



Forhåndsgodkendelse af Kolonihavehus

Vejledning til lokale bestyrelser

Formål

Inden et kolonihavehus kan vurderes og sælges, skal bestyrelsen bekræfte, at have og bebyggelse er lovlig i henhold til gældende regler. Dette er et krav i henhold til Kolonihaveforbundets vurderingsregler (vedtaget september 2024).

Denne vejledning og det tilhørende skema sikrer, at alle foreninger under OHS udfører forhåndsgodkendelsen ensartet og korrekt.

Hvornår bruges skemaet?

Skemaet udfyldes af bestyrelsen:

- Når en Husejer ønsker at sætte sin have til salg/overdragelse
- Inden der bestilles en vurdering
- Skemaet opbevares i foreningens sagsmapper og medfølger ved vurdering

Fremgangsmåde – trin for trin

1. Husejer anmoder om vurdering/salg

Husejeren kontakter bestyrelsen og meddeler ønske om salg. Bestyrelsen aftaler et tidspunkt for besigtigelse af haven.

2. Bestyrelsen besøger haven

To bestyrelsesmedlemmer besøger haven og gennemgår skemaets punkter. Tag evt. billeder til dokumentation. (Bestyrelsesmedlemmer har ikke krav på adgang til kolonihavehuset, det er kun vurderingsfolkene der har krav på det, til orientering.) (**Vigtigt!!** Vi opfordrer til at billeder der er taget i forbindelse hermed, efterfølgende slettes).

3. Udfyld skemaet

Sæt kryds ved hvert punkt. Notér eventuelle bemærkninger i kommentarfeltet.

4. Ulovligheder? → Husejer orienteres

Finder bestyrelsen ulovligheder, skal Husejeren informeres om, at disse SKAL lovliggøres inden vurdering kan foretages. Bestyrelsen noterer præcist, hvad der kræves udbedret.

5. Underskrifter

Skemaet underskrives af to bestyrelsesmedlemmer og Husejeren. Husejerens underskrift bekræfter, at vedkommende er orienteret.

6. Ejereklæring

Medbring med fordel ejereklæring til straksudfyldelse og underskrift af alle ejere af kolonihavehuset, hvis mere end en ejer, så dokumenterne er klar til vurderingsholdet.

7. Bestil vurdering

Kun når skemaet er udfyldt og eventuelle ulovligheder er udbedret, kan vurdering bestilles. Skemaet medfølger til vurderingen.



Hvad kontrollerer bestyrelsen?

Bestyrelsen skal efter bedste evne påtale uoverensstemmelser i forhold til:

- Gældende regler i deklARATIONER og lokalplaner
- Lejekontrakt og foreningens vedtægter
- Bygningsreglementets krav for kolonihaver

OBS: Bestyrelsen er ansvarlig for at sikre lovlighed inden vurdering – ikke vurderingsudvalget. Bestyrelsens medvirken til et ulovligt salg kan medføre erstatningskrav fra køber.

Ansvar

Bestyrelsen har pligt til at sikre, at have og bebyggelse er lovlig i henhold til gældende regler, herunder lejekontrakt, vedtægter, lokalplaner og Kolonihaveforbundets vurderingsregler.

Undlader bestyrelsen at påtale eller kræve lovliggørelse af konstaterede ulovligheder, eller foretages der ikke en tilstrækkelig og korrekt undersøgelse, kan dette medføre ansvar for foreningen.

Bestyrelsens medvirken til overdragelse eller salg af en ikke-lovliggjort have kan endvidere medføre erstatningsansvar over for køber.

Vigtige regler – kort opsummering

Byggeregler for kolonihaver under OHS:

- Max bebygget areal: 15% af grundareal (max 60 m²)
- Taghældning: Minimum 14 cm/m (8 grader)
- Skelafstand: Skal overholdes – dispensation kræves ved afvigelse
- Kun ét kolonihavehus tilladt (medmindre godkendt byggeansøgning foreligger)
- Udhus sammenbygget med hus må ikke have adgang indefra
- Hems må kun anvendes til opbevaring – ikke beboelse
- Ulovlige tanke **skal** fjernes senest inden vurdering kan foretages/bestilles
- Ved etableret toilet, uden godkendt tank, skal der blændes inden vurdering kan foretages/bestilles

Spørgsmål?

Øvrige henvendelser om vurdering og vurderingsregler sendes til:

vurdering@kolonihave.dk

Henvendelser vdr. Byggeri, godkendelse og færdigmelding sendes til: byg.ohs1893@gmail.com

Husk at angive: Navn, havenummer, foreningsnavn og kreds (Odense).



STAMOPLYSNINGER

Haveforening:	
Havenummer:	
Husejers navn:	
Dato for besigtigelse:	

A – BYGNINGER OG AREALER

A1. Overholder alle bygninger skelafstand til nabo og anden bebyggelse?

Kolonihavehus	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
Udhus	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
Drivhus	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
Pavillon / legehus / andet	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Ikke relevant

A2. Hvis skelafstand IKKE overholdes – foreligger der godkendt dispensation?

*Ingen dispensation = vurdering kan IKKE foretages. Ulovlighed skal lovliggøres først.
Hvis huset er godkendt før 2017, skal kolonihavehuset brandsikres efter gældende regler.*

Dispensation foreligger:	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
Er kolonihavehuset fra før 2017	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Ikke relevant

A3. Overholder bebyggelsen samlet areal (max 15% / 60 m²), samt højde?

Samlet areal overholdes	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
Højde overholdes	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Ikke relevant

A4. Er samtlige byggeansøgningskrævede bygninger på haveloddet godkendt og færdigmeldt?

Husejer skal kunne dokumentere hvis "ja"	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej
--	-----------------------------	------------------------------

B – SPECIFIKKE FORHOLD

B1. Hvis skur er sammenbygget med hus – ingen adgang indefra? <i>Adgang indefra er ikke tilladt</i>	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
B3. Overdækket terrasse sammenbygget med huset? <i>Krav: Skal være sammenbygget</i>	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
B4. Hems kun til opbevaring (ikke beboelse)?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Ikke relevant



B5. Er der etableret godkendt samletank	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
B6. Forefindes der ulovlige tank(e)? <i>Ulovlige tanke skal fjernes før vurdering</i>	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
B7. Foreligger der godkendt byggeansøgning ved nybyg/ombyg?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
B8. Er der rottesikret	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
B8. Er der kloakeret	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Ikke relevant

C – ULOVLIGHEDER

Er der konstateret ulovligheder der kræves rettet inden vurdering?

Ulovligheder konstateret:	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej
---------------------------	-----------------------------	------------------------------

Hvis ja – beskriv hvad der skal udbedres:

Husejeren er orienteret om, at de beskrevne ulovligheder SKAL lovliggøres inden haven lovligt kan vurderes og sælges, jf. lejekontrakt og vedtægter.

D – KONKLUSION

Haven og bebyggelsen er forhåndsgodkendt til vurdering:	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej – se pkt. C
Er der udfyldt ejererklæring fra alle ejere af kolonihavehuset?:	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej – Skal med fordel udfyldes inden vurdering
Er der udleveret dokumentation i form af dispensationer eller andet?:	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej – (Skal kunne dokumenteres hvis der er behov)

UNDERSKRIFTER

<i>Bestyrelsesmedlem 1</i>	<i>Bestyrelsesmedlem 2</i>
<i>Husejer 1</i> <i>(underskrift bekræfter orientering)</i>	<i>Dato</i>
<i>Evt. Husejer 2</i> <i>(underskrift bekræfter orientering)</i>	<i>Dato</i>