

---

## Byggeregler i H/F Syvendehus

---

I foreningen gælder det almindelige byggeregulativ, som kan læses på [www.bygningsreglementet.dk](http://www.bygningsreglementet.dk). Ud over de generelle regler har foreningen vedtaget vores egne tilføjelser. Vores regler kan ikke være mere lempelige end den generelle lovgivning.

Vores egne tilføjelser vedtages på generalforsamlingen. Ved nyt byggeri eller udvidelse skal tegning med bindende mål sendes til bestyrelsen inden fundamentet påbegyndes og afvente skriftlig godkendelse før arbejdet påbegyndes.

**Når man bygger er man selv ansvarlig for at sætte sig ind i og følge de gældende byggeregler.**

Man kan betragte de byggeregler vi har udarbejdet og vedtaget på generalforsamlingen, som et supplement og en hjælp til de gældende byggeregler. Vi har i vores regler beskrevet det vi fandt væsentligst.

### Størrelse på bebyggelse

#### Regler:

Dette afsnit er ikke til afstemning og afventer afgørelse fra Herlev Kommune.

Vores nuværende gældende servitutter: 30 m<sup>2</sup>

Herlev kommunes forslag: 50 +10+10

Vi søger om: 70 i alt og helst 80 i alt = 20 % af grunden.

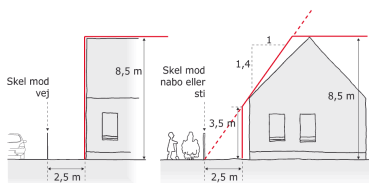
Dette indeholder alt, overdækket terrasse, skur, uopvarmet udestue, carport, cykelskur mv. Man prioriterer selv om man bruger de 70/80 m<sup>2</sup> på hus, skur osv.

### Højde på bebyggelse

#### Regler:

Ved fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel og dobbelthuse med lodret lejlighedsskel kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende bygningshøjde og afstandsforhold, når betingelserne i nr. 1 og 2 er opfyldt.

- 1) Maksimal højde: 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti.
- 2) Mindste afstand til skel mod nabo, vej og sti: 2,5 m.



Bebyggelse må dog have en maksimal højde på 4,0 meter fra grundplan til tagrygning.

I forhold til højden skal der tages hensyn til det meget varierede højdeforskelle på grundene. Fundamentet skal tilpasses så det er i overensstemmelse med nabogrundene i så høj grad som det er muligt. Hvis dette ikke er muligt må højden på huset være lavere.

Ændret november 2015

Terrænarbejde i forbindelse med byggeriet må ikke hæve grundens højeste punkt.

### Afstand fra skel

#### *Regler:*

Byggeri påbegyndt efter 10. maj 2015 skal være 2,5 meter fra skel.

Husk at grundene er ca. 400 m<sup>2</sup>.

### Småbygninger og hems

Småbygninger (drivhus, redskabsrum el. lign.) må opsættes direkte op ad huset eller andet sted på grunden. *Bygninger under samme tag som bolig beregnes som boligareal. Derfor må der ikke være adgang mellem bolig og skur.* Det skal være 1,00 meter fra skel og må have en max højde på 2,5 målt fra terræn.

Hvis man bygger hems eller har højtsiddende vinduer, skal vinduer være matterede så naboer ikke føler sig generede.

*Indskudte etager (hemse) betragtes ikke som selvstændige beboelsesrum, når gulvarealet højest er 4,5 m<sup>2</sup>. Til gulvarealet medregnes kun den del, hvor den fri højde er 1,0 m og derover.*

### Byg med omtanke

#### *Anbefalinger:*

Et hus kan virke større og voldsommere afhængig af hvor på grunden det placeres.

Huset skal tage mindst mulig sol og luft fra naboerne.

Byggeriet skal så vidt muligt falde i et med omgivelserne og samlet fremtræde som grønt område.

Byg gerne anderledes og kreativt og med miljørigtige løsninger.

Det er tilladt at bygge på fast fundament, men vi anbefaler punktfundament, da det giver bedre mulighed for, at overfladevandet kan komme væk. Haveforeningens grund ligger på meget tung og leret jord. Vær opmærksom på, at moderne punktfundament er ligeså stabilt som fast fundament, og kan ikke sammenlignes med de gamle punktfundamenter.

### Hensyn til naboer

#### *Anbefalinger:*

Varmepumper opsættes længst muligt fra naboer. Vælg en model som giver mindst mulig støj.

Overvej andre energikilder.

Vinduer sættes med omtanke så naboer ikke føler sig generet, fx hvis der er forskel på grundens højde.

Der fyres i brændeovne på den rigtige måde så røgen bliver mindst mulig generende og usund, se f.eks. anbefaling fra Boli.dk.

Terrasse og siddepladser anlægges med omtanke.

## Miljøhensyn

### **Vand**

Da vi kan forvente mere nedbør i fremtiden, vil det være en god ide at gøre noget omkring vand. Vores jord er meget leret, nogle haver ligger lavt og nogle har en stor del af grunden befæstet med tage og sten. Vi skal altså gøre mere for at få vandet til at sive hurtigere ned.

#### *Regler:*

Sort spildevand skal i godkendte lukkede tanke, ifølge Herlev kommunes regler.

#### *Anbefalinger:*

- Lerjorden kan forbedres ved at fjerne noget af jorden og blande det op med grus og sand. Visse planter kan også bruges til at give mere luft til jorden.
- I lavtliggende haver kan regnvandsbede eller små søer afhjælpe problemet. Ved at alle haver gør noget for at nedsive regnvandet, mindskes problemet også for de udsatte haver. Regnbede skal altid placeres lavt.
- Haver med mange tagflader kan kompensere ved at dække nogle af tagene med sedum (grønne planter), der passer sig selv eller lede vandet fra taget til et regnvandsbed eller græsplæne.
- Haver med mange fliser kan fjerne nogle og anlægge bede ind imellem. Man kan også plante mos eller timian m.m. mellem fugerne. Planter er bedre end fliser. Jo tættere man planter, des bedre.
- Permeable fliser kan også bruges.
- Stabilgrus er dårligt, sten og skærver er bedre.
- Regnvand bør opsamles i regnvandstønder. Kan bruges til vanding, bilvask og toiletskyl
- Af hensyn til grundvandet bør der ikke bruges pesticider i haveforeningen.

### Brud på foreningens byggeregler

*Bestyrelsen fremsender en gang om året en opdateret opgørelse med opmåling af nyt byggeri til Herlev kommune. Hvis det her fremgår at byggereglerne er brudt, har kommunen myndighed til at kræve byggeriet lovliggjort.*