

Byggeretningslinjer for kolonihavehuse i

KOLONIHAVE
FORBUNDETS



ÅRHUSKREDS

Kolonihaveforbundets Aarhuskreds
Rosenvangsallé 195, 8270 Højbjerg
Byggeudvalg@aarhuskredsen.dk
www.aarhuskredsen.dk

Aarhus kredsens åbningstider finder du på www.aarhuskredsen.dk

*Udgave 2025, version 2
Revideret 2. april 2025*

Gebyrer besluttet på kredsgeneralforsamling 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.)

Indholdsfortegnelse

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

1. Indledning

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

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.

Det er vigtigt, at du søger om og får byggetilladelse inden du går i gang med at bygge. Det er også vigtigt at du sørger for at melde dit byggeri færdigt, så du kan få din endelige byggegodkendelse. Dette er nødvendigt for at dit byggeri bliver lovligt.

Aarhus Kredsen, 2025

2. Generelle bestemmelser

- Alle skel benævnt i bygge-reglerne er haveloddets skel, der måles fra midt rod af hæk.
- Huse skal bygges konstruktionsmæssigt forsvarligt og herunder være forankret til soklen.
- Al bebyggelse skal være opført i træ, eller et trælignende brandhæmmende materiale.
- Tagmaterialet skal være lavet af godkendte tagmaterialer og ikke være blankt eller reflekterende.
- I forbindelse med byggeri er det lovligt at terrænregulere op til 50 cm på haveloddet. Du må terrænregulere med eksisterende jord fra haveloddet.
- Der må ikke forefindes kælder, tagterrasse eller lignende.
- Bebyggelsen må ikke indeholde ildsted, hvortil der kræves skorsten (f.eks. brændeovn og pejs).
- Du skal have færdiggjort dit byggeri indenfor indeværende kalenderår + 2 år. Det betyder at hvis du eksempelvis får en byggetilladelse i 2025, så har du 2025 (indeværende år), 2026 og 2027 til at færdiggøre dit byggeprojekt og få det færdigmeldt til bestyrelsen. Dette er vigtigt, og det er dit ansvar at overholde byggerreglerne, de tegninger du har fået godkendt og færdigmelde inden for fristen.

3. Hus, udhus og overdækket terrasse

Der må bygges op til 50 m², inklusive udhus. Derudover 15 m² overdækket terrasse. Al bebyggelse opmåles på ydervæggene.

- Et hovedhus er en bygning, der anvendes til beboelse eller ophold for mennesker.
- Et udhus er en bygning der anvendes til redskaber eller anden opbevaring.
Udhus kan være fritliggende eller sammenbygget med hovedhuset
- En tilbygning er en udvidelse af enten det hovedhus eller det udhus som det er tilbygget.
- En overdækket terrasse er en terrasse der er overdækket.
En overdækket terrasse er et uderum der dog kan vejrligssikres efter gældende regler
En overdækket terrasse skal være sammenbygget med hovedhuset

For alle bygningstyper gælder:

- Ingen bygning må være højere end 4,00 m over normalt terræn. Højden måles midt på det bebyggede areal. Se hvordan i afsnit 6.
- Afstand til haveloddets skel skal være minimum 2,5 m. Afstand til matrikelgrænsen/skel mod offentlig vej skal være minimum 3,5 m. Målingen foretages fra bygningens ydervæg.

4. Fundering

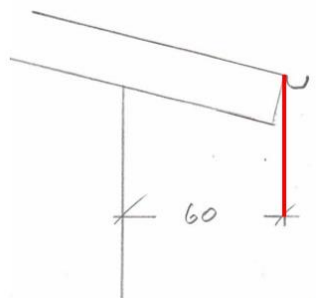
Alle bygninger der kræver byggetilladelse (også udhus) skal funderes

- Funderingen kan udgøres af
 - Støbt sokkel
 - Fuldstøbt fundament
 - Punktfundament.
 - Skruefundament
- Fundering skal ske til frostfri dybde minimum 0.90 m eller til bæredygtig bund.
- Soklen skal være hævet mindst 15 cm. på det laveste sted og maksimalt 80 cm. på det højeste sted.
- Hulrum under gulve skal ventileres f.eks. hvor hus er placeret på stolpesko, punkt- eller skruefundament.
- 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.

5. Tagudhæng

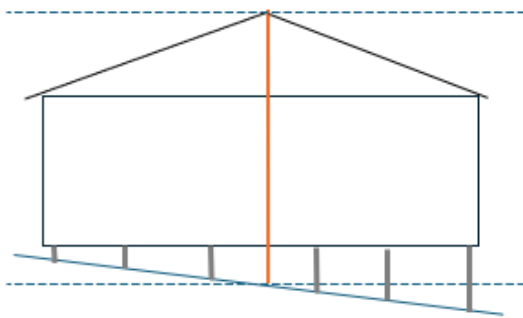
På bebyggelser som hovedhus, overdækket terrasse samt udhus, må tagudhængen max. være 60 cm.

Hvis man har forlænget udhængen i forbindelse med byggeri af hovedhus eller overdækket terrasse ud over 60 cm, vil det overskydende udhæng blive medregnet i arealet for overdækket terrasse. Vær opmærksom på at det ikke er lovligt at have udhæng over 60 cm på udhuse.



Udhængen måles vandret fra bygningens ydervæg til monteringspunktet af tagrenden.

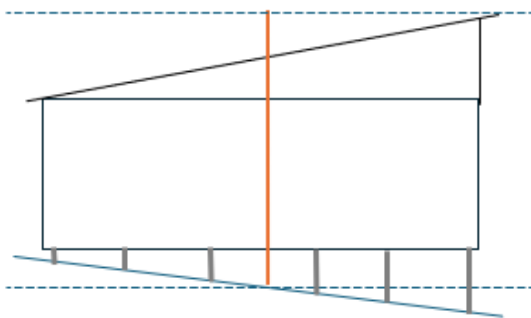
6. Højdemål i forhold til terræn



Tag med tagryg på skrånende eller plant terræn.

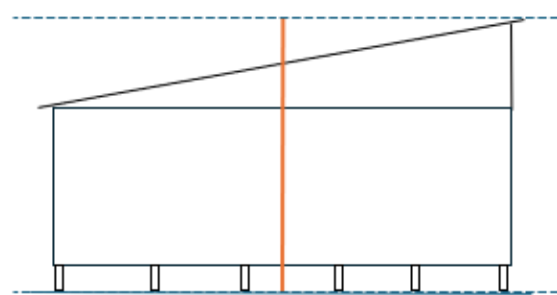
Måles midt i huset ved gavl til terræn

De stiplede linjer på tegningerne kaldes højdegrænseplan og er dem der måles til. Der må max være 4 meter mellem de to linjer.



Tag med ensidig hældning på skrånende terræn.

Måles midt på huset til terræn.



Tag med ensidig hældning på plant terræn

Måles midt på huset til terræn

I praksis måles på højeste sted.

7. Udbygninger på ydervægge

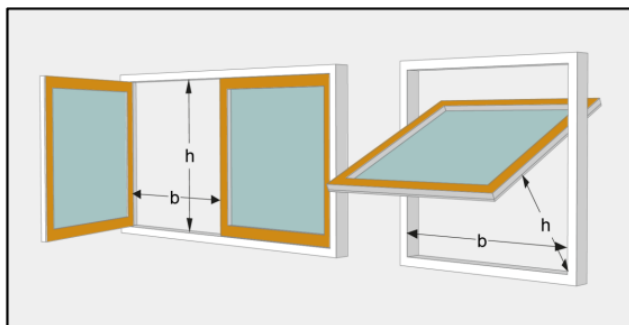
- Bygningens ydervægge må ikke øges på en sådan måde at bygningens godkendte m2 øges.
- Energianlæg som f.eks. en varmtvandsbeholder eller en varmepumpe må gerne vejrligssikres.

8. Hems

- Der ikke laves hems i den/de overdækkede terrasser.
- Hvis udsynet fra hemsens vinduer virker generende for naboerne skal vinduerne matteres.

9. Redningsåbninger

For hvert beboelsesrum skal der være 2 udgange (dør, vindue eller redningsåbninger)



Et beboelsesrum er et rum der bliver brugt til beboelse/ophold som f.eks. køkken, værelse, stue, soveværelse eller en hems der bruges til ophold.

Badeværelse, walk-in-closet eller hems til opbevaring regnes IKKE for beboelsesrum

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

10. Overdækket terrasse

Der må bygges op til 15 m² overdækket terrasse.

For den **overdækkede terrasse** er gældende:

- Den skal være sammenbygget med opholdshuset.
- Højst 2 af siderne må være komplette vægge med eller uden vinduer/døre (den ene af disse er opholdshuset).
- På højst 2 af siderne må der etableres brystning (læmure/læskærme) på max 120 cm i højden.
- Terrassen skal være klart adskilt fra hovedhuset med væg, så det tydeligt fremgår, at den overdækkede terrasse og huset er to enheder.
- Der må ikke være afløb fra den overdækkede terrasse.
- Der må ikke bygges hems i en overdækket terrasse.
- Hvis der laves dørhul fra den overdækkede terrasse til hovedhuset skal der isættes en dør.
- Der må vejrligsikres over brystningshøjde. Vinduerne, på de sider der vejrlig sikres, skal være med løse aftagelige vinduer eller gennemsigtige plastplader, der skal kunne tages af uden brug af værktøj.

11. Åbne terrasser

- Man må gerne have en terrasse i jordniveau helt hen til skel (hæk).
- Hvis terrassen er hævet over terræn mod naboer skal der være en afstand fra terrassen til skel på 2,5 m.
- Hvis der derudover er indbliksgener til nabo kræves afskærmning.

12. Installationer og afløb

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

Gældende lovmæssige retningslinjer for installationerne skal følges.

Ang. kloak

- Alle huse med afløb fra toilet, bad og/eller køkken skal tilsluttes kloaknettet.
Det er dit ansvar at der foreligger en færdigmelding fra en kloakmester ved kommunen.
- Der må ikke afledes tag- og overfladevand til kloaknettet.
Overflade- og tagvand skal afledes på eget lod via faskine eller opsamling.

Ang. gravetilladelse

- Skal der graves i haveforeningens stier/veje i forbindelse med nedlægning af ledninger eller rør, skal der graves og reetablere efter gældende standarder.
- Inden gravearbejdet påbegyndes, søges der gravetilladelse ved Aarhus kommune .
Det er typisk entreprenøren der gør det ved at sende en mail til MTM-CME-kolonihaver kolonihaver@mtm.aarhus.dk.
- Hvis du selv foretager gravearbejdet, så er det dig der skal søge gravetilladelsen.
Du skal stadig grave og reetablere efter gældende standarder

13. Drivhus

Det kræver ikke byggetilladelse at opsætte et drivhus.

- Der må på hver lod opføres et drivhus med et grundareal på max. 10,00 m².
- Maksimal højde 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.
- Alle sider i et fritstillet drivhus skal være lavet af gennemskinneligt materiale og taget skal være med lysgennemgang.
- Det er tilladt at bygge et drivhus af gamle vinduesrammer.

14. Legehus

Det kræver ikke byggetilladelse at opsætte et legehus.

- Et legehus må max. være 4 m² med en max højde på 2,20 m
- Afstand til skel minimum 1 meter.
- Legehuset skal stå løst funderet evt. på fliser, men kan dog forankres på disse.
- Legehuse må ikke være sammenbygget med andre bygninger eller hegn.
- Et legehus er løsøre.

15. Renovering af eksisterende bygninger

- En bygning kan renoveres der hvor den er og på eksisterende fundament.
- Hvis der sker ændring af husets længde, bredde og højde eller fundamentet flyttes, skal der søges byggetilladelse og alle byggeregler skal overholdes inklusiv afstand til skel.
- Hvis du ved lægning af nyt tag ændrer på tagkonstruktionen, skal der også søges byggetilladelse.

16. Lovliggørelse af byggeri

Fra lejekontrakten med Aarhus kommune:

Der skal sammen med vurderingen, altid foreligge en godkendelse af det samlede bygningsareal, inden et salg kan foretages.

Hvis der ikke foreligger en godkendelse med ibrugtagningsattest, kan byggeriet hverken vurderes eller sælges. I sådanne tilfælde skal byggeriet **lovliggøres** inden vurdering og salg.

Byggeri der ikke kan lovliggøres skal nedrives.

- **Byggeri før 1. juli 1978**
Byggeri op til 40 m² er automatisk godkendt.
Det betyder, at der ikke er noget krav om ibrugtagningsattest
- **Byggeri efter 1. juli 1978 – krav om ibrugtagningsattest**
Det er et krav fra Aarhus kommune, at der skal foreligge ibrugtagningsattest på de bygninger, der er på haveloddet, som er bygget efter 1. juli 1978.
- **Byggeri før 2014 – Ingen krav til skelafstand**
Bygninger opført før 2014 som overholder alle kolonihaveforbundets byggeregler (bortset fra kravet om afstand til skel), kan blive godkendt.
Se luftfoto af haveloddets bygninger i 2014 på f.eks.
webkort.aarhuskommune.dk/spatialmap eller www.dataforsyningen.dk (husk at vælge årstallet 2014).
- **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 af byggeri fra FØR 2014

- Udfyld en blanket til Byggeansøgning og følg proceduren beskrevet i afsnit 19.
- Du kan dog nøjes med at aflevere en situationsplan: Tegn bygningernes placering op i en situationsplan over grunden. Angiv mål på bygningerne og afstand til skel.

Procedure for lovliggørelse af byggeri fra EFTER 2014

- Udfyld en blanket til Byggeansøgning og følg proceduren beskrevet nedenfor i afsnit 19.
- Du skal aflevere alle de beskrevne tegninger (grundplan, facadetegninger og situationsplan) og kan ikke nøjes med en situationsplan.

17. Regler der ikke fastsættes af Aarhuskredsen

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

- Særlig terrænregulering i oversvømmelsestruede områder aftalt med kommunen.
- Nedsivning af regnvand i oversvømmelsestruede områder aftalt med kommunen.
- 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.

18. Typiske spørgsmål og svar FAQ

- 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.*
- Må man stille nogle løse skabe op ad huset? *Ja, det må du gerne*
- 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.*
- Må jeg påmontere skabe/hylder med låger på mit hus? *Nej, det må du ikke, det svarer til at øge bygningens m2.*
- Må jeg bygge et shelter? *Nej, det må du ikke.*
- Er det tilladt at videreføre tagkonstruktionen fra hovedhuset ud på den overdækkede terrasse ?..... *Ja.*
- Må man bygge et orangeri?..... *Nej du må bygge et drivhus.*
- 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 – og du skal søge byggetilladelse..*
- 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).*
- Da alt bebyggelse skal være af træ eller træligningen må der ikke bygges metalskure. De må heller ikke blot beklædes med træ.
- Et legehuse er løsøre.

19. VEJLEDNING - Sådan gør du når du vil bygge

FØR påbegyndelse af byggeri der kræver tilladelse (det gælder også at lave sokkel o.lign.) skal du lave en byggeansøgning og have en byggetilladelse.

Overtrædelse kan medføre opsigelse af lejemålet.

1. Du skal lave en byggeansøgning: **Blanket** og **tegninger** m.v. (se beskrivelse i punkt 22).
2. Vær opmærksom på, at du inden du begynder at tegne skal opmåle alt eksisterende byggeri i haven, så de korrekte mål fremgår af tegningerne og du ikke kommer til at bygge for meget. Det er ikke nok at henvise til tidligere ibrugtagningstilladelsers angivelse af mål. Du skal selv foretage opmåling og notere denne.
3. Husk at overveje om du får brug for et udhus til dine haveredskaber. Hvis du bygger et hus på 50 m2, så har du ikke flere m2 der kan bruges til dine haveredskaber.

Tegningerne skal vise:

- a. En **grundplan** over bygningen og rummenes funktioner.
 - b. **4 facadetegninger** påført bygningens højde.
 - c. En **situationsplan** med alle haveloddets bygninger indtegnet.
Tegningen skal vise mål for længde og bredde af bygningerne, mål fra bebyggelsen til skel, havelågens placering og verdenshjørner.
4. Din formand/bestyrelse skal gennemgå tegningerne og ansøgningen og både du og din formand/bestyrelse skal underskrive blanketten.
 5. Du møder op på Aarhus kredsen i åbningstiden, med din byggeansøgning.
 6. Vi gennemgår sammen din ansøgning

7. Hvis den er i orden med mål, tegninger m.v. betaler du byggesagsgebyret til kassereren (mobilepay eller kontant).
8. Byggeudvalget laver efterfølgende en byggetilladelse og sender den til din bestyrelse.
9. Du modtager byggetilladelsen fra din bestyrelse.
10. Du kan nu gå i gang med at bygge.
11. Du har nu indeværende kalenderår + 2 år 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.

20. VEJLEDNING - Mens du bygger

Byggefristen er indeværende kalenderår + 2 år.

Bestyrelsen er forpligtiget til at følge byggeriet.

Hvis du ønsker at ændre i dit byggeri undervejs, så det ikke svarer til din byggeansøgning, skal du kontakte kredsen og få godkendt ændringerne.

Byggeri, der ikke er udført i henhold til tilladelse, kan (måske) ikke godkendes og skal (måske) nedrives.

Har du have i en forening der har en lokalplan eller skal opfylde krav i skovloven (Marientyst, Skjoldhøj, Humlehaven og Skovlunden), kan der være særlige regler der skal overholdes. Det er dit ansvar at disse overholdes. Aarhus kommunes bygningsafdeling har myndighed til at bede dig nedrive byggeri der ikke overholder disse regler.

21. VEJLEDNING - Når du er færdig med at bygge

Når du er færdig med at bygge og huset er klar til at blive taget i brug, skal byggeriet på grunden byggesynes af Aarhuskredsens byggeudvalg.

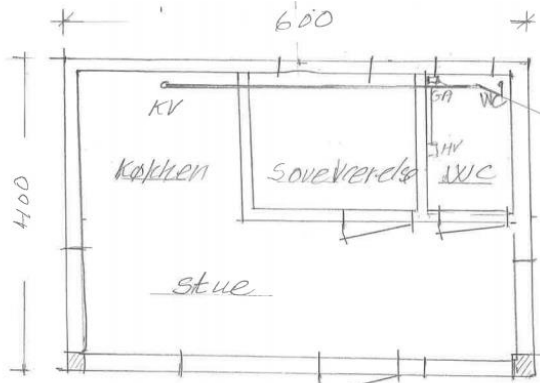
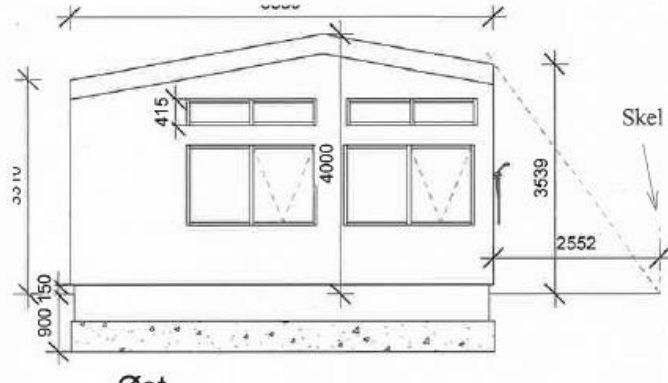
Bemærk at alle bygninger i haven gennemgås og opmåles ved byggesynet.

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 .
Byggeriet gennemses og alle bygninger i haven opmåles. Hvis det nye byggeri og alle andre bygninger på haveloddet kan godkendes, udstedes en ibrugtagningsattest der sendes til din bestyrelse
4. Du vil modtage ibrugtagningsattesten fra din bestyrelse.
5. I tilfælde af at huset ikke kan godkendes, vil byggeudvalget skrive til bestyrelsen med en begrundelse. Byggeriet skal derefter lovliggøres.
Der gives ikke dispensation.

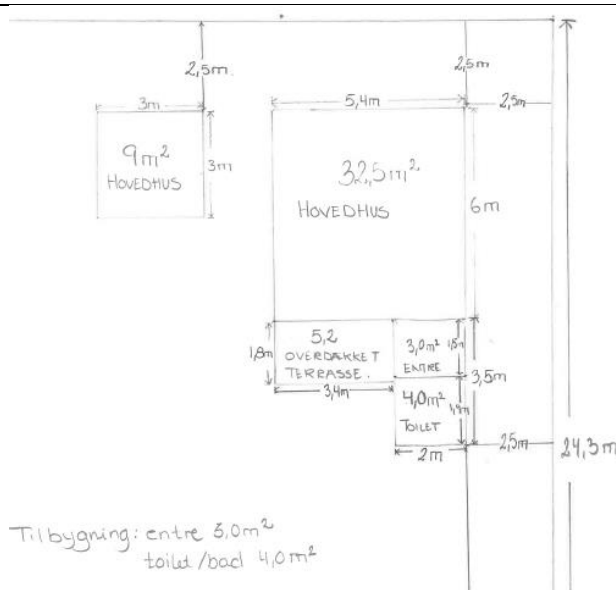
22. VEJLEDNING - Byggeansøgningens indhold

- FØR du begynder at bygge, skal du lave en byggeansøgning og have en byggetilladelse
- Byggeansøgningen skal indeholde en ansøgningsblanket og tegninger med en grundplan, 4 facadetegninger og en situationsplan.
- Vær opmærksom på at du inden du begynder at tegne skal opmåle alt eksisterende byggeri i haven så de korrekte mål fremgår af tegningerne. Du kan ikke bare regne med de byggegodkendelser, vurderinger, salgsdokumenter du måske har for bygningerne. Du skal selv måle.
- Tegningerne behøver ikke være målfaste men skal give et retvisende billede af størrelser og placering af alt byggeri i forhold til hinanden og i haven. Mål skal være angivet.
- Alt skal være i A4 format - VIGTIGT. Aarhuskredsen skal efterfølgende scanne og maile filen, så siderne skal ikke være hæftet sammen, indbundet, printet på begge sider eller lign.

Byggeansøgningen skal indeholde følgende:

Blanket	Blanketten skal være udfyldt og med underskrift af foreningens formand/byggeansvarlige og ansøger. Find blanketten på Aarhuskredsens hjemmeside eller få den udleveret af din bestyrelse.
Grundplan af selve bygningen 1. Den nye bygning / tilbygning 2. Grundplan af evt. eksisterende bygninger 3. Vægge, døre og vinduers placering 4. Verdenshjørner	Eksempel: 
De 4 facader 4 tegninger.: Nord, syd øst og vest 1. Den nye bygning eller den eksisterende bygning med tilbygning 2. Bygningens højde, længde og bredde. 3. Placering af vinduer, døre m.m. 4. Hvilket verdenshjørne siden vender mod.	Eksempel: 
Situationsplan Grundplan af haveloddet med bygningernes placering 1. Eksisterende bygninger 2. Den nye bygning og/eller tilbygning	Eksempel:

3. Længde og bredde på grund og bygninger
4. Afstand fra bebyggelsen til skel (min. 2,5m)
5. Evt. afstand mellem bygninger
6. Havelågens placering
7. Verdenshjørner



Materialebeskrivelse

Beskriv:

1. Fundamentet
2. Bærestolper, fodrem, strøer, lægter og spær
3. Yderbeklædning
4. Inderbeklædning
5. Isolering
6. Loftmaterialer
7. Gulvmaterialer
8. Tagmateriale

Eksempel:

Ydervæg:

- 1) Udvendig beklædning – 1 på 2 – i alt 50 mm.
- 2) Skylleliste/ventilering 25 mm.
- 3) Vindpap
- 4) Reglar og isolering 95 mm
- 5) 0,20 dampspærre
- 6) 22 mm. forskalling
- 7) 13 mm. gips eller 15 mm. indvendig træbeklædning

Tagkonstruktion:

- 1) 2 lag tagpap
- 2) 22 mm. tagkrydsfiner
- 3) 50 mm. ventilation, bjælkespær - 45x245 mm.
- 4) 200 mm. isolering
- 5) Forskalling 22x95 mm.
- 6) 13 mm. gips eller 15 mm. rustikloft

Dækkonstruktion:

- 1) 22 mm. gulvbrædder
- 2) Strøer og 50 mm. isolering
- 3) 100 mm. klaplag
- 4) 150 mm. polystyren

Udgave 2025, version 2

Revideret:

Afsnit 5. Tegninger der viser hvordan du måler højde.

Afsnit 6. Ikke muligt med udhæng over 60 cm. på udhuse

Afsnit 12. Beskrevet hvordan man får gravetilladelse.

Afsnit 20. Beskrivelse til foreninger med lokalplaner.