



Andelsboligforeningen Birkebakken II

Retningslinier for etablering af overdækket terrasse samt udestue

Denne beskrivelse er delt i 3 sektioner:

- Eksisterende beskrivelser og deklamationer
- Hovedpunkter i Deklarationen fra kommunen
- Hvordan kommer jeg i gang?

Eksisterende beskrivelser og deklamationer:

- Deklaration fra Kommunen "Om udestuer og overdækkede terrasser", kan udleveres efter ønske.
- Denne beskrivelse "Retningslinier for etablering af overdækket terrasse samt udestue"

Hovedpunkter i Deklarationen:

- Gældende lovgivning og Deklarationen skal overholdes
- Deklarationen er gældende for Birkebakken 1 & 2, med undtagelse af fælleshusene.
- Der kan opføres én udestue og én overdækket terrasse, på bygningernes bagside.
- Det samlede overdækkede areal (udestue + terrasse) må ikke overstige:
 - For boligerne 77m² og 94m²: max 19.5m², samt max dybde på 3.1m
 - For boligerne 109m²: max 25.0m², samt max dybde på 3.2m
 - For boligerne 110m²: max 10.5m², samt max dybde på 2.7m

Af dette areal må udestuen max. udgøre:

- For boligerne 77m² og 94m²: max 11.0m², samt max dybde på 3.1m
- For boligerne 109m²: max 12.0m², samt max dybde på 3.2m
- For boligerne 110m²: max 8.5m², samt max dybde på 2.7m
- Udformning og materialevalg for overdækninger:
 - Overdækningen udføres i træ
 - Farvevalg efter foreningens retningslinier
 - Taget skal udføres i MK-godkendte PVC materialer
 - Taget skal forsynes med grå PVC tagrende.
 - Gavlvæg inden for 2.5m fra naboskel, skal som minimum overholde EI 60 standard.
 - Hvis der opsættes væge/vinduespartier, således der er en afskærmning på mere end 3 sider, må vægen / vinduespartiet på den største facade, som ikke er en original ydervæg, maksimalt udgøre ca. 1/3 af den største facade.
- For udestuen gælder yderligere vdr. Udformning og materialevalg:
 - Fundament skal udføres som fuldt fundament, eller som punktfundament der rottesikres til en dybde af min. 60cm.
 - Der skal etableres regulerbar ventil til det fri
 - Vinduespartiet og døre skal udføres med ét eller flere lags glas,
 - Døre må ikke kunne låses med nøgle kun vrider.
 - Må ikke have nogen form for fast varmeinstallation

Hvordan kommer jeg i gang?

1. Der skal udfærdiges målsat bygningstegning i forholdet 1:100 eller bedre. Bygningstegningen skal vise den påtænkte udvidelse.
2. Der skal udfærdiges en situationsplan i forholdet 1:200 eller bedre. Planen skal vise hele parcellen med alle eksisterende og nye bygninger mm.
3. Der skal udfærdiges en Byggeansøgning minimum indeholdende:
 - Udfyldt blanket for ”Bygningsreglement for småhuse 1998”, som hentes på kommunens hjemmeside
 - Byggetegning 1:100
 - Situationsplan 1:200
 - Beskrivelse af udformning af evt. sokler, væge, vindues og dør partier.
 - Materiale valg til primære konstruktioner, som bærende konstruktioner og tag inkl. Dimensioner.
 - Farvevalg på træ konstruktioner mv.
 - Tydelig redegørelse / beskrivelse for afledning af regnvand.
4. Byggeansøgningen afleveres til Foreningen, som skal fremsende denne til Kommunen
5. Byggeriet skal skriftligt godkendes af Kommunen, med en dispensation. Behandlingstiden kan variere, og kommunen forlanger et gebyr for behandling af byggesagen. Gebyrets størrelse oplyses af kommunen
6. Byggeriet skal skriftligt godkendes af Foreningen.
7. Byggeriet må ikke påbegyndes, før der foreligger en skriftlig dispensation fra kommunen, og en skriftlig godkendelse fra Foreningen.
8. Minimum 14 dage inden byggeriet påbegyndes skal Naboerne varsles om den påtænkte udvidelse.
9. Det er beboerens ansvar at byggeriet udføres i henhold til lovgivningen, den godkendte dispensation og eventuelle retningslinier fra Foreningen.
10. Efter udførelse afsluttes byggeriet, med et Bygningssyn, hvor repræsentanter fra Foreningen, eller en syns og skønsmand, bliver præsenteret for den udførte udvidelse. Eventuelle omkostninger til syn og skøn dækkes af beboeren, Foreningen kan indhente tilbud på ”syn og skøn” efter beboerens ønske, eller kan selv forestå dette.
11. Foreningen skal med en skriftligmeddelelse tilkendegive at byggeriet er godkendt.

Evt. spørgsmål som ikke er dækket af denne beskrivelse eller Deklarationen, skal rettes til Foreningen, eller Kommunen.