

Haveforeningen  
"Hjortespring"



## Vejledning for byggeri i H/F Hjortespring

Dette er en vejledning til haveejere i H/F Hjortespring, som ønsker at ændre/opføre bygninger på grunden.

### Hvad skal jeg gøre inden jeg går i gang?

Først og fremmest skal du sætte dig ind i reglerne for byggeri i H/F Hjortespring – det er beskrevet i deklARATIONEN og uddybet i denne vejledning.

Nedenfor kan du læse om de forskellige forhold som gør sig gældende.

### Hvilke regler er gældende?

Der er fra Herlev Kommune udstukket regler for hvordan der må bebygges på grundene i H/F Hjortespring. Det er gjort i deklARATIONEN og tilføjelser. Disse fik du udleveret ved indflytning, og senere ændringer er meldt ud på generalforsamlinger og i skabene ved Oasen samt på vores hjemmeside.

Det er pålagt bestyrelsen af sikre at reglerne overholdes, hvilket sikres ved at bestyrelsen skal godkende alle til-, om- og nybygninger inden de påbegyndes, og når byggeriet er tilendebragt.

### Hvad og hvor stort må jeg bygge?

Der må på de lejede parceller opføres bygninger til beboelse på op til 50 m<sup>2</sup> i alt. Det kan godt være flere huse, som gerne må være i forbindelse med hinanden.

Tagudhæng på op til 0,5 meter medregnes ikke til arealet.

Bygninger skal være opført i træ, eller et træliggende og brandhæmmende materiale. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

Campingvogne eller lignende må ikke henstilles på HF område, herunder anvendes som beboelse.

Der må ikke forefindes kælder, tagterrasse eller lignende.

Etagebyggeri er ikke tilladt.

Opmåling af størrelse foretages på ydersiden af husene.

### Terrassen.

Skal være sammenbygget med hovedhuset og omgivet af højst 2 fulde vægge, hvoraf huset udgør 1 eller 2 af de fulde vægge, og 1 eller 2 læmure/læskærme i brystningshøjde på max. 1,20 m. Terrassen må vejrlig sikres med løse aftagelige vinduer. Vinduerne skal kunne tages af uden brug af værktøj. Terrassens tag må gerne have klare plader eller termotag.

Såfremt terrasserne er helt lukket, dvs. sammenbygget med hovedhuset, og lukket på alle sider, tæller terrassen med i det samlet byggeareal, og vil blive betragtet som en udestue.

### Fundering.

Bygninger kan være anbragt på en muret eller støbt sokkel eller punkt fundament af betonpiller.

### Højde på bygninger.

Bygningers højde må på intet sted overstige 4,00 meter fra terræn (jorden) til rygning.

Højden på bygningen må ikke overstige 1,4 x afstanden til skellet (lodgrænsen).

Bygninger skal opføres i én etage.

Der tages ikke højde for skrående terræn, eller lignende.

Måling af højde skal foretages fra jorden (terræn) og til toppen af taget/huset.

Hvis hele bygningen rives ned og renoveres på en gang, er det en ny bygning der bliver opført. Så skal der ansøges og indsendes tegninger til bestyrelsen.

### Placering af små bygninger.

Småbygninger omfatter alle mindre bygninger der ikke anvendes til beboelse eller natophold. Dette kan f.eks. være udhus, redskabs- og cykelskur eller drivhus. Hvis en bygning uanset placeringen anvendes til natophold eller beboelse, så medregnes arealet til kolonihavehusets størrelse.

Der kan på hvert havelod opføres to småbygninger, som hver for sig må have et areal på højst 10 m<sup>2</sup>. Ingen af småbygningerne må være højere end 2,5 m over terræn.

Småbygninger skal placeres 2,5 m fra andre bygninger på haveloddet. Det er muligt at placere småbygninger minimum 1 m fra skellet (lodgrænsen) såfremt afstanden til loddets øvrige bygninger er 2,5 m. Hvis småbygninger placeres 1 m fra skellet, må højden her være max. 1,80 m, stigende i forhold til regel for højde på bygninger, altså 1.4 x afstanden til skellet (lodgrænsen). Hvis du placerer bygningen 1,80 meter fra skellet, så må højden være 2.5.m. Se bilag.

Det er muligt at opføre småbygninger i direkte tilknytning til kolonihavehuset, såfremt arealet ikke overstiger 10 m<sup>2</sup>. Dette gør det muligt f.eks. at opføre et drivhus eller redskabsskur op ad kolonihavehuset. Der må IKKE være direkte adgang mellem kolonihavehus og småbygninger. Det er dog muligt at etablere overdækkede terrasser med direkte adgang, hvis de ligger 2,5 m fra andre småbygninger og 2,5 m fra lodgrænsen.

Bygninger til beboelse kan placeres alle steder på parcellen så frem der er:

- Minimum 2½ meter til skellet mellem andre haver i H/F Hjortespring.
- Minimum 3½ meter til ydergrænserne af H/F Hjortesprings matrikel (dvs. til H/F's naboer).
- Minimum 3½ meter til grænserne af H/F Hjortesprings veje.

## Drivhus.

Der må på hver parcel opføres et drivhus med et grundareal på max. 10m<sup>2</sup>, og en højde på max 2.20m. Drivhuset skal placeres mindst 1m fra skellet, medmindre aftale med naboen indgås om placering umiddelbart op til skel.

Der må ikke være direkte udgang fra hovedhus til drivhus.

## Hems.

### Hvad er en hems?

En hems kan defineres som en indskudt etage eller afsats, der placeres i højloftede rum eller i rum, hvor loftet går til kip.

### Regler for Hemse.

- Hems kan opføres til opbevaring.
- Der må IKKE være vinduer i hems.
- En hems må have et areal på op til 4,5 m<sup>2</sup> - hvis den er større, regnes hems for at være et selvstændigt beboelses rum, og så gælder andre regler, herunder medregning i det samlede bygge areal.
- Hvis der er loft til kip, hvor hems bygger, regnes kun de m<sup>2</sup> med, hvor der er 1,5 meter eller mere lodret fra gulv til loft.
- Der må gerne bygges mere end 1 hems i et rum - det er bare vigtigt, at hemsene ikke er forbundne på nogen måde.
- Hver hems skal have sin egen adgangsvej og må ikke forbindes via en gangbro eller lignende.
- Forbinder man to hems via en gangbro, så lægges de to arealer sammen, og er det samlede areal større end 4,5 m<sup>2</sup>, så anses det for at være et selvstændigt beboelsesrum, og skal derfor medregnes i det samlede bygge areal.
- Hems skal stå i åben forbindelse til det rum, som det er forbundet til. Hems må altså ikke være et helt aflukket rum.

## Hegn:

Skel mellem parcel og vej/sti kan markeres af hæk max. Højde 180 cm.

Stensætning eller mindre stakit. Åben have er også en mulighed. Opsættes hegn, skal dette anbringes indenfor en hæk og med en max. Højde på 180.

Såfremt ikke andet er angivet i HF regelset, er Hegnsloven er gældende i HF.

## Vand, ild og el

Al vand (eks. fra tag) skal nedsives på egen grund.

Bygningerne må ikke indeholde ildsted, hvortil der kræves skorsten.

Installationer (VVS og EI) skal selvfølgelig udføres af autoriserede installatører.

Der må ikke etableres badebassin eller svømmebassin af permanent karakter på den enkelte havelod. Midlertidige badebassiner må højst have en størrelse af 2.000 liter.

## Samletank.

Der kan ansøges om etablering af lovlig typegodkendt samletank. Ansøgning skal ske gennem Herlev Kommunes Tekniske forvaltning. Ansøgningsskema findes på Herlev Kommune hjemmeside. Kopi af godkendelsen fremsendes til bestyrelsen for HF Hjortespring via email.

## Ansøgning om byggetilladelse

Inden arbejdet påbegyndes skal der indhentes en byggetilladelse hos bestyrelsen.

Den skriftlige ansøgning skal indeholde en klar og tydelig bygningstegning, der skal vise en grundplan, et snit gennem huset, 4 facader samt være påført mål af bygningens højde og længde, samt mål fra bebyggelsen til skel. Alle tegninger skal være målfaste. Skal afleveres i A4 format.

Det er bestyrelsens pligt at følge byggeriet under opførelsen.

Ansøgningen skal afleveres til bestyrelsen eller fremsendes pr. mail og vil blive behandlet på førstkommende bestyrelsesmøde.

Der holdes bestyrelsesmøder ca. en gang om måneden i åbningsperioden og én gang uden for sæsonen. Du kan kontakte bestyrelsesformanden for at høre hvornår næste bestyrelsesmøde finder sted.

Når ansøgningen er blevet behandlet vil du blive kontaktet med besked om, om du kan gå i gang, eller om der er forhold, som skal ændres.

## Hvornår må jeg gå i gang med at bygge/bygge om?

Det må du først efter den endelige godkendelse – der kan ikke gives midlertidig godkendelse af enkelte i bestyrelsen.

Så du skal ansøge i god tid – for det vil først blive behandlet på næste bestyrelsesmøde.

## Hvor lang tid må jeg være om at bygge om?

Byggetilladelsen gælder for ét år – hvor ombygning, herunder nedrivning af eksisterende/gamle bygninger skal være tilendebragt.

## Hvad hvis der sker ændringer i byggeprocessen?

Såfremt du konstaterer at det du har ansøgt om, ikke kan lade sig gøre, eller du ønsker at ændre noget, skal du kontakte bestyrelsen med en beskrivelse af ændringen, inden du effektuerer ændringen. Det vil derefter blive behandlet på førstkommende bestyrelsesmøde.

## Endelig godkendelse af til-, om- eller nybygningen.

Når du har færdiggjort ombygningen bedes du meddele dette til bestyrelsen, som vil komme ud og foretage en endelig godkendelse af det ændrede. Det er for at sikre at det der er ansøgt om, også er det der bygges.

### Hvad hvis jeg ikke overholder reglerne?

Så vil du blive bedt om at tilbageføre til det af bestyrelsen godkendte byggeri.

Der er ikke noget der hedder ”jeg får nok tilgivelse”.

### Spørgsmål før, under og efter byggeprocessen

Har du nogle spørgsmål eller er usikker på noget, er du meget velkommen til at kontakte bestyrelsen – enten skriftligt, ved personligt fremmøde på et bestyrelsesmøde, eller om onsdagen når der er åbent i Oasen.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for H/F Hjortespring  
E-mail: [hf.hjortespring@gmail.com](mailto:hf.hjortespring@gmail.com)

