

NOTAT VEDRØRENDE BYGNINGSMÆSSIGE FORHOLD**Indledning**

Foreningens bestyrelse modtager regelmæssigt forespørgsler vedrørende tilbygninger, ombygninger, installation af anlæg for alternativ energi m.m. Der er i sin tid udarbejdet et notat som en vejledning for medlemmerne – dette er en opdatering heraf.

I hvilke tilfælde skal man ansøge kommunen om tilladelse?

Generelt kan det siges, at man altid skal søge om tilladelse til at foretage bygningsmæssige ændringer, herunder af faste installationer. Det, der ansøges om, skal være i overensstemmelse med byggelovgivningen og servitutterne (se nedenfor), eller der må søges om dispensation. Som eksempler på det, der skal søges om/anmeldes, kan nævnes:

- Nybygninger
- Ombygninger, tilbygninger
- Carporte, terrasseoverdækninger, udhuse og udestuer

Regler herom findes i BYGNINGSREGLEMENT FOR SMÅHUSE 1985, der kan lånes på biblioteket.

Vedrørende anlæg for alternativ energi bemærkes, at der kan være pligt til at søge, også selv om man har fået tilskud fra det offentlige.

Ansøgning om bygningsmæssige nyanlæg eller ændringer stiles til Hørsholm kommunes Tekniske forvaltning.

Det tilrådes, at man forinden forespørger forvaltningen vedrørende antallet af eksemplarer af ansøgning og tegninger, der skal indsendes.

Afgivelse af ordre til håndværkere eller eget indkøb af materialer bør altid afvente kommunens tilladelse, således at man ikke er i gang med at udføre et arbejde, som man derefter får afslag på.

Hvor det drejer sig om ændringer, der er synlige for omgivelserne (fx gennembrydninger for ovenlys eller kviste) vil Teknisk forvaltning i regelen rådspørge Foreningens bestyrelse. Bestyrelsen ser det som sin opgave at sikre, at vort kvarter bevarer sit tilsigtede helhedspræg og ikke skæmmes unødigt af bygningsdele, der er synlige for naboer eller forbi-passerende på vejene.

Hvilke dokumenter er gældende for udstykningen?

Ved udstykningen af vort område blev der udarbejdet følgende dokumenter, der fortsat er gældende:

- Deklaration, side 3 – 6, dateret maj 1961 (se bilag 1). Siderne 1 og 2 var de oprindelige salgsbetingelser.
- Redegørelse for tvivlsspørgsmål i forbindelse med 'Frennegård' –servitutternes forudsætninger og fortolkning, 2 sider, dateret 5. december 1961 (se bilag 2).

Deklarationen svarer til servitutterne.

Hvad kan man eventuelt få tilladelse til udover det, der er nævnt i deklARATIONEN?

I tidens løb har Teknisk forvaltning fortolket deklARATIONEN således, at der nu i regelen også vil kunne opnås tilladelse til:

Garager, udhuse og udestuer opført i andre materialer end i "gult eller flammert, blankt murværk" som er nævnt i deklARATIONEN. Således er det f.eks. muligt at opnå tilladelse til at anvende træ og f. s. a. udestuer tillige glas, aluminium o. lign.

I overensstemmelse med byggelovgivningen og deklARATIONENS afstandsbestemmelse og inden for den gældende bebyggelsesgrad kan man eventuelt få tilladelse til på hver ejendom at opføre én overdækket terrasse eller udestue på op til 20 m² med fladt tag (taghældning mellem 0 og 3 grader) dækket med transparente tagplader.

Ved tilladelse af ovennævnte lempelser af deklARATIONENS bestemmelser vil der tillige blive lagt vægt på at bevare et ensartet præg af hele bebyggelsen, hvorfor særprægede og stærkt farvede konstruktioner formodentligt ikke vil kunne tillades.

Forhold vedrørende arbejdets udførelse

Der kan være grund til at gøre opmærksom på følgende:

1. Arbejder vedrørende kloak, afløb, brugsvand og sanitet skal udføres af et autoriseret firma.
2. Arbejder på den faste elinstallation skal udføres af et autoriseret firma.
3. Tilslutning af ny varmekilde, f. eks. brændeovn ved vandspiral eller varmepumpe bør foretages af fagfolk.
4. Rensningsmuligheder for nye røgrør og skorstene skal godkendes af skorstensfejermesteren.

Hvor meget støj må man påføre sine naboer?

Man må ikke ubegrænset påføre sine naboer støjgener fra f. eks. varmepumpe eller fra andre faste installationer. Det maksimalt tilladelige støjniveau er fastsat i Bygningsreglementets § 9.2.4. (fås på biblioteket).

Der kan være grund til at gøre opmærksom på, at støjdemping er meget bekostelig og desuden kan reducere ydelsen af fx en varmepumpe.

Ved indhentning af tilbud bør man derfor skriftligt sikre sig, at det færdige anlæg overholder det tilladelige støjniveau som anført i Bygningsreglementets § 9.2.4.

Udvidelse ved tilbygning til skel

Bygningsmyndigheden (Teknisk forvaltning) har i mange år haft den praksis at tillade bebyggelse i nord- og østskel, men ikke i syd- og vestskel, uanset deklARATIONENS bestemmelser herom.

'Tilladelse til' kræver et positivt tilsagn fra bygningsmyndighederne.

'Anmeldelse', der ikke er fulgt op af et negativt svar fra bygningsmyndighederne, kan betragtes som accept tidligst 14 dage efter modtagelsen hos bygningsmyndighederne.