

Byggesagsbehandling og byggesyn i Carl Nielsens Minde

Alt byggearbejde i haveforeningen skal overholde

- **Byggesregler** og
- **Deklaration** (Aftale indgået mellem Gladsaxe Kommune og HF Carl Nielsens Minde 29. marts 2015)

FØR påbegyndelse skal tegninger og planer for byggearbejde indsendes af haveejer til godkendelse af bestyrelsen. Det sker via byggesagsudvalget.

Når en byggesag er **forhåndsgodkendt**, kan byggeri iværksættes. Byggeriet skal herefter være tilendebragt inden for en periode af 12 måneder.

EFTER melding om færdiggørelse fra havejer skal det færdige byggearbejde godkendes af bestyrelsen. Det sker via byggesagsudvalget.

Byggesagsudvalget er typisk i funktion ifm. flg. tre situationer:

- Nyt byggeri
- Tilbygninger og småhuse
- Indledende proces ifm. anmodning om en vurdering - for at sikre, at der er tale om lovligt byggeri, *før vurderingsprocessen via vurderingsudvalget går i gang*

Herudover kan byggesagsudvalget inspicere byggerier i foreningen via uanmeldt besigtigelse, såfremt ikke ansøgte byggerier opdages.

Nyt byggeri

Havemedlem skal aflevere følgende tegninger ved nybyggeri.

1. En tegning med grundplan af hele haven med angivelse af havens længde og bredde.
 - a. På tegningen placeres huset med angivelse af husets længde og bredde, samt afstand til skel (min. 2,50 meter), afstand til andre småhuse (min. 2,50 meter). Det samlede antal kvadratmeter samt antal kvadratmeter for hver bygning på grunden skal fremgå af tegning.
 - b. Nuværende bygninger med angivelse af mål skal fremgå af tegningen, hvis de ønskes bevaret efter byggesagens afslutning.
 - c. Sammen med grundplanstegningen, skal der afleveres facadetegninger af alle 4 sider af huset. På tegningen skal der vises alle døre og vinduer. På facadetegningen skal angives højden på husets højeste punkt.
2. Byggesagsudvalget kigger på de afleverede byggetegninger, og træffer en beslutning om tegningen kan godkendes. Tegningerne skal godkendes af mindst 2 medlemmer af byggesagsudvalget.
3. Hvis tegningen ikke godkendes, sendes besked til haveejer om begrundelse herfor samt evt. anbefaling af, hvad der kan gøres, så godkendelse kan opnås.
4. Hvis tegningen godkendes, udstedes der en forhåndsgodkendelse til havemedlemmet. Godkendelsen fremsendes til havemedlem, gerne via mail.
5. Byggesagsudvalget kan lave en besigtigelse indenfor en ramme på 2-4 måneder, for at sikre at der bygges i henhold til den indsendte tegning.

6. Når haveejer melder byggeriet færdigt, foretager byggesagsudvalget en endelig inspektion af byggeriet, hvorefter ejer med sin underskrift bekræfter lovlighed og færdiggørelse af sit byggeri. Herefter kan byggesagsudvalget tildele en endelig godkendelse af byggeriet. Dokumentet lægges i haveejers havemappe.
7. Hvert år inden 1. april fremsender bestyrelsen ajourførte tegninger og bilag til Gladsaxe Kommunes Byggesagsafdeling for de havelodder, hvor der er sket areal- eller bygningsændringer efter bestyrelsens godkendelse / forhåndsgodkendelse i det foregående kalenderår. Dette sker med henblik på endelig godkendelse i kommunen. Når tegninger har været behandlet i Gladsaxe Kommune returneres disse til foreningen og lægges i den enkelte haveejers havemappe.

Tilbygninger og småhuse

1. Havemedlem afleverer en ny bygningstegning som indeholder alle nuværende bygninger
 - a. På bygningstegningen skal angives samme mål som under "Nyt byggeri"
2. Behandling vil forgå på samme måde som punkterne 2 – 7 som under "Nyt byggeri"

Indledende proces ifm. en vurdering

1. Havemedlemmet anmoder om en vurdering
2. Inden vurderingsdato kan fastsættes, skal bebyggelsen besigtiges af Byggesagsudvalget *"Bebyggelsen skal være lovlig. En handel eller overdragelse forudsætter, at bebyggelsen på salgstidspunktet er lovlig. Det betyder, at bebyggelsen skal være udført i overensstemmelse med de forskrifter, som er gældende i området – det være sig i haveforeningens vedtægt og ordensreglement, en byplanvedtægt, en lokalplan eller en tinglyst deklARATION lagt på området" (Kolonihaveforbundets vurderingsregler, afsnit 2.2.)* – Kravet om lovlighed gælder også, når der er sket ændringer på bebyggelser, der i 2000 fra Gladsaxe Kommune har fået betegnelsen Ikke godkendt eller Dispensation på bygningstegninger i forhold til bebyggelsen på det tidspunkt.
3. Byggesagsudvalget foretager en besigtigelse af haven og udfærdiger et dokument over haven med afgørelsen "Godkendt" eller "Ikke godkendt"
4. Hvis haven får betegnelsen "Godkendt" sendes besked til vurderingsudvalget om at fastsætte en vurderingsdato.
5. Hvis haven får betegnelsen "Ikke godkendt", sendes afgørelsen til havemedlem om, hvad der ikke kan godkendes, og hvad der skal gøres, førend en vurdering kan iværksættes. Orientering om dette sendes til vurderingsudvalget.
6. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde tildele en dispensation, efter behandling og godkendelse på et bestyrelsesmøde.
7. Når havemedlem melder tilbage, at ændringen er fortaget, sendes Byggesagsudvalget ud på endnu en besigtigelse, for at sikre at manglen er udfærdiget.
8. Derefter informeres vurderingsudvalget om, at vurdering kan foretages.