

Ordensreglement

for

Andelshaveselskabet

"STRANDBO"

2016

(Herunder byggeregler)

1.

Det er ethvert medlems pligt at indhegne sin have langs selskabets veje og gange med ligusterhæk.

2.

Lågerne skal gå indad og være forsynet med nummer, navn og postkasse.

3.

Ved opførelse og anbringelse af huse, skure og lignende skal lovgivningen overholdes, herunder Strandbos udlodningstilladelse og Københavns Kommunes bestemmelser og administrationspraksis vedrørende kolonihavebebyggelse, samt kommuneplan for Københavns Kommune. Derudover skal Strandbos supplerende bestemmelser der ikke er i modstrid med ovennævnte grundlag overholdes.

A.

Hvis et medlem ønsker at bygge nyt hus, tilbygning, skur, udestuer, drivhuse eller lignende gælder følgende:

Såfremt den samlede bebyggelse på den enkelte lod inkl. skur, overdækkede arealer, o lign. ikke overstiger 10% af den enkelte lods areal, kan bebyggelsen opføres uden anmeldelse eller byggetilladelse under følgende forudsætninger:

- at den maximale højde på bebyggelsen ikke overstiger 4 meter
- at bebyggelsens maximale facadehøjde ikke overstiger 3 meter
- at afstanden til naboloddets bebyggelse er minimum 5 meter

Derudover skal reglerne i bygningsreglementets kap 5. om brandsmitte mellem bygninger og i kap. 8 om aftrækssystemer (bl. a. skorstene) og vand- og afløbssystemer overholdes.

Strandbos supplerende bestemmelser:

Ligger en lod op til et matrikelskel, skal beboelseshuset holdes mindst 2,5 meter fra matrikelskellet.

1. Al bebyggelse der opføres tættere på lodskel mod nabolodden end 2,5 meter uanset anvendelse, må ikke overstige en maksimal højde på 2,5 m
2. Al bebyggelse skal placeres minimum 5 m fra lodskel mod havegang
3. For små og smalle lodder med en lodbredde på 12 m og derunder kan kravet til maksimal højde på 2,5 m for boligbebyggelse tættere på lodskel end 2,5 m nedsættes således at dette kun gælder for boligbebyggelse tættere på lodskel end 2 m.

Bebyggelse der opføres indenfor rammerne af udlodningstilladelsen, men opføres tættere på lodskel mod nabo end 2,5 m forudsætter:

- en skriftlig accept fra de umiddelbare naboer, der skal forevises bestyrelsen forinden byggeriet kan igangsættes.

B.

Såfremt et medlem ønsker at:

- at bygge mere end et samlet areal på 10% af den enkelte lods størrelse og/eller
- at bygge tættere på naboloddens bebyggelse end 5 meter og
- at bygge skurbebyggelse tættere på matrikelskel end 2,5 meter

skal der indhentes dispensation fra udlodningstilladelsen hos Københavns Kommune.

C.

En dispensationsansøgning til Københavns Kommune skal ledsages af:

- en fuldmagt fra bestyrelsen,
- en situationsplan over lodden og nærmeste nabobebyggelse
- plan med rumbetegnelser,
- snittegning og facadetegninger, der viser materialer og dør- og vinduesåbninger.

Skriftlig dispensation fra Københavns Kommune skal foreligge til bestyrelsen inden byggeriet kan igangsættes.

Bestyrelsen kan kun udstede fuldmagt til ansøgning om dispensation fra udlodningstilladelsen, såfremt forudsætningerne og Strandbos supplerende bestemmelser i pkt. A er overholdt i ansøgningsprojektet. De supplerende bestemmelser skal fremgå af fuldmagten. Desuden skal kravene til tegningsmateriale m.m. være opfyldt.

Der henvises endvidere til appendiks til ordensreglementets pkt. 3.

Såfremt en ansøgning om dispensation fra udlodningstilladelsen indebærer bebyggelse, der placeres nærmere lodskel mod nabo end 2,5 m skal denne ledsages af:

- en skriftlig accept fra de umiddelbare naboer, som forudsætning for at bestyrelsen kan udstede en fuldmagt til den pågældende ansøgning.

D.

Opnåelse af skriftlig naboaccept fra de implicerede andelshavere er formanden/bestyrelsen uvedkommende. Naboaccepten er alene en aftale mellem de implicerede andelshavere, der skal foreligge sammen med ansøgning om dispensation fra udlodningstilladelsen for at opnå bestyrelsens fuldmagt.

Mangel på opnåelse af naboaccept kan ikke involvere formanden/bestyrelsen og kan ikke indbringes for bestyrelsen til behandling.

Naboaccept til bebyggelse kræves **ikke** hvis:

- Bebyggelse ikke opføres tættere på lodskel mod nabo end 2,5 m
- Og såfremt forudsætningerne og Strandbos supplerende bestemmelser i pkt. A er opfyldt.

E.

Ved etablering af nye lodder herunder eventuel sammenlægning af eksisterende lodder, må ingen lod få en samlet størrelse på mere end 400 m²

F.

Tagedløbsrørene må ikke tilsluttes kloakken med mindre kommunen har givet dispensation til den pågældende have.

G.

Det er ikke længere tilladt at installere brændeovne, dog vil det være muligt at udskifte en eksisterende brændeovn med en ny miljøgodkendt ovn. Brændeovne bør bruges med omtanke, så de er til minimal gene for de omkringboende.

4.

Hækken mod vej, gange og festplads må ikke fjernes af medlemmerne før ved selskabets eventuelle ophør. Klipning og pasning udføres af medlemmet 2 gange årligt (inden Sankt Hans og inden 1. september). Hækkens højde må ikke overstige 1,60 m.

5.

Medlemmerne er ansvarlige for eventuelle overtrædelser, der begås af hans familie eller besøgende.

6.

Hensynsfuld cykelkørsel er tilladt, dog skal kørende vige for gående. Cykler må ikke henstilles op ad hækken i gangene.

7.

Parkering af biler og vognvask i haver samt på gange og festplads er forbudt. Det henstilles, at man undgår parkering ved indkørslen ved Signelilvej. Motorkørsel må ikke overstige 10 km i timen. Tung trafik f.eks. af byggematerialer, skal begrænses mest muligt, og hvis der opstår skader på gange m.m. er det pågældende medlem ansvarlig og pligtig til hurtigst muligt at udbedre de opståede skader.

8.

Skydevåben må ikke benyttes i haverne og alt boldspil er forbudt i gange og på festplads.

9.

Alle fejl vedrørende vandledninger skal straks meddeles bestyrelsen. Medlemmet vedligeholder selv vandledninger inden for eget skel. Hver have skal have egen stophane. Lukning for- og forandring af hoved vandledninger må kun foretages på foranledning af bestyrelsen, som også bestemmer tidspunkt for vinterlukningen. Der skal betales en afgift på 500 kr., hvis en andelshaver har glemt at lukke for sin stophane, når der åbnes for vandet.

Vandspild bør undgås. Der må ikke vandes med turbine eller anden form for vanding, der passer sig selv. Havevanding må ikke finde sted før kl. 19.

10.

Selskabets redskaber og ejendele skal efter endt brug og senest hver aften henstilles på deres bestemte plads i rengjort stand.

11.

Musik og unødigt støj må ikke være til gene for andre. Enhver form for musik i fri luft eller for åbne vinduer, må kun finde sted under behørig hensyntagen til de omkringboende og skal ved påtale straks ophøre.

12.

Lodder, der støder op til hegn ved Tovelillevej stien, skal vedligeholde dette hegn mod vederlagsfrit at få stillet materiale til rådighed af foreningen.

Lodder, som har hegn, for hvilket der ikke er pasningspligt for så vidt angår den bortvendte side, skal vedligeholde hele hegnet.

13.

I perioden 1. maj til 1. oktober skal alle selskabets låger være aflåst efter kl. 22.00. Undtaget er dog porten ved Signelilvej, der blot skal være lukket.

I perioden 1. oktober til 1. maj skal alle låger være aflåst hele døgnet.

Ordensreglementet er sidst opdateret ved generalforsamlingen 16. marts 2016.

Appendiks

til

Ordensreglementets pkt. 3

Københavns Kommune har vejledende udtalt, at kommunen kan dispensere til et bebygget areal på op til 20% af loddens areal.

- a. hvis loddens areal er **under** 400 m². må boligarealet højst udgøre 60 m². og resten af de 20% må bruges på skure eller lignende
- b. hvis loddens areal er **over** 400 m². må boligarealet højst udgøre 15% af loddens areal og de sidste 5% må bruges på skure o. l.

I begge tilfælde forudsætter kommunen, at kommuneplanens rammebestemmelser for kolonihavebebyggelse om maksimal bygningshøjde på 4 meter overholdes, og at facadehøjden ikke overstiger 3 meter.

Københavns Kommune stiller krav om brandsikring når afstanden mellem nabobebyggelse er mindre end 5 meter.

Tagudhæng over 50 cm. tæller som bebyggelse

Københavns Kommune kan desuden dispensere til placering af skurbebyggelse nærmere end 2,5 m fra matrikelskel. Skurbebyggelse, der opføres tættere på lodskel til naboer og matrikelskel, må ikke have en højde, der overstiger 2,5 m.

Supplerende bemærkninger:

Til uddybning af ovenstående kan anføres følgende:

For lodstørrelser under 300 m². er alene de 20% af lodstørrelsen gældende og af betydning for den samlede bebyggelse fordi boligarealet ikke kan blive 60 kvm..

For lodstørrelser mellem 300 – 400 m². er pkt. a. gældende

For lodstørrelser over 400 m². er pkt. b. Gældende

Vedtaget på generalforsamlingen 16. marts 2016