

# Byggeretningslinjer

## for kolonihavehuse i

KOLONIHAVE  
FORBUNDETS



ÅRHUSKREDS

Kolonihaveforbundets Aarhuskreds  
Rosenvangsallé 195, 8270 Højbjerg  
[Byggeudvalget@aarhuskredsen.dk](mailto:Byggeudvalget@aarhuskredsen.dk)  
[www.aarhuskredsen.dk](http://www.aarhuskredsen.dk)

Aarhus kredsens åbningstider finder du på [www.aarhuskredsen.dk](http://www.aarhuskredsen.dk)

*Gebyrer besluttet på kredsgeneralforsamling 2015 og 2024:*

- *Ved alle byggeansøgninger betales et gebyr kr. 800. Gebyret dækker byggeansøgning og et byggesyn.*
- *Efterfølgende byggesyn koster et gebyr kr. 700*

*Aarhus kredsens mobilepay nr. 142279 (oplys forening og havenr.)*

Udgave 2024, version 1

Ny større revidering

Revideret 12. marts 2024

## Indholdsfortegnelse

1.	Indledning .....	3
2.	Generelle bestemmelser .....	3
3.	Fundering og terrænregulering .....	3
4.	Hus og udhus .....	4
5.	Tagudhæng .....	4
6.	Udbygninger på ydervægge .....	4
7.	Hems .....	4
8.	Redningsåbninger .....	4
9.	Overdækket terrasse .....	5
10.	Åbne terrasser .....	5
11.	Installationer og afløb .....	5
12.	Drivhus .....	5
13.	Legehus .....	5
14.	Renovering af eksisterende bygninger .....	6
15.	Lovliggørelse af byggeri .....	6
16.	Regler der ikke fastsættes af Aarhuskredsen .....	6
17.	VEJLEDNING - Sådan gør du når du vil bygge .....	7
18.	VEJLEDNING - Mens du bygger .....	7
19.	VEJLEDNING - Når du er færdig med at bygge .....	7
20.	VEJLEDNING - Byggeansøgningens indhold .....	8
21.	Typiske spørgsmål FAQ .....	9

## 1. Indledning

Hver generation sætter sine fodspor for udviklingen af byggeri og arkitektur. Dette gælder også indenfor kolonihaveområdet. Nærværende retningslinjer sætter nogle mere overordnede rammer for husstørrelse, tilbygninger, sagsgang m.v. Intentionen er at skabe mulighed for et tidssvarende byggeri for kolonihaver, der kan forene respekten for traditionel bebyggelse med nye og moderne bygninger.

Et kolonihavehus er et hus, du kan opholde dig i hele året. Ifølge vores lejekontrakt må du i vintersæsonen opholde dig fra 7- 21. I sommersæsonen kan du bruge det hele døgnet. Det er som udgangspunkt relativt billigt og ligger tæt på din bolig i din egen kommune. Det er ikke intentionen, at du skal kunne tjene på at sælge det, uanset hvor flot og dyrt, du restaurerer det. Du kan ikke engang regne med at få dine evt. udgifter dækket ved et salg. Det, du laver ved dit hus, er for din egen skyld, og noget, du kan have glæde af, mens du har det.

Et kolonihavehus er et hus, du ejer, som står på en grund, du lejer af haveforeningen. Foreningen lejer grunden af kommunen, staten eller du ejer den sammen med dine naboer i en andelsforening..

I dette dokument finder du byggereregler for et kolonihavehus, som lever op til de byggeretningslinjer, der gælder i dag.

Får du på et tidspunkt et ønske om at sælge dit hus, er dette kun muligt, hvis der foreligger en ibrugtagningstilladelse (som betyder at alle bygningerne på haveloddet er lovlige).

Byggeretningslinjerne er udarbejdet på grundlag af kommunens krav til kolonihavehuse, kolonihaveforbundets og Aarhuskredsens retningslinjer, samt de konkrete erfaringer, der er gjort med byggeri af kolonihavehuse gennem årene.

Aarhus Kredsen, 2024

## 2. Generelle bestemmelser

Huse skal bygges konstruktionsmæssigt og byggeteknisk forsvarligt og herunder forankret til soklen.

Al bebyggelse skal være opført i træ, eller et trælignende brandhæmmende materiale og tagmaterialet må ikke være blank eller reflekterende.

Bebyggelsen på de enkelte havelodder må ikke indeholde ildsted, hvortil der kræves skorsten.

Alle skel benævnt i bygge-reglerne er haveloddets skel, der måles fra midt rod af hæk.

## 3. Fundering og terrænregulering

Funderingen kan udgøres af muret eller støbt sokkel eller punktfundament af betonpiller. Fundering skal ske til frostfri dybde minimum 0.90 m eller til bæredygtig bund. Fundering kan også ske med skruefundament der overholder gældende retningslinjer.

Soklen skal være hævet mindst 15 cm. på det laveste sted og maksimalt 80 cm. på det højeste sted. Hvis der grundet vandforhold er behov for yderligere sokkelhøjde skal man kontakte Aarhuskredsen for en eventuel dispensation, da der skal vurderes eventuelle indbliksgener for naboer.

Hulrum under gulve skal ventileres f.eks. hvor hus er placeret på stolpesko, punkt- eller skruefundament.

I forbindelse med byggeri er det lovligt at terrænregulere op til 50 cm på haveloddet.

#### 4. Hus og udhus

Der må bygges op til 50 m<sup>2</sup> inklusiv udhus. Ingen bygning må være højere end 4,00 m over normalt terræn, som måles midt på det bebyggede areal. Afstand til haveloddets skel skal være minimum 2,5 m. og 3,5 m til matrikelgrænsen/skel mod offentlig vej. Målingen foretages fra bygningens ydervæg.

Der må ikke forefindes kælder, tagterrasse eller lignende.

Udhus kan være fritliggende eller sammenbygget med hovedhuset og har samme regler omkring højde og afstand til skel som huset.

#### 5. Tagudhæng

På bebyggelser som hovedhus, overdækket terrasse samt udhus må udhængen max. være 60 cm.

Hvis man har forlænget udhængen i forbindelse med byggeri af hovedhus eller overdækket terrasse vil det overskydende udhæng blive medregnet i arealet for overdækket terrasse.

#### 6. Udbygninger på ydervægge

Al bebyggelse opmåles på ydervæggene.

Bygningens ydervægge må ikke øges på en sådan måde at bygningens godkendte m<sup>2</sup> øges.

Energianlæg som f.eks. en varmtvandsbeholder eller en varmepumpe må gerne vejrligssikres.

#### 7. Hems

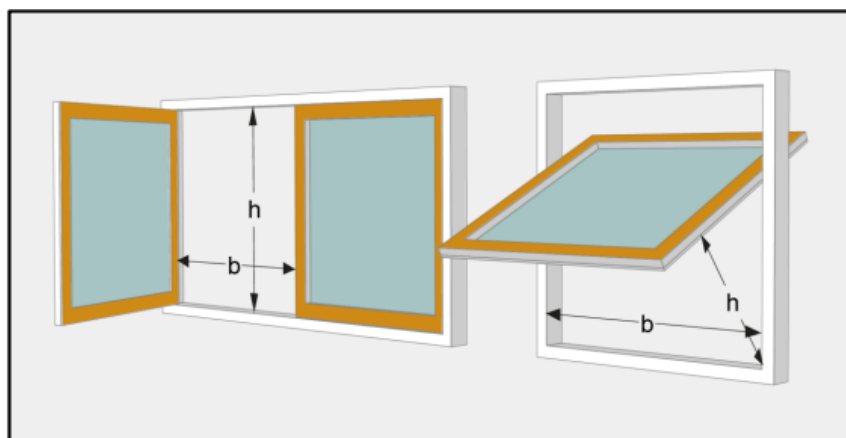
Det er tilladt at lave hems. Dog må der ikke laves hems i den/de overdækkede terrasser.

Hvis udsynet fra hemsens vinduer virker generende for naboerne skal vinduerne mættes.

#### 8. Redningsåbninger

For hvert beboelsesrum skal der være to udgange (dør, vindue eller redningsåbninger)

Et beboelsesrum er et rum der bliver brugt til beboelse/ophold som f.eks. køkken, værelse, stue, soveværelse og evt. en større hems, men ikke badeværelse, walk-in-closet eller hems til opbevaring.



Redningsåbningen skal have en bredde og højde på minimum 0,5 m. og summen af bredde og højde skal mindst være 1,5 m.

## 9. Overdækket terrasse

Der må bygges op til 15 m<sup>2</sup> overdækket terrasse, som skal være sammenbygget med opholdshuset. Der må ikke bygges hems i en overdækket terrasse.

For den **overdækkede terrasse** er gældende:

- a. Den skal bygges i sammenhæng med huset, og terrassen skal være klart adskilt fra hovedhuset med væg, så det tydeligt fremgår, at den overdækkede terrasse og huset er to enheder. Hvis der laves dørhul til hovedhuset skal der isættes en dør.
- b. Højest 2 af siderne må være komplette vægge med eller uden vinduer/døre.
- c. På højest to af siderne må der etableres læmure/læskærme i brysthøjde (max 120 cm.). Der må vejrligsikres med løse aftagelige vinduer eller gennemsigtige plastplader, der skal kunne tages af uden brug af værktøj.
- d. Bebyggelsen må være isoleret.
- e. Der må ikke være afløb fra den overdækkede terrasse.

## 10. Åbne terrasser

Man må gerne have en terrasse i jordniveau helt hen til skel (hæk).

Hvis terrassen er hævet over terrænet, og der er indbliksgener til nabo, skal der være en afstand fra terrassen til skel på 2,5 m.

## 11. Installationer og afløb

Husene må udstyres med installationer som el, vand, varme og afløb.

Gældende lovmæssige retningslinjer for installationerne skal følges.

Alle huse med toilet og/eller afløb skal tilsluttes kloaknettet.

Der må ikke afledes tag- og overfladevand til spildevandsnettet. Overflade- og tagvand skal afledes på eget lod via faskine eller opsamling.

## 12. Drivhus

Det kræver ikke byggetilladelse at opsætte et drivhus.

Der må på hver lod opføres et drivhus med et grundareal på max. 10,00 m<sup>2</sup>. Dets maksimale højde må ikke overskride 2,40 m. Drivhuset skal placeres i en afstand af mindst 1,0 m fra skel til andre havelodder og mindst 2,0 m fra vej, sti, fællesareal og afskærmende beplantning.

Der må ikke være direkte udgang fra nogen bygninger til drivhus.

Et drivhus har min. 75 % glas/plast. Drivhuset skal være lavet af gennemsigtigt materiale og taget skal være med lysgennemgang.

## 13. Legehus

Det kræver ikke byggetilladelse at opsætte et legehus. Et legehus må max. være 4 m<sup>2</sup> med en max højde 2,2 m. Afstand til skel minimum 1 meter. Legehuset skal stå løst funderet evt. på fliser, men kan dog forankres på disse.

## 14. Renovering af eksisterende bygninger

En bygning kan renoveres der hvor den er.

Hvis der sker ændring af husets længde, bredde og højde eller fundamentet flyttes, skal der søges byggetilladelse.

## 15. Lovliggørelse af byggeri

Ibrugtagningstilladelse: Hvis der ikke foreligger en Ibrugtagningstilladelse, kan byggeriet hverken vurderes eller sælges. Byggeriet skal lovliggøres inden vurdering og salg.

Fra lejekontrakten med Aarhus kommune: Der skal sammen med vurderingen altid foreligge en godkendelse af det samlede bygningsareal inden et salg kan foretages.

### **Byggeri før 1. juli 1978**

Byggeri op til 40 m<sup>2</sup> er automatisk godkendt. Det betyder, at der ikke er noget krav om ibrugtagningstilladelse

### **Byggeri efter 1. juli 1978 – krav om Ibrugtagningstilladelse**

Det er et krav fra Aarhus kommune, at der skal foreligge Ibrugtagningstilladelser på de bygninger, der er på haveloddet (udover drivhuse og legehuse), og som er bygget efter 1. juli 1978.

### **Byggeri før 2014 – Ingen krav til skelafstand**

Bygninger opført før 2014 som overholder alle kolonihaveforbundets byggereregler (bortset fra kravet om afstand til skel), kan blive godkendt. Se luftfoto af haveloddets bygninger i 2014 f.eks. her: [www.dingeo.dk](http://www.dingeo.dk) (husk at vælge årstallet 2014 under luftfoto).

### **Bygninger efter 2014 – krav om min. afstand til skel**

Bygninger efter 1/1-2014 skal også overholde reglen om min. 2,5 meter til skel.

### **Procedure for lovliggørelse:**

- Tegn bygningernes placering op i en situationsplan over grunden.
- Angiv mål på bygningerne og afstand til skel.
- Udfyld en blanket til Byggeansøgning og følg proceduren beskrevet nedenfor i afsnit 17.
- Husk at skrive at det handler om en lovliggørelse, så vi ved at den skal direkte til byggesyn.

## 16. Regler der ikke fastsættes af Aarhuskredsen

Der kan være foreninger der har lavet lokale regler omkring f.eks.:

- Særlig terrænregulering i oversvømmelsestruede områder
- Nedsivning af regnvand i oversvømmelsestruede områder
- Vildmarksbade som dog skal overholde brandmyndighedernes krav, som er 5 m til bygninger og 2,5 meter til skel.
- Udendørs pejse, bålfade m.v. som dog skal overholde brandmyndighedernes krav
- Reetablering efter nedgravede drivhuse, trampoliner m.v.

Er der sådanne lokale regler i haveforeningen, skal disse også overholdes. Disse eventuelle regler indgår ikke i Aarhuskredsens byggesyn.

## 17. VEJLEDNING - Sådan gør du når du vil bygge

FØR du begynder et byggeri der kræver tilladelse (det gælder også at lave sokkel o.lign.):

1. Du skal lave en byggeansøgning: Blanket og tegninger m.v. (se beskrivelse næste side).  
Tegningerne skal vise:
  - a. En grundplan over bygningen og rummenes funktioner.
  - b. 4 facader påført bygningens højde.
  - c. En situationsplan (med alle haveloddets bygninger indtegnet).  
med mål for længde og bredde af bygningerne, mål fra bebyggelsen til skel samt havelågens placering.
2. Din formand/bestyrelse og du selv skal underskrive blanketten.
3. Du møder op på Aarhus kredsen i åbningstiden, med din byggeansøgning.
4. Vi gennemgår sammen din ansøgning
5. Hvis den er i orden med mål, tegninger m.v. betaler du byggesagsgebyret til kassereren (mobilepay eller kontant).
6. Byggeudvalget laver efterfølgende en byggetilladelse.  
Vi scanner den, og mailer den til din forening.
7. Du modtager byggetilladelsen fra din bestyrelse.
8. Du kan gå i gang med at bygge.  
Du har nu indeværende kalenderår samt de 2 følgende kalenderår til at færdiggøre dit byggeri. Hvis du ikke bliver færdig indenfor tidsrammen, skal du lave en ny byggeansøgning. Kontakt din bestyrelse og få dette igangsat.

## 18. VEJLEDNING - Mens du bygger

Byggefristen er indeværende kalenderår + 2 år.

Byggeri, der ikke er udført i henhold til tilladelse, kan ikke godkendes og skal nedrives. Der kan ikke foretages vurdering af bebyggelsen, hvis der er noget, der er ulovligt.

Overtrædelse kan medføre opsigelse af lejemålet.

## 19. VEJLEDNING - Når du er færdig med at bygge

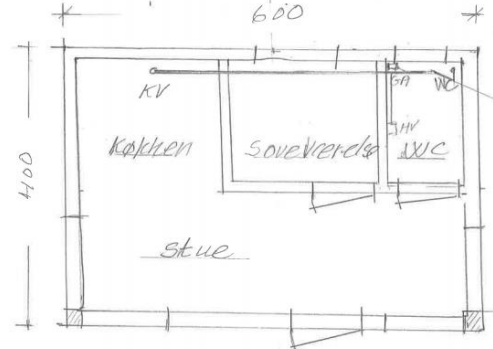
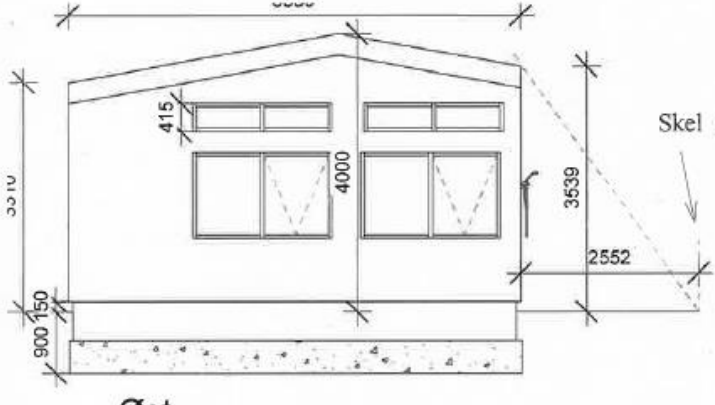

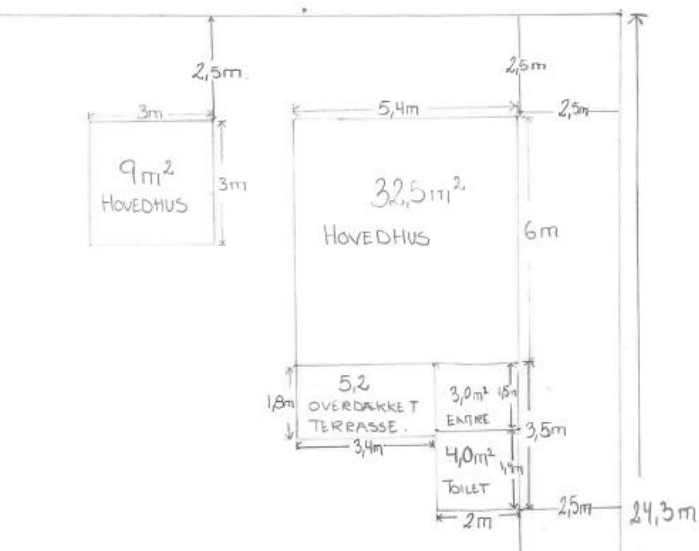
Når du er færdig med at bygge, så skal byggeriet og alle bygninger på grunden byggesynes af Aarhuskredsen.

1. Du kontakter din bestyrelse/formand og beder dem besigtige dit byggeri.
2. Når I er enige om at byggeriet er færdigt, sender bestyrelsen en mail til Kredsen og bestiller et byggesyn
3. Byggesyn udføres af Aarhuskredsens byggeudvalg for haver under kolonihaveforbundets Aarhuskreds  
Byggeriet gennemses og opmåles. Hvis byggeriet og alle andre bygninger på haveloddet kan godkendes, udstedes en ibrugtagningstilladelse.
4. I tilfælde af at huset ikke kan godkendes, vil byggeudvalget skrive til havebestyrelsen med en begrundelse. Byggeriet skal derefter lovliggøres. Der gives ikke dispensation.

## 20. VEJLEDNING - Byggeansøgningens indhold

FØR påbegyndelse af byggeri skal du have udfyldt en Byggeansøgning.

Byggeansøgningen skal indeholde følgende:

<p><b>Blanket</b></p>	<p>Blanketten skal være udfyldt og med underskrift af foreningens formand/byggeansvarlige og ansøger.</p> <p>Find blanketten på Aarhuskredsens hjemmeside.</p>
<p><b>Grundplan</b> af selve bygningen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Den <u>nye</u> bygning / tilbygning</li> <li>• Evt. <u>eksisterende</u> bygninger</li> <li>• <u>Vægge, døre og vinduers</u> placering</li> <li>• Rummenes <u>funktion</u></li> </ul>	
<p><b>De 4 facader</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Den <u>nye</u> bygning eller den <u>eksisterende</u> bygning med tilbygning</li> <li>• Bygningens <u>højde og længde</u>.</li> <li>• Placering af <u>vinduer, døre</u> m.m.</li> <li>• Hvilket <u>verdeshjørne</u> siden vender mod.</li> </ul>	 <p>4 tegninger.: Nord – Øst – Syd – Vest . </p>
<p><b>Situationsplan</b> Grundplan af haveloddet og bygningernes placering</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Eksisterende</u> bygninger</li> <li>2. Den <u>nye</u> bygning og/eller tilbygning</li> <li>3. <u>Længde og bredde</u> på grund og bygninger</li> <li>4. <u>Afstand</u> fra bebyggelsen til <u>skel</u> (min. 2,5m)</li> <li>5. Evt. afstand mellem <u>bygninger</u></li> <li>6. <u>Havelågens</u> placering</li> <li>7. Verdeshjørner – <u>nord, syd, øst, vest</u></li> </ol>	 <p>Tilbygning: entre 3,0m<sup>2</sup> toilet/bad 4,0m<sup>2</sup></p>



<b>Materialebeskrivelse</b>	
Beskriv: 1. Fundamentet 2. Bærestolper, fodrem, strøer, lægter og spær 3. Yderbeklædning 4. Inderbeklædning 5. Isolering 6. Loftmaterialer 7. Gulvmaterialer 8. Tagmateriale	<p><b>Ydervæg:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Udvendig beklædning – 1 på 2 – i alt 50 mm.</li> <li>2) Skulleliste/ventilering 25 mm.</li> <li>3) Vindpap</li> <li>4) Reglar og isolering 95 mm</li> <li>5) 0,20 dampspærre</li> <li>6) 22 mm. forskalling</li> <li>7) 13 mm. gips eller 15 mm. indvendig træbeklædning</li> </ol> <p><b>Tagkonstruktion:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 2 lag tagpap</li> <li>2) 22 mm. tagkrydsfiner</li> <li>3) 50 mm. ventilation, bjælkespær - 45x245 mm.</li> <li>4) 200 mm. isolering</li> <li>5) Forskalling 22x95 mm.</li> <li>6) 13 mm. gips eller 15 mm. rustikloft</li> </ol> <p><b>Dækkonstruktion:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 22 mm. gulvbrædder</li> <li>2) Strøer og 50 mm. isolering</li> <li>3) 100 mm. klaplag</li> <li>4) 150 mm. polystyren</li> </ol>

Tegningerne behøver ikke være målfaste, men der skal være angivet mål.

Alt skal være i **A4 format - VIGTIGT**. Aarhuskredsen skal efterfølgende scanne og maile filen, så siderne skal ikke være hæftet sammen, indbundet eller lign.

## 21. Typiske spørgsmål FAQ

- 1) Må man bruge en skurvogn som hus? En skurvogn kan have træ eller metal ramme. Begge dele er tilladte. Hvis der er hjul monteret under skurvognen skal disse fjernes. Den ydre beklædning skal være træ.
- 2) Må man stille nogle løse skabe op ad huset? Ja, det må du gerne
- 3) Må jeg lave et hul i huset og bygge en boks udenpå, så mit køleskab bliver ”ud”bygget? Nej, det må du ikke, du må ikke øge bygningens m2.
- 4) Må jeg påmontere skabe/hylde med låger på mit hus? Nej, det må du ikke, det svarer til at øge bygningens m2.
- 5) Må jeg bygge et Shelter? Nej, det må du ikke.
- 6) Er det tilladt at videreføre tagkonstruktionen fra hovedhuset ud på den overdækkede terrasse. Ja.
- 7) Må man bygge et orangeri. Nej du må bygge et drivhus.
- 8) Hvis jeg har et hus fra før 1978, må jeg så hæve taget til 4 m. Nej, det må du ikke, hvis du ikke har over 2,5 m. til skel.
- 9) Hvordan måler man m2 på et A-hus? Det gør du på helt samme måde som på et almindeligt hus. Fra ydervæg til ydervæg (og her er ydervæggen så blot helt nede i jordhøjde).