

# Hvilke regler gælder ved ændringer af huset?

## Forord

Denne artikel er tænkt som en hjælp til husejere og håndværkere, som skal gennemføre ændringer på huse i Strandvejskvarteret.

Artiklen omtaler mange regler, som vi kan få brug for at kende til ifm. ombygninger, fx:

- Samejeaftaler
- Husejerforeningsforhold (Regulativer, Servitutter, Håndbog, ...)
- Offentlige regler (Lokalplan, Bevaringsværdighedsregler, Bygningsreglement, Kommuneplan, Byggeloven, ...)
- Andre hensyn (Forsikringer, Finansieringsinstitutioner, Faglige anvisninger, ...)

Artiklen er skrevet ifm, at jeg selv skulle renovere mit tag om, og hvor jeg derfor havde brug for at forstå, hvilke regler jeg skulle overholde.

Jeg tror, at mange andre husejere - lige som jeg - vil have glæde af at kunne skelne mellem alle de mange regler, love, vejledninger, gode råd og anbefalinger, som jeg har listet. Det giver mere sikker grund under fødderne at kende hovedbegreberne, når man måske på et tidspunkt skal i dybden med at forstå og bruge detaljerne ifm et projekt, hvor man skal aftale noget med samejere, husejerforening, kommune, entreprenører osv.

Jeg håber, at du får glæde af artiklen. Mvh. Søren Borch, Bgg 50

## Forbehold, Disclaimer

Jeg giver dig denne beskrivelse gratis, og jeg fralægger mig samtidigt ethvert ansvar. Ligeledes forpligter den ikke bestyrelsen eller foreningen.

Denne beskrivelser er tilpasset reglerne, som jeg tror, at de så ud pr 1/9-2020. Der er ikke taget højde for senere ændringer.

Der er tale om 'work in progress', og jeg tilretter meget gerne, når der kommer kloge og indsigtsfulde kommentarer eller rettelser fra læsere.

Det er dit eget ansvar som husejer og bygherrer at forstå regler og anvisninger og at handle efter dem.

## Indholdsfortegnelse

|                                                |   |
|------------------------------------------------|---|
| Forord .....                                   | 2 |
| Forbehold, Disclaimer .....                    | 2 |
| Generelt .....                                 | 3 |
| A. Ejere / samejere / naboer .....             | 3 |
| A1: Ene-ejer .....                             | 3 |
| A2: Parforhold .....                           | 3 |
| A3: Ejerforening .....                         | 3 |
| A4: Naboer .....                               | 3 |
| A5: Lejere .....                               | 4 |
| B. Husejerforeningen Strandvejskvarteret ..... | 4 |
| B1: Facaderegulativet .....                    | 4 |
| B2: Andre regulativer .....                    | 4 |
| B3: Servitutter .....                          | 4 |

|                                                       |   |
|-------------------------------------------------------|---|
| B4: Håndbog og arbejdstegninger .....                 | 5 |
| C. Københavns Kommune .....                           | 5 |
| C1: Lokalplan.....                                    | 5 |
| C2: Bevaringsværdighedsregler.....                    | 6 |
| C3: Bygningsreglementet (BR) .....                    | 6 |
| C4: Kommuneplan .....                                 | 7 |
| D. Staten .....                                       | 7 |
| D1: Byggeloven .....                                  | 7 |
| E. Andre parter og hensyn.....                        | 7 |
| E1: Forsikringsselskaber.....                         | 7 |
| E1a: All risk forsikring = Entrepriseforsikring ..... | 7 |
| E1b: Brandforsikring.....                             | 8 |
| E1c: Husforsikring .....                              | 8 |
| E1d: Husstandsforikring .....                         | 8 |
| E1e: Byggeskadeforsikring.....                        | 8 |
| E2: Finansieringsinstitutioner .....                  | 8 |
| E3: Faglige anvisningsleverandører.....               | 8 |
| E3a: SBI-anvisningerne.....                           | 8 |
| E3b: Leverandøranvisninger .....                      | 8 |
| E3c: Andre faglige anbefalinger .....                 | 8 |
| E3d: Rådgivere .....                                  | 8 |
| F. Andre kilder .....                                 | 9 |

## **Generelt**

Der er en række regler, som du skal overholde, simpelt hen fordi du er (med-)ejer af et hus i Strandvejskvarteret i Københavns Kommune.

Måske det kan udbygges lidt: Der er en række regler, der skal overholdes, når du ombygger dit hus. Disse regler skal alle overholdes. Er et byggeri lovligt iht et regelsæt, er det ikke nødvendigvis lovligt iht. de andre. Dvs. byggeriet er først lovligt, når der er modtaget "ja" fra alle regelsæt.

De vigtigste regler at kende til er:

- Ejeraftale
- Facaderegulativ
- Lokalplan
- Bygningsreglement

Ud over at der er noget du 'skal', så er der også hensynet til at et godt resultat. Der er mange steder hvor du kan få anbefalinger.

Med de senere års mange juridiske krav ifm hussalg er det også i stigende grad godt at 'have orden i sagerne'. Du kan blive sagsøgt af en køber, som opdager, at du har ombygninger, som fx ikke er lovlige eller lavede efter gældende regler.

## **A. Ejere / samejere / naboer**

### **A1: Ene-ejer**

Hvis du er ene-ejer, skal du selvfølgelig blive enig med dig selv :-). Men her er vel ikke så mange formelle regler.

### **A2: Parforhold**

Hvis du lever i et parforhold med fælleseje af huset (I står begge på skødet), skal du være enig med din medejer om det, når du vil lave noget om på huset. Jeres aftale kan reguleres ved en ægtepagt m/u fælleseje eller med andre former for samlivskontrakter.

### **A3: Ejerforening**

Hvis du ejer en eller flere etager i et hus med flere samejere, skal du være enig med de øvrige ejere om det, når du vil lave noget om på den del af huset, der er fælles.

Ofte ejer man kun én eller to etager hver. Men typiske ejer man den ydre husskal (facader, vinduer og tag) i fællesskab. Man har normalt lavet en samejekontrakt af en art, hvoraf det fremgår, hvordan man tager fælles beslutninger og løser modstridende interesser.

### **A4: Naboer**

Selv om du ejer huset alene, er det værd at huske, at brandvægen mod naboen ejes i fællesskab. Derfor bør I være enige om vedligeholdelsen af denne. Det fælles ejerskab af brandmuren går fra fundamentet til og med brandkammen øverst. Derfor bør du ikke undergrave fundamentet, indfræse rør og ledninger eller udskifte brandkammens fuger uden at have aftalt det forinden med naboen.

Der er også en del praksis og regler, som man skal tænke over mht, hvor meget ens byggeprojekt må være til gene for naboer, enten resultatet af projektet, eller processen (støj, støv...). Det er god stil at orientere naboer ved støjende arbejde, og at sikre, at hensynsfulde arbejdstider overholdes.

Husejerforeningen har lagt nogen vejledning på hjemmesiden. Herunder om brandkamme og om nabostøj (henvisning til offentlige regler (kommunens) og god skik).

### **A5: Lejere**

Lejere, som gerne vil bygge om, må henvende sig til ejeren eller forholde sig til rammerne i lejeaftalen.

## **B. Husejerforeningen Strandvejskvarteret**

### **B1: Facaderegulativet**

Facaderegulativet opstiller regler for hvad vi skal overholde mht murværk, tagbeklædning, vinduer, osv.

Du skal overholde Facaderegulativet, fordi du ifm købet af et hus i Strandvejskvarteret er tvunget medlem af Husejerforeningen, hvilket er nedarvet fra en tinglyst servitut fra slutningen af 1800-tallet. Dermed skal du også overholde de regler, som Husejerforeningens generalforsamling gør gældende,

Husejerforeningens generalforsamling har valgt en bestyrelse, som administrerer reglerne i Facaderegulativet. Bestyrelsen kan komme med indsigelser mod et byggeri og i værste fald rejse sag for at få Facaderegulativet overholdt.

Strandvejskvarterets bestyrelse har valgt et par personer, som ofte står til rådighed på frivillig basis med gode råd om fortolkning af Facaderegulativet.

Som udgangspunkt skal du ikke have forhåndsgodkendelse i bestyrelsen mhp Facaderegulativet. Men det kan være en god idé alligevel at sikre sig, inden der bygges om. Søges der dispensation fra lokalplanen er bestyrelsen høringspart.

Uanset om du rådfører dig med bestyrelsen eller ej, er det dit eget ansvar at overholde Facaderegulativet.

## **B2: Andre regulativer**

Vi har flere regulativer i Strandvejskvarteret, som skal overholdes, fx Haveregulativet. Hold dig orienteret på vores hjemmeside [www.strandvejskvarteret.dk](http://www.strandvejskvarteret.dk).

Disse har ofte mindre relevans ifm byggesager på huset.

Samtlige husejere samt bestyrelsen har ret til at kræve regulativerne overholdt og har ret til at påtale eventuelle overtrædelser. Bestyrelsen kan vel siges at have en slags pligt ift generalforsamlingen til at sikre overholdelse af regulativerne.

Strandvejskvarterets bestyrelse har valgt et par personer, som ofte står til rådighed på frivillig basis med vejledning og gode råd til husejere om fortolkning af regulativerne.

Som udgangspunkt skal du ikke have forhåndsgodkendelse i bestyrelsen mhp regulativer. Det er dit eget ansvar at overholde regulativerne.

## **B3: Servitutter**

På ejendommene er lyst en lang række servitutter. Disse servitutter kan studeres i originalsædet eller en tingbogsudskrift.

En del af servitutterne, blandt andet om yderligere bebyggelse af grund og om husenes udseende, varetages nu af lokalplanen, idet denne beskriver disse forhold.

Servitutter, der fortsat er gældende, omfatter i hovedsagen:

- Der må ikke drives værtshushold, lånekontor eller ...
- Der må ikke holdes svin eller fjerkræ på ejendommen...
- Forhaven hører ikke med til ejendommens grundareal....
- Bestemmelse vedrørende den fælles brandgavl (brandkam)...
- Bestemmelser vedrørende diverse kabler, ledninger og rør ...
- Servitutbestemt pligt til medlemskab af Husejerforeningen i Strandvejskvarteret.

Samtlige husejere samt bestyrelsen har ret til at kræve servitutterne overholdt og har ret til at påtale eventuelle overtrædelser. Bestyrelsen kan vel siges at have en slags pligt ift generalforsamlingen til at sikre overholdelse af servitutterne.

Strandvejskvarterets bestyrelse har valgt et par personer, som ofte står til rådighed på frivillig basis med vejledning og gode råd om fortolkning af servitutterne.

Som udgangspunkt skal du ikke have forhåndsgodkendelse i bestyrelsen mhp servitutter. Det er dit eget ansvar at overholde servitutterne.

Supplerende kommentarer om servitutter:

Det er vist nok således, at servitutter kan være enten offentligretslige (tinglyste i tingbogen) eller privatretslige (tinglyst på berørte matrikler) eller foreningsservitutter (som måske er en mellemting). Her ovenfor taler vi vist mest om offentligretslige servitutter.

Vi burde måske have en opdateret tingbogsattest liggende for et typisk hus i kvarteret.

## **B4: Håndbog og arbejdstegninger**

Håndbogen og vejledninger er udtryk for vores egen husejerforenings vejledning og anvisninger, som skal hjælpe husejeren med fornuftige fortolkninger af de bindende regler i lokalplan, regulativer og servitutter.

Tilsvarende har engagerede beboere og professionelle firmaer stået for at udvikle tegningsmaterialer, fx 'Arbejdstegninger og udbudsmateriale for tag, brandkam og skorsten'.

Strandvejskvarterets bestyrelse har valgt et par personer, som ofte står til rådighed på frivillig basis med vejledning og gode råd om fortolkning af Håndbogens og tegningernes vejledninger.

Du skal hverken have forhåndsgodkendelse eller eftergodkendelse af din brug af disse vejledninger i bestyrelsen eller hos myndigheder. De godkendelseskrævende regler fremgår andetsteds, typisk i Facaderegulativet, Lokalplanen og Bygningsreglementet.

Det er dit eget ansvar at overholde alle de gode vejledninger i det omfang, du finder det passende. Husk dog, at de færreste af os er mere fagligt kyndige end de eksperter, der har udarbejdet vejledningerne. Husk også, at 'naturen' vil dømme dig i form af råd og svamp i bygningen, æstetisk ubehag mm, hvis du afviger på uhensigtsmæssig vis :-).

## **C. Københavns Kommune**

I gamle dage, vist nok indtil 2019, kunne man søge byggetilladelse i kommunen og så regne nogenlunde med, at kommunens rådgiver samtidigt havde tjekket Lokalplanen mm. Der er vist nogen tvivl om kommunens rolle fra 2020. Se nedenfor under 'Bygningsreglementet'.

### **C1: Lokalplan**

For Strandvejskvarteret gælder en bevarende lokalplan (nr. 221 "Kildevældsgade"), som er vedtaget i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation. Der er tale om en 'bevarende lokalplan', som administreres fra kommunens planafdeling (?).

Formålet med lokalplanen er: " (...) at bestemmelserne vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre en bevaring af såvel bebyggelsens arkitektoniske helhedsvirkning som bygningsdetaljer på det enkelte byggeforeningshus."

I Lokalplanen uddybes "Bebyggelsens ydre fremtræden", men de nævnte bestemmelser er ikke helt så præcise som i Facaderegulativet. Man kan altså godt tænke sig, at man opfylder Lokalplanen, men ikke opfylder Facaderegulativet. Begge regelsæt skal overholdes.

Kommunen behandler byggesager i henhold til bygningsreglementet, men på visse områder kan kommunen fastsætte strammere eller anderledes regler end bygningsreglementet foreskriver, og det sker ved, at kommunen vedtager en lokalplan.

Strandvejskvarterets bestyrelse har valgt et par personer, som ofte står til rådighed på frivillig basis med vejledning og gode råd om fortolkning af Lokalplanen.

Du kan søge forhåndsgodkendelse i Kommunen iht Lokalplanen. Det koster ikke noget, når kommunen sagsbehandler denne type ansøgninger.

Som udgangspunkt skal du ikke have forhåndsgodkendelse i kommunen mhp Lokalplanen.

Det er dit eget ansvar at overholde Lokalplanen.

### **C2: Bevaringsværdighedsregler**

Vores huse er fastsat til at have "bevaringsværdi 3" på en skala fra 1-9, hvor 1 er den højeste værdi. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Det er Slots- og Kulturstyrelsen, der er fredningsmyndighed og registrerer oplysninger om de fredede bygninger. Men også kommunerne er ansvarlige for at registrere de bevaringsværdige bygninger i deres kommune.

Det fremgår af lovgivningen, at hvis man ønsker at ændre noget i bevaringsværdige bygninger, skal man søge om tilladelse hos kommunen.

Det at være bevaringsværdig kan indebære fordele og ulemper. Det giver bl.a. en frihedsgrad til os, hvad angår krav om isolering (se Bygningsreglementet).

Kravene er indeholdt i Lokalplanen og administreres sammen med vores Lokalplan.

### **C3: Bygningsreglementet (BR)**

Bygningsreglementet, som tager udgangspunkt i byggeloven, opstiller de konkrete krav til byggerier. Bygningsreglementet angiver såkaldte funktionskrav, men er ikke en arbejdsanvisning på, hvordan byggerier i praksis skal udformes. Her kan man derimod hente hjælp i fx Statens Byggeforskningsinstitut (SBI).

Bygningsreglementet skal sikre, at et byggeri udføres, så det overholder kravene til sikkerheds-, sundheds-, og energimæssige forhold, og Bygningsreglementet har samme retsgyldighed som en lov.

Man skal være opmærksom på, at da husene er bevaringsværdige er der lempeligere krav til isoleringstykkelsen i tag og kviste. De lempeligere krav er beskrevet i denne guide: [arkitektforeningen.dk/wp-content/uploads/2019/11/energiguide-2.pdf](https://arkitektforeningen.dk/wp-content/uploads/2019/11/energiguide-2.pdf).

Bygningsreglementet er en bekendtgørelse fra staten, som administreres af kommunerne, i vores tilfælde Københavns Kommune, Teknik og Miljøforvaltning.

Kommunen rådgiver ikke længere, således som de gjorde før i tiden.

I sager, som du ikke føler, at du fuldt ud selv kan overskue, vil det derfor være en god idé at bruge en rådgiver.

I komplicerede sager kræver kommunen, at du engagerer en 'certificeret rådgiver' fx om statiske forhold og brandforhold. Kommunen vil ofte stille krav om brug af en 'certificeret rådgiver' i de tilfælde, hvor kommunen skal afgive byggetilladelse. Kommunen specificerer ikke i detaljer, hvad du skal gøre, og de vil som oftest heller ikke selv komme og inspicere det endelige resultat af dit byggearbejde. De vil bare bede om en rapport fra en certificeret rådgiver.

Forhåndsgodkendelse / byggetilladelse / start- og færdigmelding:

Du kan søge forhåndsgodkendelse i Kommunen iht Bygningsreglementet. Det koster normalt et byggesagsgebyr, når kommunen sagsbehandler denne type ansøgninger.

Til nogle typer ændringer kræves en forhåndsgodkendelse i kommunen iht Bygningsreglementet, ved andre typer ændringer kræves det ikke.

Selv uden krav om bygningstilladelse skal man (muligvis?) orientere kommunen før og efter, så kommunen altid har reviderede tegninger liggende. Man skal måske start- og færdigmelde.

(Jeg arbejder på at konkretisere, hvornår vi skal eller ikke skal søge byggetilladelse efter Bygningsreglementet før påbegyndelse af arbejdet. Men det er slet ikke en simpel sag, da kommunen og faglige kredse endnu ikke helt har fordøjet de nye retningslinjer i Bygningsreglementet fra 2019-2020).

Under alle omstændigheder er det dit eget ansvar at overholde Bygningsreglementet.

Se evt. [www.borger.dk/bolig-og-flytning/Ejrbolig/Byggeri/Byggeriets-regler](http://www.borger.dk/bolig-og-flytning/Ejrbolig/Byggeri/Byggeriets-regler).

Strandvejskvarterets bestyrelse har valgt et par personer, som ofte står til rådighed på frivillig basis med vejledning og gode råd om fortolkning af Bygningsreglementet.

### **C4: Kommuneplan**

Kommuneplanen er en bred plan for kommunen. I praksis er de dele, som er relevante for en af vores husejere, dog normalt indarbejdet i Lokalplanen.

I gamle dage var kommuneplanens hensigter vist dækket af noget, der hed Bygningsvedtægten, som var et statsligt regelsæt. (Jeg er lidt usikker på dette. Men det er som sagt ikke så vigtigt for os mere)

## **D. Staten**

### ***D1: Byggeloven***

Byggeloven er den overordnede rammelov, der gælder for byggeri og skal sikre, at bygninger opføres, så de overholder kravene om sikring mod brand m.m..

Da byggeloven er en rammelov, har den mindre praktisk betydning for den enkelte, private bygherre.

Det er Bygningsreglementet, der med udgangspunkt i byggeloven, opstiller de konkrete krav til byggerier.

Særligt interesserede læsere henvises til:

[www.byggeguide.org/lovgivning/love-og-regler/byggeloven.html](http://www.byggeguide.org/lovgivning/love-og-regler/byggeloven.html) og [danskelove.dk/byggeloven](http://danskelove.dk/byggeloven)

## **E. Andre parter og hensyn**

### ***E1: Forsikringselskaber***

Flere andre forsikringer er vigtige og kan evt få betydning ifm en byggesag.

#### ***E1a: All risk forsikring = Entrepriseforsikring***

Uanset, om bygherren (husejeren) selv står for at udføre et arbejde, eller om det udføres af en leverandør, så har bygejeren ansvar for flere forhold og bærer selv en række risici.

Bygherren/husejeren bør derfor tegne en forsikring, som kaldes lidt forskelligt, bl.a. All risk forsikring eller Entrepriseforsikring.

En Entrepriseforsikring dækker fx skybrudsskade, tyveri fra hus eller arbejdsplads, uforudsete skader, mm. Den dækker ikke brand og stormskade (som fortsat bør være dækket af din almindelig husforsikring, hvor skybrudsskade bortfalder i byggeperioden). Den dækker heller ikke, hvis leverandøren er ansvarlig (du står med håret i postkassen, hvis han ikke er forsikret, så bed om at se hans ansvarsforsikringspolice).

Pris: ca 1.500-3.000 kr op til 400.000 kr projekt og i 1 år. Forsikringselskabet skal ikke inspicere undervejs, hvis der ikke er problemer.

#### ***E1b: Brandforsikring***

Vi har vel alle en brandforsikring. Det er bestemt en god idé, og oftest et krav.

Specielt ifm. et byggeri er der øget sandsynlighed for brand (selvantænding i olieklude eller forkert påklæbning af tagpap). Den indgår muligvis i Husforsikringen eller i Husstands-forsikringen?

#### ***E1c: Husforsikring***

Vi har vel alle en husforsikring.

#### ***E1d: Husstands-forsikring***

Herunder fx tyveriforsikring mm.

Husstands-forsikring hed tidligere "Familiens basisforsikring" (nu en forladt betegnelse) eller slet og ret indboforsikring.

#### ***E1e: Byggeskadeforsikring***

En byggeskadeforsikring løber i 10 år, er uopsigelig i denne periode og træder i kraft, når byggeriet afleveres til dig som forbruger. Men det er af forskellige grunde næppe relevant ift de byggesager vi taler om her hos private bygherrer i Strandvejskvarteret.

### ***E2: Finansieringsinstitutioner***

Låneaftaler i banken og i kreditforeninger kan stille visse krav, bl.a. til forsikringer.

## **E3: Faglige anvisningsleverandører**

### **E3a: SBI-anvisningerne**

Statens Byggeforskningsinstitut, BUILD - Institut for Byggeri, By og Miljø..

Fx om ydre klimaskærm, indeklima, energi, vådrum, installationer, radon, tage mm.

Her får man mere end en lovramme. Man får konkret anvisning på gode bygningskonstruktioner. Se <https://sbi.dk/anvisninger/pages/start.aspx>.

### **E3b: Leverandøranvisninger**

Fx Icopal, Velux og Rockwool giver vejledninger til valg og korrekt brug af deres byggematerialer.

### **E3c: Andre faglige anbefalinger**

Byggeloven, bygningsreglementet og SBI-anvisningerne er grundlaget for alt byggeri, men også andre love og regler kan have konkret betydning for et byggeri. Det gælder fx visse Danske Standarder og Dansk Ingeniørforenings normer, der har samme gyldighed som SBI's anvisninger, Stærkstrøms-reglementet, der er grundlag for el-arbejde, og Planloven, efter hvilken landet er opdelt i forskellige zoner.

Man kan også se på TEGL 36, TRÆ 54 og TOR anvisning 26.

DUKO er en uvildig klassifikation af undertagsmaterialer og dampspærresystemer. Se [www.duko.dk](http://www.duko.dk).

### **E3d: Rådgivere**

Der findes arkitekter, ingeniører, bygherrerådgivere, certificerede rådgivere etc, som du kan søge hjælp hos. I visse tilfælde kræver kommunen vist ligefrem, at du bruger certificerede rådgivere.

Det kan være dyrt at bruge rådgivere, og især for mindre byggesager kan det være relativt meget dyrt. Men det kan også blive dyrt at lade være, hvis man ikke selv har den nødvendige kompetence.

I mindre og simple sager kan man muligvis forlade sig på erfarne håndværkeres rådgivende kompetence.

## **F. Andre kilder**

- Humlebys håndbog: <http://humleby.dk/din-kommune/kontakt-kommunen/>.
- Lyngbyvejskvarterets håndbog, [Lyngbyvejskvarterets håndbog](#).

## **Log**

Artiklen er oprettet på hjemmesiden 28/10-2020.

Artiklen er oprindeligt udarbejdet medio september 2020 af Søren Borch.