

Byggeregler for Skovly



Kommunens Jordlejekontrakt fastlægger

Byggeprocent. Byggehøjde.

Afstand til skel etc.

[Klik her og se hvad der er tilladt](#)



Vestsjællands Kredsen

Kredsen fastlægger alle øvrige byggeregler
klik på emnerne herunder:

- ? [HVAD skal der søges byggetilladelse til](#)
- § 1 [Husstørrelse](#)
- § 1a [Byggeregler - minimumskrav](#)
- § 2 [Støbning](#)
- § 3 [Byggemål og materialer](#)
- § 4 [Diverse oplysninger](#)
(bilag med retningslinjer)
- § 5 [Placering af hus og terrasser på sokkelsten](#)
- § 6 [Byggeperiode](#)
- § 7 [Tilsyn og færdigmelding](#)
- § 8 [Udhus, terrasser, udestuer og drivhuse](#) (samt afvanding)
- § 9 [Ildsteder](#) (pejs, brændeovn, skorsten)
- § 10 [Antenner, master og lign.](#)
- § 11 [Tage](#)
- § 12 [Spildevand](#)
- § 13 [Byggeorden](#)
- § 14 [Forsikring](#)
- bilag [Asbestplader](#)
- bilag [Jernbanesveller, forurenende materialer](#)
- bilag [Brug af lægter](#)
- bilag [Taghældninger](#)
- bilag [Hems](#)
- bilag [Sokkelsten](#)
- bilag [Beklædning "én på to"](#)



JORDLEJEKONTRAKTEN 2017 med Slagelse Kommune § 8 Bebyggelse, størrelse og anvendelse (uddrag)

- Et havelod må som udgangspunkt ikke være større end 400 m²
- På de enkelte havelodder må opføres et kolonihavehus og et udhus i 1 plan med højst 5 meter til tagrygningen og mindst 2½ meter fra haveskel
- Det samlede areal af bebyggelsen må ikke overstige 0,165 x haveloddens grundareal op til maksimum 400 m², svarende til en byggeprocent på 16,5. Overdækkede terrasser regnes som en del af bebyggelsesarealet
Eksempel: 380 m² have x 0,165 = maksimal bebyggelse 62,7 m² "under tag" (hovedhus + udhuse + overdækkede terrasser)
- Havelodder på 400 m² og derover må maksimalt have 66 m² bebyggelse "under tag" (hovedhus + udhuse + overdækkede terrasser)
- UDOVER bebyggelse "under tag" kan opføres et fritliggende drivhus på op til 10 m², uanset havestørrelsen
- Bebyggelser og havelodder opført før 2017, som ikke overholder retningslinjerne i jordlejekontrakten, kan bibeholdes og vedligeholdes som de er, men må ikke udbygges eller udvides yderligere
- Der må ikke afledes spildevand fra de enkelte havelodder
- Det lejede må kun anvendes til kolonihaveformål

Bebyggelser opført FØR 2017, som *ikke* opfylder de nye byggekrav, får lov til at forblive som de er (dispensation), men ved senere ændringer (ombygning, udvidelse, genopførelse) skal 2017-byggereglerne overholdes.

- Løbende VEDLIGEHOLESARBEJDER er dog tilladt: udskiftning af døre/vinduer med tilsvarende nye, reparation/udskiftning af tagbelægning, reparation af udvendigt træværk nedbrudt af råd og ælde, udbedring af mindre stormskade/ vandindtrængning / brand, hvor dele af huset stadig er intakt.
- Det påhviler haveforeningens bestyrelse at føre løbende tilsyn med, at ombygning, udvidelse eller genopførelse ikke maskeres som vedligeholdelses.

Eksempler på tilladelser / afslag på byggeændringer af huse opført før 2017, der ikke lever op til kravene om størrelse eller afstand til skel

Tilladelse
til almindelig vedligeholdelse, selv om huset er for stort eller ligger for tæt på skel

C's hus står nogenlunde, som det blev bygget i 1944; men der er nu opstået råd i flere vinduesrammer, ligesom yderdørene er medtaget af vind og vejr og trænger til udskiftning. Remmen på huset trænger nogen steder til udskiftning. Huset er beklædt med tagpap, som senest blev udskiftet for 20 år siden.

C ønsker nu at sætte huset i stand. Han vil derfor skifte de rådne vinduesrammer og de rådne dele af remmen på huset samt isætte nye yderdøre. Samtidig vil han lægge nyt tagpap på huset.

C har ret til at fortage de nævnte arbejder, som er almindelige vedligeholdelsesarbejder og sigter på at opretholde bygningens hidtidige tilstand.

Eksempler på tilladelser / afslag på byggeændringer af huse opført før 2017, der ikke lever op til kravene om størrelse eller afstand til skel

Tilladelse til at udbedre mindre brand-skader, selv om huset er for stort eller ligger for tæt på skel	G's hus bliver ramt af en brand, som ødelægger taget og én af husets vægge. <i>G ønsker at udbedre skaderne.</i> G har ret til at udbedre brandskaderne, da huset ikke er totalskadet.
Afslag på genopførelse af udbrændt hus, der er for stort eller ligger for tæt på skel	F's hus, som står for tæt på skel, bliver ramt af et lynnedslag og brænder helt ned. <i>F ønsker at genopføre huset i samme skikkelse og med samme placering som før.</i> Da huset er totalskadet, har F ikke ret til at genopføre huset som ønsket. D har selvfølgelig ret til at rive huset ned og bygge et nyt hus, der overholder 2017-byggereglerne.
Afslag på udvidelse af hus, der ligger for tæt på skel	B's hus overskrider ikke arealgrænsen, men ligger 1 meter for tæt på skel. <i>B ønsker at udvide huset med 6 m², så det når op på maks. tilladt areal. De 6 m² vil komme til at ligge mere end 2½ meter fra skel.</i> B har ikke ret til at udvide huset: det udvidede hus opfylder fortsat ikke afstandskravet til skel
Afslag på genopførelse af hus, der er for stort eller ligger for tæt på skel	D har ikke vedligeholdt sit hus igennem en længere årrække. Der er gået råd i remmen og flere dele af gulvet, ligesom ydervæggens bærende træværk og den udvendige træbeklædning er medtaget af råd. Da taget har været utæt igennem flere år, er der også opstået råd i det meste af taget. <i>D ønsker nu at genoprette huset. Han vil gennemføre genopretningen i etaper, hvor han vil starte med at udskifte fodrem, gulve og tagbrædder samt tagplader. Derpå vil han udskifte én eller to husvægge per år.</i> D's hus er så misligholdt, at D ikke har ret til at foretage de påtænkte arbejder, da det reelt har karakter af en genopførelse af huset. Ved vurdering med henblik på salg bør vurderingsudvalget bedømme huset til nedrivning og dermed fastsætte en værdi for huset på 0 kroner. D har selvfølgelig ret til at rive huset ned og bygge et nyt hus, der overholder 2017-byggereglerne.
Afslag på udvidelse af terrasse, der ligger for tæt på skel	Foran E's hus, som ligger mindre end 2½ meter fra skel, ligger der en 10 m ² stor træterrasse, som også ligger mindre end 2½ meter fra skel. <i>E vil udvide terrassen med et par meter. Udvidelsen vil komme til at ligge mere end 2½ meter fra skel.</i> E har ikke ret til at udvide terrassen, da den udvidede terrasse stadig vil ligge mindre end 2½ meter fra skel.

Vestsjællands Kredsen

Hvad skal der søges byggetilladelse til?

Slagelse 2011	Slagelse 2011
<p data-bbox="272 636 683 814">Arbejde som kræver godkendelse af Bestyrelsen + byggetilladelse</p> <p data-bbox="126 898 289 926"><u>Forbedringer:</u></p> <ol data-bbox="175 957 824 1283" style="list-style-type: none">1. Bygninger generelt, føres op til daglig standard, værdien forøges.2. Efterisolering. Loft, vægge, gulv og tekniske installationer.3. Nye vinduer og døre. Med termoruder.4. Køkken og bad udskiftes, ombygning.5. Nye installationer. VVS og EL. Opsætning af solceller6. Ny gulvbelægning – lofter – indvendig beklægning <p data-bbox="126 1346 370 1373"><u>Bygnings-ændringer:</u></p> <ol data-bbox="175 1404 800 1696" style="list-style-type: none">1. Indgribning i eksisterende konstruktioner.2. Ændre diverse døre og vinduer og placeringer.3. Ændring af tagbelægning og udvendig beklægning.4. Ændre lofter og gulve.5. Flytning af skillerumsvægge for at ændre eksisterende indretning.6. Ændring af bygningens ydre fremtræden.	<p data-bbox="976 636 1386 814">Arbejde som ikke kræver godkendelse af Bestyrelsen ÷ byggetilladelse</p> <p data-bbox="857 888 1170 915"><u>Almindelig vedligeholdelse:</u></p> <ol data-bbox="906 947 1430 1297" style="list-style-type: none">1. Malearbejde inde og ude.2. Afvaskning af alger.3. Justere døre og vinduer, smøre hængsler mv.4. Tagrender, nedløb og brønde holdes rene.5. Kitning vinduer, glaslister og fuger eftergås.6. Gulve lakeres / males mv.7. Tag renses / males. Tagpap tjæres mv.8. Installationer eftergås, generelt. <p data-bbox="857 1346 1003 1373"><u>Renovering:</u></p> <ol data-bbox="906 1409 1484 1587" style="list-style-type: none">1. Sikre mod råd og svamp.2. Udskiftning af fliser – skabelementer – klinker – gulvbelægning mv.3. Tekniske installationer, herunder varmevandsbeholdere, udskiftes

Vestsjællands Kredsen

Bygeregler

Vedtaget af Kredsen 27-04-12. Version. 13

*Bygereglerne er opdateret
i februar 2018 af H/F Skovly
med de nye bestemmelser i*

JORDLEJEKONTRAKT med Slagelse Kommune 2017

§ 1

Bygeregler Husstørrelse

Havehus inkl. Terrasser under tag 35 m². Derudover udhus på 10m², drivhus på max 10m². Alt andet byggeri er også omfattet bygereglerne.

Erstattes af de nye 2017-bygeregler i

JORDLEJEKONTRAKTEN med Slagelse kommune 2017, § 8:

- 4. På de enkelte havelodder må der opføres et kolonihavehus og et udhus i et plan med maksimum 5 meter til tagrygningen og mindst 2½ meter fra haveskel*
- 5. Udover bebyggelsen jf. pkt. 4, kan der opføres et fritliggende drivhus på op til 10 m²*
- 6. Overdækkede terrasser regnes som en del af kolonihavehuset*
- 7. Det samlede areal af bebyggelsen jf. pkt. 4 og 5 må ikke overstige 0,165 x haveloddens grundareal op til maksimum 400 m²*
- 8. En havelod må som udgangspunkt ikke være større end 400 m²*

Tagudhæng over 0,40 m medregnes i det bebyggede areal.

Der må ikke etableres 1. sal. Gennembyrdes etageadskillelsen til loftrum regnes det for 1. sal.

Udnyttes tagrummet til lagerplads skal adgangen være gennem en lem udefra.

Hems er lovlig, hvis den er indenfor 4 m, som højden ikke må overskride.

- se bilag om Hems

~~Reglen om bebyggelse på 35m² er gældende fra 1981~~ **Udgår og erstattes af de nye 2017-bygeregler**

Bestyrelsen skal have tegning inden der påbegyndes nogen form for byggeri.

Huse og anden bebyggelse i Kolonihaver er ikke underlagt *Bygningsreglement for småhuse*.

~~Der kan skriftligt søges om tilladelse til bebyggelse på 10 % af haveloddens størrelse, efter 1999, og kun terrasser. Tilladelse gives ikke til ulovligt byggeri, for at få bebyggelsen lovliggjort, ved salg vil vurderingen blive foretaget efter kontrakten med Slagelse Kommune, for at forhindre økonomisk vinding.~~

Erstattes af de nye 2017-bygeregler

i JORDLEJEKONTRAKTEN med Slagelse kommune 2017, § 8, stk. 10:

Bebyggelser og havelodder, der ikke overholder retningslinjerne i pkt. 4, 5, 7 og 8 ved indgåelse af denne kontrakt (dvs. fra og med 2017), kan bibeholdes som de er, men kan så ikke udbygges eller udvides yderligere, men må gerne vedligeholdes.

Byggeregler § 1a Minimumskrav ved alt byggeri efter den 14-03-2011	Gælder for:			
	Hovedhus	Udhus	Lukket terrasse	Overdækket terrasse
1. Sokkel Bebyggelsen skal være placeret på sokkelsten	X	X	X	X
2. Guly Gulvplader min. 18 mm eller gulvbrædder	X	X	X	X
3. Yderbeklædning Blokhusrædder, klinkebrædder og vandfaste plader, konstruktion af et min. 50x 00 mm. træskelet	X	X	X	
4. Isolering 100 mm. Sten / glasuld	X		X	
5. Indvendig beklædning Profilbrædder eller gipsplader	X		X	
6. Loftbeklædning Profilbrædder eller gipsplader	X			
7. Vinduer Termoruder	X			
8. Vinduer Almindeligt glas		X	X	
9. Tag Bølge-eternit eller anden fast tagbeklædning	X	X		
10. Tag Fastlock-plader eller termoplader	X		X	X

§ 2 Byggeregler Støbning

Støbning af sokler, fundamenter er ikke tilladt.

Støbning af stolper til Havelåger, Flagstænger, Sokkelsten samt reparation. af støbt gulv i gamle udhuse er tilladt.

§ 3 Byggeregler Byggemål og materialer

Placering af al bebyggelse skal være 2 m fra roden af hækken, må ikke være mindre, jævnfør lejekontrakt med kommunen, brandloven og lokalplanen.

~~Desuden må højden ikke overstige 4 m. målt i lige linje fra det naturlige terræn til tagrygning.~~

Erstattes af de nye 2017-byggeregler i

[JORDLEJEKONTRAKTEN med Slagelse kommune 2017, § 8, pkt. 4:](#)

På de enkelte havelodder må der opføres et kolonihavehus og et udhus i et plan med maksimum 5 meter til tagrygningen og mindst 2½ meter fra haveskel

Opsætning af vindmøller må ikke forekomme. Det samme gælder alle former for skure og huse i metal og plast. Ingen bygninger må opføres med en væghøjde på mere end 2,70 m målt i lige linje fra det naturlige terræn til hvor ydervæg og tagflade mødes.

Taghældning må ikke være mindre end 20 og højst 45 grader. Vinkel på 20 og 45 grader,

- se bilag om Taghældninger

Alle bygninger skal være i træ og holdes i god og forsvarlig stand - det er bestyrelsen der sætter standarden. Ved nybygninger og anden forandring skal der i hvert tilfælde afleveres tegning til godkendelse af bestyrelsen.

Til bygninger må kun bruges nye eller gode brugte materialer.

Blanke eller reflekterende materialer må ikke anvendes.

Tage, der er udført med PVC-trapezplader og andre klare plader, må ikke isoleres eller påsættes loftbeklædning, da konstruktionen er meget brandfarlig og kan selvantænde (brandvæsen og forsikring).

Hvis udestuer er købt færdige fra fabrik i aluminium/limtræ, skal der laves en aftale med bestyrelsen om fundament.

§ 4	Byggeregler Diverse oplysninger via bilag med retningslinjer:
	<p>Asbestplader → se side 11</p> <p>Jernbanesveller, forurenende materialer → se side 12</p> <p>Brug af lægter → se side 13</p> <p>Taghældninger → se side 13</p> <p>Hems → se side 14</p> <p>Sokkelsten → se side 14</p> <p>Beklædning "én på to" → se side 15</p>

§ 5	Byggeregler Placering af hus, lukkede og overdækkede terrasser (sokkelsten)
	<p>Bebyggelser skal placeres på sokkelsten. <i>- se bilag om Sokkelsten</i></p> <p>Luft mellem jord og underkanten af gulvet skal minimum være 15 cm. Man skal kunne se igennem diagonalt og fra side til side.</p>

§ 6	Byggeregler Byggeperiode
	<p>Byggeperioden må ikke overstige et år fra datoen på byggetilladelsen.</p>

§ 7	Byggeregler Tilsyn og færdigmelding
	<p>Bestyrelsen skal føre løbende tilsyn under byggeriet i samråd med byggeherren. Der skal gives besked, når byggeriet er færdigt.</p>

§ 8 Byggeregler
Udhus, terrasser, udestuer og drivhuse (samt afvanding)

Opførelse af udhus, åbne terrasser samt udestuer
skal ikke hæves 15 cm, hvis der lægges fliser som gulv,
men for terrasser, der senere skal overdækkes eller lukkes, skal der være mindst 15 cm over naturligt terræn.

Farverne
skal holdes så tæt på jordfarver som muligt.

Afvanding af bebyggelsen
må ikke være til gene for naboer og må ikke føres til dræn.

Udestuer
der opsættes: anvisningen fra fabrikant skal følges
samt aftales nærmere med bestyrelsen om gulv eller fliser i hvert enkelt tilfælde.

Opsætning af drivhuse.
Ved køb af nye skal medfølgende byggevejledning overholdes. Selvlavede drivhuse skal godkendes efter tegning.

§ 9 Byggeregler
Ildsteder (pejs, brændeovn, skorsten)

Pejs, brændeovn samt skorsten
skal være godkendt af skorstensfejeren med kopi af tilladelse til bestyrelsen.
Alle skorstene skal være forsynet med gnistfang.

Der må kun bruges *brændsel* efter miljølovens godkendelse.
Kommer der *klager* over gentagende gener fra medlemmer, vil det blive forbudt at bruge ildstedet indtil generne er blevet udbedret og godkendt.

§ 10 Byggeregler
Antenner, master og lign. højde max 4 m fra naturligt terræn

Opsætning af antenner til alle former for modtagelse og sending samt master: Ifølge alle lokalplaner må der ikke være nogen synlige antenner.

Solfanger skal monteres på tag (ikke over 4 m) eller væg, vindmøller er ikke tilladt.

§ 11 Byggeregler
Tage

Tage, der laver kondensvand, skal have undertag - f.eks. af stål, plast, aluminium eller jern.

§ 12	Byggeregler Spildevand i kolonihaver, Krav omkring behandling af ...
<p>Spildevand håndteres i henhold til Miljøbeskyttelsesloven, som foreskriver at kommunalbestyrelsen skal udarbejde en spildevandsplan for at bortskaffelse af spildevand.</p> <p>Slagelse Kommunes spildevandsplan 2004-20012 foreskriver, at spildevand fra områder beliggende i kloakopland skal ledes til det offentlige kloakanlæg.</p> <p>Kolonihaveforeningerne i Slagelse by er beliggende i kloakopland, og spildevand fra disse områder skal ledes til offentlig kloak.</p> <p>Spildevand er defineret som fækalier – urin og urinholdigt vand, vand hidhørende fra bade og køkkenaktivitet, alt vand opsamles internt og eksternt fra en bebyggelse.</p> <p>I et kloakopland er det ikke tilladt at nedgrave eller udlede spildevand til jorden, dræn, at nedgrave en tank til opsamling af spildevand eller etablering af nedsivningsanlæg samt kompostering af spildevand – fækalier og urin. Alt spildevand skal ledes til offentlig kloak.</p> <p>Spildevandet i kolonihaverne skal opsamles i en lukket beholder og bortledes til kolonihaveforeningens fællessanitære installationer ("toiletet i Fælleshuset") som skal være tilsluttet offentlig kloak</p>	

§ 13	Byggeregler Byggeorden
Der skal være ryddeligt i haven under byggeriet.	

§ 14	Byggeregler Forsikring
Der skal være brand og stormforsikring ved alt byggeri / modernisering, også på materialer der forefindes på havelodden. (police fremvises til bestyrelsen)	

*Bliver ovenstående regler - inkl. lokalplaner og lejekontrakt med Slagelse Kommune - ikke overholdt vil byggeriet blive stoppet indtil overtrædelsen er bragt i orden og godkendt.
Fjernelse af det påbegyndte kan komme på tale.*

Kredsen, 2012

Byggeregler, bilag **Asbestplader**

Løsblad omkring lovlig og ulovlig asbestplader til tag og
beklædning

Jævnfør byggeregler § 4.

Følgende koder skal nøje overholdes.

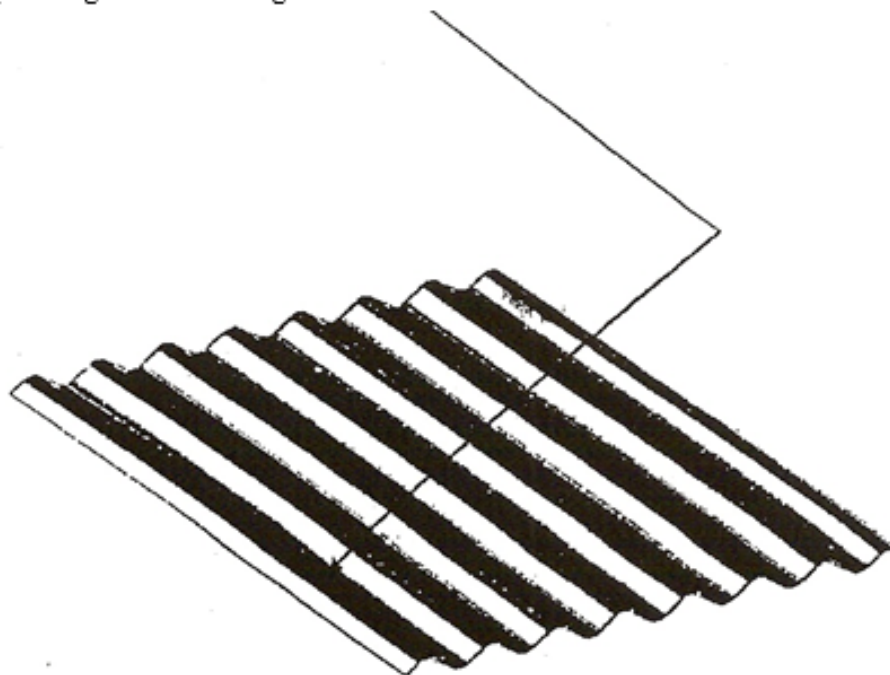
Bølgepladen er fremstillet af fibercement og dermed asbestfri hvis:

- Total cifferantal i nummereringskode er større end lig med 6 og første ciffer er enten 4 eller 5 (eks.: 4xxxxxxxx eller 4xxxxxx).

Bølgepladen er fremstillet af asbestcement og dermed asbestholdig hvis:

- Total cifferantal i nummereringskode er større end eller lig med 6 og første ciffer er enten 0 eller 1 (eks.: 1xxxxxxxx, 1xxxxxx, 0xxxxxxxx eller 0xxxxxx).
- Total cifferantal i nummereringen er mindre end 6 (eks.: 5xxxxx eller 2xxxxx, meget gamle plader).

Eksempel på placering af nummereringskode:



Byggeregler, bilag **Jernbanesveller, forurenende materialer**

Bek. 665 af 4. juli 1996.

Bekendtgørelse om begrænsning af salg og anvendelse af creosot

Kapitel 2, § 3

§ 3.

Stk. 1. Import, salg og anvendelse af varer behandlet med kemiske stoffer og produkter som nævnt i § 1, stk. 1 er forbudt.

Stk. 2. Import, salg og anvendelse af træ behandlet med kemiske stoffer og produkter som omhandlet i § 2, stk. 2 er uanset stk. 1 tilladt.

Stk. 3. Import, salg og anvendelse af træ behandlet med kemiske stoffer og produkter som omhandlet i § 2, stk. 3 er uanset stk. 1 tilladt til erhvervmæssig og industriel anvendelse, f.eks. til jernbaner, i forbindelse med el- og teletransmission, til hegn og i havne og indre vandveje.

Stk. 4. Træ behandlet med kemiske stoffer og produkter som omhandlet i § 2, stk. 3 må ikke anvendes

- 1) til dekorative eller andre formål inde i bygninger, uanset disses bestemmelse (beboelse, arbejde, fritid),
- 2) til fremstilling af beholdere, der skal anvendes til dyrkning, og eventuel genbehandling af disse, eller til fremstilling af emballage, som kan komme i berøring med - eller andre materialer, der kan kontaminere råvarer, varer på mellemstadiet og/eller færdigvarer, som er bestemt til konsum og/eller foder, og eventuel genbehandling af disse,
- 3) på legepladser og andre udendørsfaciliteter til rekreative formål eller i andre situationer, hvor der er fare for, at det kan komme i berøring med huden.

Stk. 5. Import, salg og anvendelse af træ behandlet med kemiske stoffer og produkter som omhandlet i § 2, stk. 3 er uanset stk. 1 tilladt, når træet tidligere har været i anvendelse og markedsføres som brugt træ. Træet må dog ikke anvendes

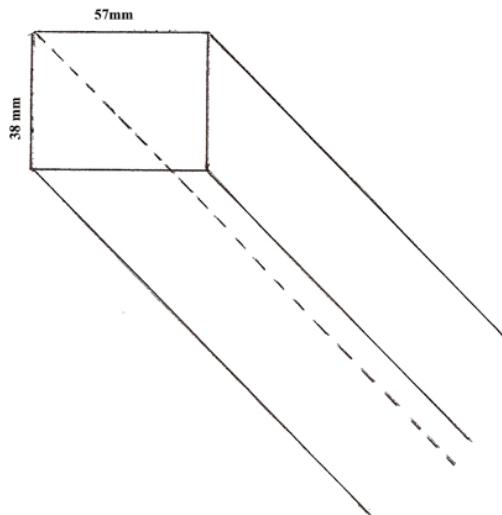
- 1) til dekorative eller andre formål inde i bygninger, uanset disses bestemmelse (beboelse, arbejde, fritid),
- 2) til fremstilling af beholdere, der skal anvendes til dyrkning, og eventuel genbehandling af disse, eller til fremstilling af emballage, som kan komme i berøring med - eller andre materialer, der kan kontaminere råvarer, varer på mellemstadiet og/eller færdigvarer, som er bestemt til konsum og/eller foder, og eventuel genbehandling af disse,
- 3) på legepladser og andre udendørsfaciliteter til rekreative formål.

Byggeregler, bilag **Brug af lægter**

Brug af nedenstående lægte

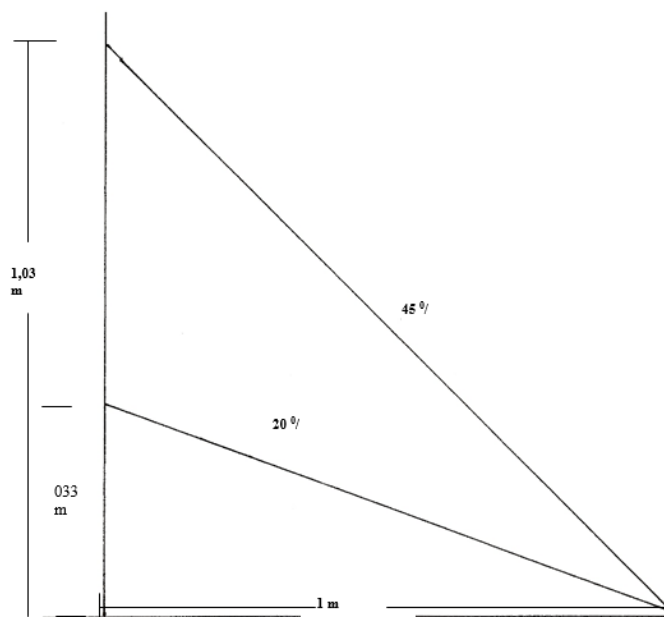
Nedenstående lægte må kun bruges til skillerum.

Bruges den til bærende konstruktioner - ved skader vil forsikringen ikke erstatte noget, der har med den skade at gøre.



Byggeregler, bilag **Taghældninger**

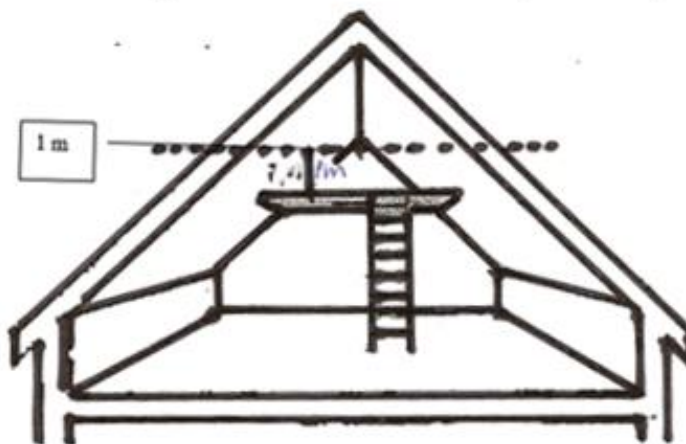
TAGHÆLDNING PÅ 20 °/ og 45 °/



Byggeregler, bilag **Hems**

Hems

En hems er en indskudt etage, der er i forbindelse med det åbne rum, den er lavet i.
Hvis den indskudte etage er over 4,5 m², er det at regne for et beboelsesrum (første sal).



Byggeregler, bilag **Sokkelsten**

Placering af sokkelsten.

Remmen, som huset skal hvile på, skal være 50 mm + 100 mm eller derover.
Sokkelstenene skal have en afstand på minimum 0,70 m og maksimum 0,90 m.
Sokkelstenene skal være placeret, så underkant af remmen er minimum 0,15 m over naturligt terræn.

Set fra siden:



Set fra oven:

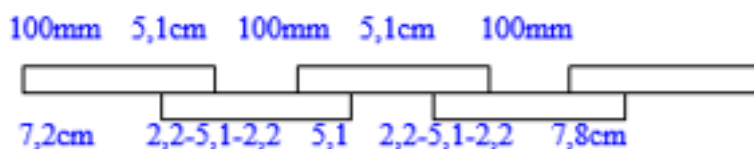


Byggeregler, bilag **Beklædning "én på to"**

Placering af trykimprægnerede brædder 1 på 2 ("én på to")

Mål på brædderne ca. 16 mm x 100 mm.
2,2 cm overlæk på hvert bræt.
5 cm imellem brædderne.

Set ovenfra:



Set fra siden:

