



RETNINGSLINIER VEDR. OPFØRELSE, TILBYGNING ELLER OMBYGNING AF KOLONIHAVEHUSE, UDHUSE, DRIVHUS SAMT OVERDÆKKEDE TERRASSER I H/F RYHAVEN

## **Byggeretningslinjerne er udarbejdet i henhold til ny deklARATION, og i samarbejde med Skanderborg Kommune, 2017.**

Hver lod må bebygges med max 40 m<sup>2</sup> beboelse, plus 10m<sup>2</sup> udhus/udhuse, samt 15m<sup>2</sup> overbygget terrasse/udestue. Der opmåles på ydervæggene. Derudover må der opføres et drivhus på 12 m<sup>2</sup>. I beboelsen er det tilladt at bygge en "hems" på max 4 m<sup>2</sup>.

Ydervægge skal være opført i ensartet materiale, således det fremtræder i en ordentlig stand. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

Udhus kan hvis ønskes, være sammenbygget med hovedhuset.

Ingen beboelsesbygning må være højere end 4,00 m over normalt terræn. (ved tvivl måles terræn fra midt bygning). Ingen beboelsesbygning må opføres nærmere skellet eller vej, end 2,50 m.

Kolonihavehuset (beboelseshuset) må ikke opføres med mere end 2,7 m bygningshøjde, hvorved forstås højden fra terræn til den linje, hvor ydervæge og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter). Den overdækkede terrasse/udestue opmåles på det areal, som tagplader overdækker.

Udhusbygninger og drivhuse må have en maks. højde fra middelterrænniveau og til rygning på 2,4 meter.

### **OVERBYGGET TERRASSE / UDESTUE:**

Kan være sammenbygget med hovedhuset og højest omgivet af 3 fulde vægge, brystningshøjden på den fjerde væg, må max. være 1,20 meter i højden.

Terrassen må vejrligsikres med løse aftagelige vinduer. Vinduerne skal kunne tages af uden brug af værktøj.

Terrassens tag må gerne have klare plader eller termotag.

### **INDVENDIG BEKLÆDNING:**

Vær opmærksom på, at isolering under 100mm giver fradrag ved vurdering i forbindelse med salg. Loftshøjden skal være mindst 2,20 meter.

### **FUNDERING:**

Bebyggelsen skal være hævet mindst 15 cm over terræn anbragt på en muret eller støbt sokkel eller piller af beton. Bebyggelsen må også gerne have støbt fundament.

Fundering skal ske til frostfri dybde (min.0,90m.) og til bæredygtig bund eller på anden måde sikres mod skader, som følge af bevægelser i jordbunden. Konstruktionen skal være forsvarlig, herunder forankring af fodrem, stolper og spær.

Hulrum under gulve skal ventileres. Eksempelvis hvor hus er placeret på punktfundament af betonpiller eller muret/støbt rand.

#### EL:

Elinstallation må anvendes, men de skal være udført i henhold til gældende bestemmelser og af autoriseret elinstallatør.

#### ILDSTED/GAS:

Bygningerne må ikke indeholde ildsted hvortil der kræves skorsten. Hvis der installeres gasapparat henvises til "Bekendtgørelse om lov om gasinstallation & gasmateriel", samt "Gassikkerhedsloven".

#### TØRKLOSET/CAMPINGTOILET:

Til hver havelod kan der indrettes tørkloset/campingtoilet.

Tørklosettet/campingtoiletet skal placeres og indrettes, så det ikke giver gener for de omboende. Der er mulighed for tømning ved fællestoiletet – også om vinteren.

#### VANDKLOSET OG AFLØBSINSTALLATIONER:

Hvor der ikke er offentlig kloakering, vil der kunne ansøges om etablering af lovlig typegodkendt samletank hos kommunen.

Vand og kloakinstallationer skal være udført af autoriserede mestre, som også sørger for godkendelse hos Skanderborg Kommune.

#### Højden på bygninger

Deklarationen fastlægger at udhuse ikke må være højere end 2,4 m over terræn. Kommunen har givet en enkelt dispensation for denne højde, begrundet i blandt andet udseende og konstruktionsmæssige forhold. Det kunne f.eks. være, at der er behov for øget højde for at skabe tilstrækkelig fald på taget etc.

#### Afstande

Skure, og drivhuse kan under særlige forhold bygges tættere på nabomatriklen end 2,5 meter. Hvis drivhuse er af ikke brandbart materiale, kan de bygges helt op til hækken. Skure kan bygge-ansøges, mod at søge om dispensation og brandsikring.

Det er bestyrelsens eller byggeudvalgets pligt at følge byggeriet under opførelsen.

Byggefristen er indeværende kalenderår + 2 år.

Byggeri der ikke er udført i henhold til tilladelse kan ikke godkendes og deraf heller ikke prisansættes, men kan medføre opsigelse af lejemål.

Hvornår skal du søge om byggetilladelse og hos hvem?

I "Vejledning om byggeri og byggetilladelse" kan du se hvornår du skal søge, samt hvem du skal søge hos.

Denne vejledning hænger i vores 2 informationsbokse, og kan desuden downloades fra hjemmesiden.