

Bygge vejledning for andelshaverne i Tjørnebjerg

Dette er KUN en vejledning, det er altid andelshaveres ansvar at sikre sig at der bygges lovligt.

Denne vejledning er byggregler pr. januar 2023 for Andelshaverne, Tjørnebjerg.

Der henvises til foreningens deklaration, allonge, vedtægter og ordensregler for nærmere information.

Det er alene andelshaver/bygherres ansvar at sørge for at gældende regler følges og overholdes. Foreningens bestyrelse har derfor intet ansvar for, at byggreglerne overholdes.

Materialer skal opbevares på egen grund min. 1 meter fra skel.

Alle skader på fællesarealer og andre haveejeres areal, som skyldes bygherres arbejde, skal uden ophold udbedres af andelshaver/bygherre.

Jeg vil gerne i gang med at bygge hvad gør jeg?

- Før du skal i gang med dit byggeri, skal du sætte dig grundigt ind i byggreglerne i foreningens deklaration, allonge, vedtægter og ordensregler.
- Herefter skal du udarbejde en tegning over eksisterende forhold og en tegning med ønskede ændringer, indtegnet med alle mål højde på facade, bygningen højeste punkt, afstand til skel mm. Den nye bygning skal tydeligt være markeret.
- Du skal ansøge om alt byggeri på din grund, lige fra hovedhus, carport, drivhuse over 10 m² og legehuse.
- Når du har en færdig tegning, skal den godkendes af foreningen/bestyrelsen. Du må *aldrig* påbegynde byggeriet før en godkendelse foreligger. I værste fald kan du risikere at skulle rive dit byggeri ned igen.
- Book en tid til byggesagsmøde på bestyrelsen2750@gmail.com
- Du skal ikke ansøge eller anmelde byggeriet til Ballerup kommune, men alene ansøge om tilladelse hos bestyrelsen. Dog har kommunen ret til at komme på tilsyn og kan kræve ulovligt byggeri lovliggjort.
- Husk at din adresse og kontakt oplysninger, telefon nummer og e-mail skal fremgå tydeligt af ansøgningen, og på alle tegninger
- Når du har modtaget din godkendelse fra foreningen, kan du gå i gang med dit byggeri. Det er alene dit ansvar som bygherre at sikre, at byggeriet overholder gældende regler. Foreningen har intet ansvar herfor.
- Overholder dit byggeri ikke gældende regler, vil det blive krævet lovliggjort og kan ikke vurderes til f.eks. bank eller sælges.

Bygge vejledning for andelshaverne i Tjørnebjerg

- Husk at tage hensyn til dine naboer, mens du bygger 😊

En byggetilladelse er gældende et år. Det betyder, at du skal være påbegyndt dit byggeri inden et år fra du har modtaget byggetilladelse fra foreningen/bestyrelsen.

Arbejdet skal udføres kontinuerligt, altså uden unødige afbrydelser.

Hvis arbejdet ophører eller ligger stille i en periode, der er længere end hvad der normalt kan forventes af byggearbejde, vil byggetilladelsen bortfalde. En byggetilladelse kan altså bortfalde, hvis der er pause i dit byggeri, hvilke vil betyde, at du på ny skal søge om byggetilladelse.

Din ansøgning vil blive behandlet efter de til en hver tid gældende byggereregler/lokalplan

Dit byggeri skal være afsluttet inden for to år.

Hvor meget må der bygges?

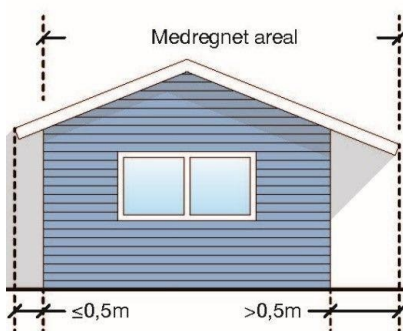
Der må bygges op til 80m² på hvert havelod, som fordeles på 50 m² beboelse og 30 m² andre bygninger. Derudover må der bygges en carport på max. 15 m².

Alle bygninger med tag indregnes i bebygget areal.

Det medregnede areal er udvendige mål, tagudhæng over 0,50 meter medregnes i det bebygget areal. Ved åbne overdækninger måles det bebyggede som tagfladens areal.

Note: hvis hovedhuset udgør mindre en 50m², må forskellen mellem det byggede og 50m² tillægges under arealet til småbygninger. Dog må det samlede bebyggede areal ikke overstige 80m².

(eks. Hovedhus 45m², små bygninger 35m²)



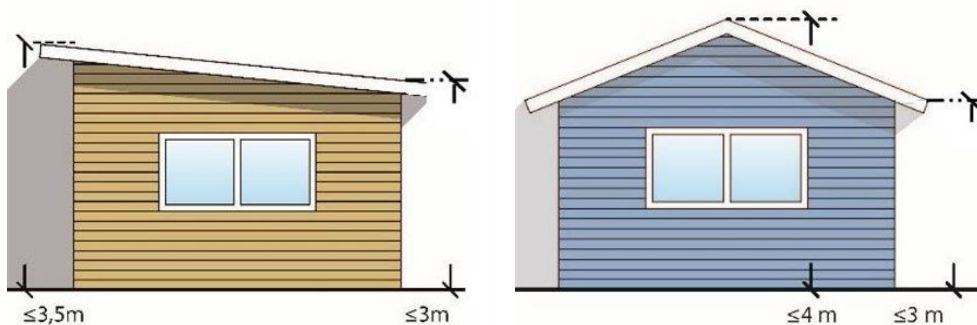
Hovedhus/Beboelse

Et hovedhus/beboelse defineres som et hus der indeholder et inde køkken og som er den *eneste* bygning som anvendes til natophold. Til hovedhusets areal medregnes desuden lukkede, overdækkede terrasser – udestuer – annekser.

Bygge vejledning for andelshaverne i Tjørnebjerg

Byggemål som skal overholdes

Bygninger til natophold/hovedhuset må max have en højde på 4 meter med sadeltag og 2,7 meter for bygninger med ensidig hældning. Alle andre bygninger må max. være 2,5 meter målt fra terræn. Alle mål er fra eksisterende terræn.



Billede er kun illustration i Tjørnebjerg må facade højde må max. være 2,7 meter målt fra terræn til den linje hvor tagfacaden møder tagflade Det er også gældende ved huse med ensidet fald.

Småbygninger

Småbygninger defineres som- skur - åbne overdækket terrasser – pavilloner, – drivhuse over 10 m² – garager.

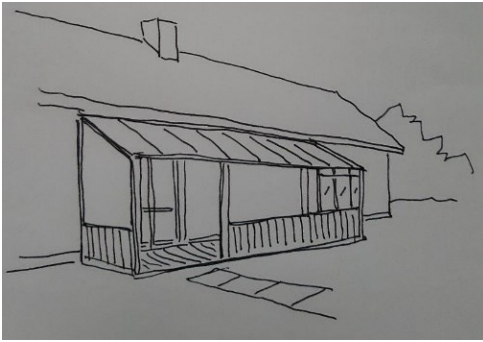
Natophold er ikke tilladt i småbygninger.

Der må bygges småbygninger på de m² som er til rådighed, når hovedhusets m² er fratrasket op til max. 80 m². Småbygninger må gerne bygges som en bygning.

Kommunen definerer en terrasse som værende åben, når der er åben i en hel side og evt. har en brystning (et rækværk, et tag eller et værn) på max. 1 meter. En overdækket terrasse indgår i det samlede, bebyggede areal.

Er der lukket på alle 4 sider, definerer kommunen det, som en lukkede udestue, som tæller med i beboelse.

Bygge vejledning for andelshaverne i Tjørnebjerg



Carporte

I Tjørnebjerg er det muligt at få tilladelse til opføre en carport med åbne sider på op max 15 m², uden at det tæller med i den samlede bebyggelse. Er carporten større end 15 m² tælles hele carporten med i den samlede bebyggelse. Hvis carporten har lukkede sider tæller den ligeledes med i den samlede bebyggelse.

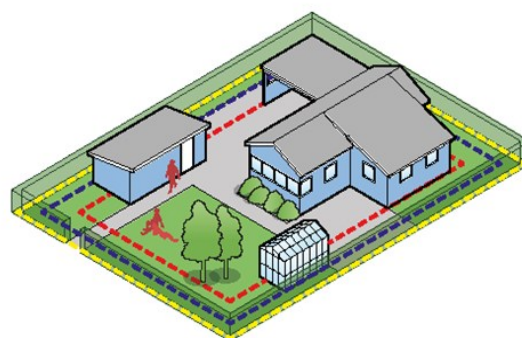
Afstand til skel og bygningerne i mellem.

Afstand til loddets afgrænsning.

A: Bebyggelse til natophold må ikke placeres nærmere haveloddets afgrænsninger end 2,5 meter.

B. Mod vej, sti og grønne arealer til foreningens område kan øvrige bygninger placeres med min. 1 meter fra lodgrænse, når afstanden fra bebyggelsen til lodgrænse, til modsatte sti eller vej er min. 4 meter.

Særregel for delområde 5, Tjørnebjerg. At beboelsesbygninger skal være placeret min. 5 meter fra skel til offentlig vej, Ågerupvej.



Lodgrænse - - - - -
1m - - - - -
2,5m - - - - -

Bygge vejledning for andelshaverne i Tjørnebjerg

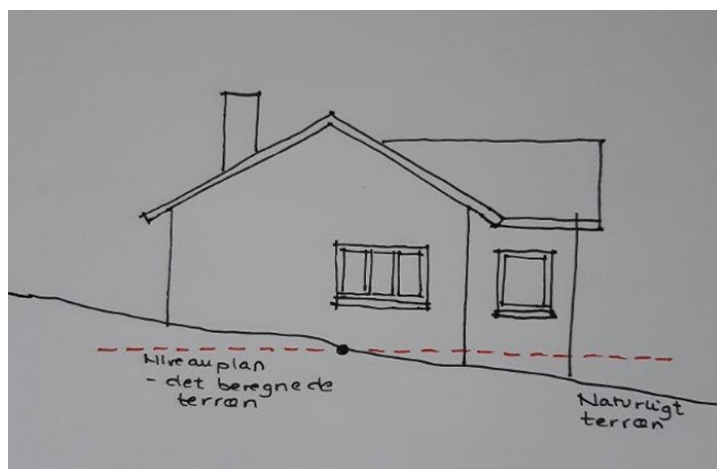
Etablering af ny forsyning fra ”gravsten”

Ønskes det at etablere ny forsyn fra ”gravstene” skal kablerne skyde frem. Foreningens belægning/asfalt må ikke brydes.

Terrænregulering

Der må kun terrænreguleres med +/- 30 cm. ved terræn regulering må der ikke ske afstrømning (overskydende vandmængde) til naboarealerne.

Ved fald i terræn bruges den gennemsnitlige terrænkote som udgangspunkt for måling af bebyggelsens højde. Det beregnes ved at måle terrænets ved bygningen hjørner og tage gennemsnittet herfra.



Regnvand

Regnvand skal håndteres på eget havelod, det vil sige at der skal opsættes tagrender på bygninger og carporte mm. så vandet ledes på eget havelod.

Hegn/hæk

Som udgangspunkt skal der være levende, selvbærende hegn hele vejen rund om din grund, højden må max. være 1,80 meter.

Haver i lodgrænsen mod Ågerupvej og Vestbuen kan etablere plankeværk for at reducere støj. Bestyrelsen skal kontaktes inden opsætning af hegn. Hegn mod Ågerupvej skal vedligeholdes med Domiste pine. (træbeskyttelse).

Anemonevænget nr. 2-12 må opsætte raftehegn for at reducere trafikstøj fra busstoppested.

Foreningens bestyrelse kan give tilladelse til midlertidige hegn mellem haveloddene i op til fem år mens hæk vokser op. Hegnet skal stå min. 1 meter fra skel. Tilladelsen skal indhentes via bestyrelsen på kontoret.

Bygge vejledning for andelshaverne i Tjørnebjerg

Bebyggelsernes udseende

Tage: skal udføres som sadeltage eller tage med ensidig hældning. Taghældning må maksimalt være 45 grader. Tagudhæng må maksimalt være 0,50 meter. Tagudhæng ud over dette betragtes som overdækning, og tæller med i m².

Tagflader må ikke udføres i blanke eller reflekterende materialer. Tagflader må gerne udføres som grønne tage.

Solceller: der må gerne etableres solceller eller solfangere på tage og facader. Højeste punkt må dog ikke overstige fire meter fra terræn.

Bebyggelsens facader: alle facader skal opføres i træ eller i noon-wood materiale, som f.eks. fibercement brædder med struktur.

Skiltning: der må ikke opsættes nogle former for skilte og reklamer på bygninger eller i havelodderne, med undtagelse af husnumre og husnavne.

Brændeovn: der må etableres brændeovn med fast brændsel samt skorsten i forbindelse med det enkelte kolonihavehus. Skorsten og ildsted skal godkendes af skorstensfejer og brændeovns attest skal have, før brændeovnen må tages i brug. Kopi skal afleveres til foreningen.

Tekniske anlæg

- Ledninger til elforsyningen, vejbelysning og fællesantennener skal være jordkabler.
- Der må max. opsættes en antennemast på hvert havelod, med en max højde på seks meter målt fra terræn. Den maximale diameter må højst være 50 cm for standard paraboler.
- Der må ikke opsættes vindmøller

Rigtig god fornøjelse.

Bestyrelsen HF Tjørnebjerg, version 14. august 2025.

Bygge vejledning for andelshaverne i Tjørnebjerg

Byggeansøgning

Navn: _____

Adresse _____

Telefon nummer _____

Mail: _____

Ansøger hermed om _____

Undertegnede at bekendt med, at:

1. Arbejdet skal udføres i overensstemmelse med Ballerup kommunes retningslinjer og vejledning, AH Tjørnebjergs vedtægter samt Ordensregler.
2. Der er alene andelshaver der indestår for forandringens/ombygningens lovlighed og indhentelse af nødvendige tilladelser.
3. Andelshaver er ansvarlig for fjernelse af byggeaffald.
4. Levering af materialer skal ske med "lille lastbil" eller truck
5. Alle materialer skal opbevares på eget havelod under hele byggeperioden.
6. Evt. Skader på foreningens fællesarealer samt omkring boende naboer, hæfter du som bygherre for. Skaderne skal oprettes så snart de konstateres.

Følgende bilag er vedlagt

_____ Beskrivelse af forandringen.

_____ Tegning over eksisterende forhold og ønskede ændringer. Alle bygninger skal være indtegnet. Tegningen skal indeholde mål.