur og haveskur påbygget udhus.



KONGSHVILEBAKKEN



u = UDESTUE

■ = SKUR MED TAGSTEN

□ = CYKELSKUR

■ = FRITSTÅENDE SKUR, 2007

■ = HAVESKUR, PÅBYGGET UDHUS

Eldreboliger