

Brøndbyernes Haveby afd. 4

Quickguide til byggeri og havesalg, skift i ejerkreds samt lidt om vurdering



2. udgave, revideret maj 2023



Kære beboer og medlem af Kolonihaveforeningen Brøndbyernes Haveby afdeling 4.

Hermed præsenterer vi den tidligere udsendt ”Pixibog” i revideret form – vi håber, at den stadig kan hjælpe med et par af de spørgsmål der melder sig, hvis du/I enten

- tænker på at bygge til, bygge om eller nybygge
- tænker på at sælge jeres kolonihave (havelod)
- vil have ændret i ejerforholdene på Kolonihavebeviset/Lejeaftalen

Vi prøver også i denne folder at give et par hurtige tips til hvad man kan og må, når man bygger, ud fra lokalplanens restriktioner på området og de erfaringer vi har med kommunen, når vi har spurgt ind til forskellige problemstillinger, gennem tiden.

Husk for god ordens skyld, at det er Kolonihaveforeningen (altså afdeling 4) der er grundejere og alle vi andre er lejere – derfor er det kun foreningen der kan søge om dispensationer hos kommunen. Vi andre skal søge om dispensationer hos foreningen. Hvis I imod forventning kontakter kommunen direkte, vil I af kommunen blive henvist, på sød og pædagogisk vis, til at kontakte foreningens bestyrelse, i stedet for kommunen

Vi håber, at I får både gavn og glæde af Pixibogen, som bliver omdelt til hvert enkelt havelod og herudover lægges ind som et dokument på foreningens hjemmeside.

Mange hilsner fra

Bestyrelsen, Byggeudvalget og Vurderingsudvalget,
maj 2023

Når jeg vil nybygge/renovere/udvide mine bygninger.

Inden et byggeri igangsættes, uanset om det er et skur, et legehuse, en tilbygning eller et nyt hus, så skal der indhentes en formel godkendelse fra haveforeningens bestyrelse, almindeligvis administreret via en ansøgning til afdelingens Byggeudvalg.

Det er Byggeudvalget der gennemgår og godkender ansøgningen – og eventuelt tager en snak med ansøgeren, hvis der er ting af den ene eller den anden art der skal afklares, inden godkendelse.

”Ansøgning om byggetilladelse” kan rekvireres ved henvendelse til Byggeudvalget, eller hentes som dokument fra hjemmeside www.broendbyhavebyafd4.dk.

Der er vedtaget et gebyr for sagsbehandling og udstedelse af både byggetilladelse og efterfølgende ibrugtagningstilladelse, dog som ét samlet beløb. Beløbet skal indbetales inden et byggeri sættes i gang. Beløb og fremgangsmåde til indbetaling fremgår af dokumentet ”Ansøgning om byggetilladelse”.

Når dit byggeri er endelig afsluttet, skal du give Byggeudvalget besked, så de kan besigtige og opmåle byggeriet, med henblik på udstedelse af den krævede ibrugtagningstilladelse.

Alt byggeri skal i øvrigt følge anvisninger og krav i Brøndby Kommunes lokalplan nr. 405, som de fleste kolonihaveforeninger i kommunen er omfattet af, også vores. Du kan naturligvis finde lokalplanen på foreningens hjemmeside.

Spørg i øvrigt Byggeudvalget om hvad som helst – vi møder gerne op og tager en snak med jer. Byggeudvalgets mail er byggeri@broendbyhavebyafd4.dk – vi agerer altid så hurtigt som muligt, men der kan gå op til 5 dage i havesæsonen, før du/I hører fra os.

Hvad må jeg så, når jeg bygger

Tja, til en start må du overholde kravene i Lokalplanen. Og her er så de vigtigste udmeldinger fra lokalplanens hovedlinjer:

Du må bygge dit hovedhus med en højde fra terræn til kip på 4,30 meter og fra terræn til undersiden af taget, hvor tag og ydervæg mødes, på 3,0 meter.

Der må ikke etableres indskudt dæk eller hems i dine bygninger på haveloddet
Elinstallation – husk at jordspyd er lovpligtigt og skal etableres ved om-, til- og nybygning, samt ved salg.

Du må ikke grave ud, så du bygger under terræn og du må ikke etablere flere etager i dit hus, så igen, det er altså ikke tilladt at etablere hverken kælder eller hems. Du må sætte dit fundament som punktfundament, alternativt som fuldstøbt fundament.

Taget skal udføres som sadeltag, være symmetrisk ens på begge sider fra tagryggen og med en hældning på mellem 25 og 45 grader, uden kviste og vinduer på tagfladerne.

Du må ikke bruge tegl- eller betontagsten, eller tagstenslignende materialer på taget, men alene lette materialer, altså tagpap, onduline (som er bølgeformede tagpapplader), bølgeeter-nit, flade skifersten eller metalplader der ikke er tagstenslignende i deres profil. Vil du bruge metalplader til taget, skal du altid få tagpladetypen/profilen godkendt af Byggeudvalget.

Din bygningskonstruktion skal udføres i lette materialer – dog må du gerne bruge gasbeton til væggene i dit badeværelse. Yderbeklædning på dine bygninger (drivhus undtaget) skal være træ eller træliggende materialer. Som træliggende materiale er Brøndby Kommune ved at sagsbehandle, om Composit (kunstigt træ) kan accepteres som beklædning fremover.

Hovedbygningerne (som er hovedhus, skur, overdækket terrasse/udestue samt udhæng over 50 cm) skal altid være placeret mindst 2,50 meter fra naboskel. Mod vej og friarealer er afstanden til skel fastsat til 1,0 meter. Et fritstående skur skal altid være placeret mindst 2,5 meter fra hovedhus og overdækket terrasse/udestue. Et fritstående skur må maksimalt være på 10m².

Totalt set må du have i alt 80m² bygninger på dit havelod – her tæller man hovedhus, skur, overdækket terrasse/udestue samt udhæng over 50 cm sammen, tilsammen kaldet hovedbygningerne.

Et skur må maksimalt være 2,80m over terræn i højden og må ikke være udføres som en stålkonstruktion – hverken metalskure eller containere må etableres som skur på haveloddet. Et eventuelt legehuse må maksimalt måle 1,90m fra terræn til kip og 1,40m til underkant af tag.

Du må herudover frit sætte et drivhus (med metalskelet og bestående af minimum 80% glas) på op til 10m² på dit havelod og et legehuse af træ, på maksimalt 4 m². Disse bygninger indgår aldrig som en del af sammentællingen op til dine 80m². Både drivhus og legehuse må sættes i skel.

Hæfter du dit drivhus hovedhuset, tæller det med som en del af de 80 m² du totalt må have under tag på dit havelod, så det er en dårlig ide. Legehuse skal altid placeres mindst 2,50 meter fra hovedbygningerne på grunden.

For de bygninger på haveloddet, der eventuelt er opført under lokalplan 402A eller tidligere lokalplaner, gælder disse lokalplaners regler fortsat positivt for dit byggeri. Dette betyder, at du aldrig kan fortabe retten til lovlighed for din bygning, hvis den er opført lovligt under en tidligere lokalplan – også selv om lokalplanen efterfølgende er blevet strammet op på nogle af de områder du opfyldte, efter den lokalplan du oprindeligt byggede under.

I nogle tilfælde kan skelreglerne for placering af fritstående skure lempes, både ud fra teksten i lokalplanen (§6.3.3) samt ud fra et par kommunale afgørelser de senere år. Det er derfor muligt at placere sit skur nærmere end 2,5 meter fra skel eller 1,0 meter fra vej og friareal, blot skuret ligger mindst 2,50 meter fra andre bygninger. Skurets areal må dog fortsat maksimalt udgøre 10 m².

Spørg altid byggeudvalget til råds først, hvis du ønsker at placere et skur i skel.

I haverne 97 og 98 samt 46 og 47 støder én side af haveloddet op til en grussti, der er adgangsvej til deres rotunde fra fællesarealerne. Her er krav til placering af bygninger mod skel kun 2,0 meter, idet afstand til midten af grusstien beregnes som de sidste 50 cm – hermed i alt 2,50 meter til skel, så at sige.

Regnvand skal håndteres på eget havelod. Opsamlet regnvand/regnvand fra tagrende må ikke ledes direkte i kloak, men skal i en eller anden form absorberes eller nedsvive på dit havelod, fx via grønne tage, sikringsvolde, i faskiner, gennem grøfter eller i regnvandsbeholdere og tankanlæg til vanding, toiletskyl o.a.

Du må som udgangspunkt gerne ændre på din kloakføring. Sørger du selv for gravearbejde samt rørlægning, skal du efterfølgende have en autoriseret kloakmester til at godkende dit arbejde og til at tilslutte kloakken. Kloakmesteren skal altid udarbejde nye tegninger over den godkendte kloakføring. Tegningen skal være stemplet, dateret og underskrevet af kloakmesteren. Kopi af tegningen, sammen med kopi af fakturaen for hans del af arbejdet, skal indleveres til byggeudvalget.

Husk, at der i foreningen kan være vedtaget regler der er mere restriktive end den gældende lokalplans regler og husk i øvrigt, at alle angivelser, m²-udregninger og opmålinger ved byggeri, er med udvendige mål som beregningsgrundlag. Kontakt altid Byggeudvalget hvis du kommer i tvivl, eller hvis du vil have uddybet de vilkår der er for byggeri på dit havelod.

Når jeg vil have skrevet andre personer på kolonihavebeviset, end dem der står der nu

Du skal altid henvende dig hos foreningens formand – du kan finde både mobilnummer og mailadresse på foreningens hjemmeside.

Der er mulighed for fx at få skiftet en ejer ud, hvis der er to ejere er opført på havebeviset/lejeaftalen, alternativt at få påført en lejer yderligere, hvor der oprindeligt kun er én opført på havebeviset/lejeaftalen. Måske man gerne vil have et af sine børn påført som medejer, enten ved at én af de oprindeligt påførte lejere udgår af havebeviset/lejeaftalen, eller som nummer to lejer, hvis man står som ene lejer på havebeviset/lejeaftalen.

Så længe nye navne er i direkte familielinje, altså børn af de nuværende lejere, skal haveloddet ikke vurderes.

Det skal haveloddet derimod i alle andre tilfælde, hvor der ændres i lejsammensætningen på havebeviset/lejeaftalen.

Herudover skal der altid betales en omkostning til foreningen for udarbejdelse af de nye papirer i ovenstående tilfælde, hvor en oprindelig lejekontrakt skal ændres. Beløbet der skal betales i hvert enkelt tilfælde, vedtages hvert år på foreningens generalforsamling under punktet budget/takstblad og kan findes på foreningens hjemmeside eller ved at forespørge foreningens kasserer eller formand.

Men spørg formanden eller foreningens bestyrelse – her vil der altid være gode råd og fakta at hente.

Når jeg vil sælge min kolonihave/havelod

Først en definition af begrebet "Havelod": Et havelod består af de bygninger du ejer, den grund du lejer af foreningen, den beplantning der er på grunden og de installationer der er tilknyttet din lejede grund og ejede bygninger, nemlig ledningsføring for kloak, vand og el. Når en kolonihave (havelod) er sat til salg, er det hovedhus, øvrige bygninger, installationer,

beplantning, foreningens udregnede fællesværdi pr. havelod samt eventuelt løsøre der sælges. Selve grunden/haven er jo lejet af foreningen og overgår automatisk som lejemål til den nye køber.

Al handel med havelodder i ”Brøndbyernes Haveby afdeling 4” foregår via formanden. Når du henvender dig, skal du medbringe en ny udstedt el-attest, udfærdiget af en autoriseret elektriker samt et nyt og opdateret udskrift af tingbogen, der dokumenterer, at der dels ikke er pant i dine bygninger og dels om ejendommen eventuelt er noteret i tingbogen på navn.

Foreningen har forpligtet sig til at føre en venteliste over interesserede købere. Havelodder der kommer til salg skal således tilbydes til købere fra ventelisten, startende med den til enhver tid værende nr. 1 på listen. Det er foreningens bestyrelse der udsteder retningslinjerne for håndtering af listen og det er foreningens bestyrelse der indledningsvis kontakter køberne fra listen, når et havelod sættes til salg. Enhver køber skal i øvrigt formelt godkendes af foreningens bestyrelse, inden en handel kan effektueres.

Inden vurdering og salg, rekvirerer foreningens formand Byggeudvalget til at gennemgå dit havelod.

Dette udvalg skal indledningsvis sikre, at alle bygninger er lovligt opført og lovligt placeret på grunden. Hvis der er opdaterede tegninger af dine bygninger i foreningens arkiv, bruges disse som udgangspunkt i udvalgets arbejde. Alternativt vil Byggeudvalget opmåle og udfærdige tegninger til eget (og Vurderingsudvalgets) brug i forbindelse med vurdering og salg.

Byggeudvalget kontakter dig naturligvis og aftaler tidspunkt for den obligatoriske besigtigelse af dit havelod.

Byggeudvalget kan give dig bygningsmæssige påbud du skal opfylde, inden dit havelod kan blive vurderet og dermed solgt.

Efter godkendelse giver Byggeudvalget besked til Vurderingsudvalget, som træffer aftale med sælger om at vurdere bygninger og anlæg på dit havelod, efter Kolonihaveforbundets regler, for at fastsætte den maksimale værdi ved salg for haveloddet.

Oven i vurderingsbeløbet kan du som sælger ønske, at haveloddets løsøre sælges med. Du skal i disse tilfælde som sælger altid udfylde en løsøreattest, hvor det samlede løsøre der kan medfølge i handlen, beskrives og prissættes individuelt. Løsøreattesten skal afleveres til foreningens bestyrelse inden der kan foretages vurdering. Du kan dog ikke sætte som et krav overfor en kommende køber, at han/hun skal betale for dit løsøre. En køber er berettiget til at sige nej til at købe dit løsøre, men ja til at købe dit havelods bygninger m.v., til den vurderede salgspris ex. løsøre, uden at du juridisk kan annullere eller træde tilbage fra handlen.

Det er altså vigtigt at forstå, at har du først sat dit havelod til salg, kan du IKKE automatisk regne med, at en køber vil overtage (og dermed betale) for dit løsøre og at du IKKE kan stille krav om dette, iflg. Kolonihaveforbundets regler.

(Se i øvrigt regler for beregning af løsoreværdi og find Løsoreattesten på foreningens hjemmeside, under ”Dokumenter”)

Tidsforløb: Fra vurderingen er foretaget, går der op til 14 dage, før vurderingen foreligger endeligt. Herefter skal foreningens bestyrelse kontakte de første tre hold købere på den officielle venteliste, som efterfølgende selv tager kontakt med sælger (eller omvendt). Når en køber bekræfter sin accept af køb af et havelod til sælger og til bestyrelsen, vil bestyrelsens formand og kasserer sørge for at de korrekte salgs- og overdragelsespapirer udfyldes.

Herefter kan havelodden almindeligvis sælges og papirerne underskrives af sælger og køber, inden for de efterfølgende 14 dage.

Krav til salgbarhed: Intet havelod kan vurderes (og dermed efterfølgende sælges), hvis bygningerne på havelodden ikke overholder Lokalplanens krav, herunder også i forhold til overholdelse af placering i forhold til krav om afstand til skel. Sælger kan således blive pålagt at lovliggøre forhold der strider imod Lokalplanen, inden et eventuelt salg. I helt særlige tilfælde kan foreningens bestyrelse beslutte, at køber kan overtage sælgers forpligtelse til en pålagt lovliggørelse, således køber sørger for denne lovliggørelse inden for tre måneder efter overtagelsen af havelodden. I sådan et tilfælde er det foreningens Byggeudvalg der besigtiger og skal acceptere den foretagne lovliggørelse, efter udløb af tidsfristen på tre måneder.

Krav til korrekt vurdering: Husk, at man fra 1. januar 2019 skal kunne fremvise originale fakturaer/specificerede boner, på alt materialeindkøb til de udførte forbedringer. I modsat fald kan disse forbedringer ikke vurderes med i den endelige vurderingspris.

Holdbarhed: En vurdering/værdiansættelse af et havelod er principielt gældende i ét år fra vurderingsdatoen. Et havelod skal dog altid vurderes ved et forestående salg, uanset om havelodden er vurderet i anden anledning, inden for de sidste 12 måneder.

Brøndbyernes Haveby, afdeling 4,
Byggeudvalget / maj 2023

Brøndbyernes Haveby Afd. 4
www.broendbyhavebyafd4.dk
Stjernerstien 105, 2605 Brøndby