

## KAPITEL 2 – NÅR DU SKAL BYGGE OM

### **Vejledning vedr. ombygning, renovering, forbedringer etc.**

Vores kvarter er omfattet af en bevarende lokalplan, Lokalplan nr. 221, som Københavns Kommune har udarbejdet i samråd med Husejerforeningen. Formålet med planen er at opretholde området som boligområde og at sikre bevaring af den eksisterende byggeforeningsbebyggelse, idet den har særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter. Lokalplanens bestemmelser skal derfor overholdes. Bestemmelserne er uddybet i Husejerforeningens facade- og haveregulativ, både mere detaljeret og forklarende. Regulativerne er besluttet på Husejerforeningens generalforsamlinger og skal også overholdes.

Derudover gælder Erhvervs- og Byggestyrelsens Bygningsreglement (BR18) (se de følgende sider).

Det betyder, at man i nogle tilfælde skal søge om byggetilladelse. Derfor, inden I går i gang med reparationer eller ændringer af hus eller have, så læs de relevante afsnit i lokalplanen og regulativerne. Man kan komme gruelig galt af sted med ændringer, som umiddelbart kan synes rationelle og fornuftige, men ved nærmere eftertanke, og hvis vi alle gjorde det samme, kunne gå hen og ændre vores kvarter til noget mere almindeligt og væk fra den særlige kulturhistoriske værdi, det har i dag.

### **Hvornår skal jeg søge?**

Før renovering eller ombygning skal I særligt læse lokalplanens § 5 og § 6. Der må ikke ændres noget uden Københavns Kommunes tilladelse, kun hvis man er helt sikker på at overholde bestemmelserne i § 6, stk. 2 – 5. Det handler om, at tag, brandkamme, kviste, nedløbsrør, skorstene, murværk, alle vinduer, porte, døre, sælbænke, pudsepartier m.v. ikke må ændres i form, detaljer, materiale eller farve og heller ikke tilføjes f.eks. antenner, paraboler, karnapper, skilte eller udhuse. Alle ændringer kræver i princippet dispensation fra lokalplanen.

Kig ikke på naboens ejendom - andres ændringer eller tilføjelser kan være foretaget før lokalplanen blev vedtaget (i juni 1993), og kan derfor være lovlige, også selv om de er i strid med nuværende bestemmelser.

Under visse forudsætninger er der mulighed for at f.eks. ændre butiksvinduer til dannebrogsvinduer, lave gårdadgang fra stueetagen, opsætte franske altaner mod gården, skifte tag etc. For at være på den sikre side, anbefaler vi fra bestyrelsens side, at du sender dit projekt til kommunen til godkendelse.

Hvad angår veje og haver bestemmer lokalplanen, at vejlinjerne ikke må ændres og at forhaverne i sidegaderne og langs siderne af torvet i Kildevældsgade skal opretholdes som haver og forblive hegnet jf. §§ 4 og 7 i lokalplanen. I Kildevældsgade skal man have Københavns Kommunes (som vejbestyrer og lokalplanmyndighed) godkendelse og i sidegaderne både kommunens og husejerforeningens (ejer) godkendelse, hvis man vil bruge af vejareal eller ændre hegnstypen.

Udvidelse eller nyanlæg af haver i vejarealer i Kildevældsgade og Landskronagade kræver dispensation fra lokalplanen hos Københavns Kommune Teknik og Miljøforvaltningen, TMF, Område for Bygninger, og tilladelse fra TMF, Trafik og Vej, <https://www.kk.dk/borger/parkering-trafik-og-veje/trafik-og-veje/soeg-tilladelse-til-vejaendringer> . Forhør dig evt. hos bestyrelsen, om det er muligt og om hvordan du lettest griber sagen an.

Hvornår der skal søges om byggetilladelse, kan du se på Københavns Kommunes hjemmeside under Bolig og Byggeri, <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/byggetilladelse/tjek-om-dit-byggeri-kraver-byggetilladelse> og vejledningen om bevaringsværdigt byggeri, <https://www.kk.dk/bevaringsvaerdi-byggeri> .

Her er også angivet hvilke byggearbejder, du blot skal anmelde til kommunen.

### **Hvorfor skal jeg søge? (Hvorfor skal mine ændringer være lovlige?)**

Fordi det på mange måder kan blive dyrt at lave ombygninger/renoveringer der viser sig at være i strid med Bygningsreglement, lokalplan eller facaderegulativ.

Det kan være svært at gennemskue Bygningsreglementets krav, ikke mindst fordi tommelfingerreglen lyder, at det ikke kræver tilladelse at bygge om i huse som vores. Men alle reglerne og kravene gælder ikke desto mindre, også selvom der ikke skal søges, og det er dig selv som bygherre der hæfter for at kravene er overholdt.

Når det gælder ombygninger, der forringer brandsikringen, ændrer konstruktionsforhold og øger boligarealet, skal der skaffes en byggetilladelse.

Det gælder for eksempel, hvis der skal indrettes et nyt badeværelse i huset. Det indebærer konstruktionsmæssige forandringer, så som etablering af en støbt og vandtæt etageadskillelse.

Ønsker du at fjerne væggen eller dør til trapperummet og stuen (uanset hvilken etage) er brandreglerne i spil, og du skal søge tilladelse.

Vil du tilføje en kvist ud mod baghaven, øges husets boligareal, og du skal søge tilladelse. Det samme gælder hvis du vil indrette et badeværelse i kælderen; det øger boligarealet og der skal søges tilladelse.

Vil du udgrave kælderen, kan der være krav om tilladelse hvis boligarealet øges. Men der kan også udløse krav om tilladelse, at huset - eller nabohuset/husene - er to-familiehuse.

Ovennævnte er blot eksempler på ombygninger/projekter, hvor der ofte er begået fejl, fordi det antages at der ikke kræves tilladelser.

Når det gælder lokalplanens bestemmelser, kan kommunen pålægge en husejer at lave et udført arbejde om, hvis bestemmelser i lokalplanen ikke er overholdt. Det kan f.eks. betyde at nye vinduer eller udvendige døre skal afmonteres og erstattes.

Endelig er der kravene i foreningens regulativer, der er forpligtende for husejeren. Ethvert medlem af foreningen - og bestyrelsen - er ifølge servitut berettiget til at forlange bestemmelserne overholdt, og det kan i yderste konsekvens betyde at et krav om genopretning rejses som civilt søgsmål.

Det er derfor at bestyrelsen kraftigt anbefaler at du benytter professionel rådgiver, når du overvejer ombygninger og/eller renovering af elementer i dit hus. En professionel rådgiver kan - og skal - skabe klarhed om der skal søges tilladelser, hvad der skal søges om og hvor der skal søges.

Det er ikke kun for at spare dig for besvær, ærgelser og mer-omkostninger, hvis der udføres noget forkert. Det er også for at undgå ubehagelige og bekostelige overraskelser, hvis du bliver pålagt at oprette et projekt, der er forkert udført, eller hvis f.eks. dit forsikringselskab tager forbehold for dækningen.

Og det er for at forebygge, at ejendomsmægler og konsulenter i forbindelse med et salg af huset påtaler forhold der overtræder regler og krav, og konstaterer at forholdene skal udbedres inden et salg kan gennemføres, eller hvis den nye køber ønsker at lovliggøre tidligere ulovlige ændringer.

## Hvordan skal jeg søge?

Man søger via <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/byggetilladelse/byggetilladelse-trin-for-trin> eller man kan sende det der kaldes en planmæssig forespørgsel til mailadressen: [bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk).

Skitser projektet ud fra vilkårene i lokalplanen og regulativerne, og send derefter en ansøgning til Københavns Kommune, TMF. Vedlæg en tegning, f.eks. i 1:100, og beskriv fremgangsmåden og oplys materiale og farvevalg. Send gerne et foto på det, der skal laves om og, hvis muligt, et foto af det, der skal sættes op.

Skriv matrikelnummer, adresse, mailadresse og evt. på hvilket telefonnummer I kan nås i dagtimerne. Hvis I ikke ejer ejendommen, skal kommunen også have en fuldmagt underskrevet af ejeren.

Skriv på hvilke punkter der eventuelt søges om dispensation fra Lokalplan nr. 221. Jo klarere projektet er belyst, desto hurtigere kan kommunen give et svar.

## Hvor skal jeg søge?

Københavns Kommune har oprettet et fælles kundecenter for byggeri m.v., hvor alle ansøgninger skal sendes til. Det gælder både dem, der handler om vejareal, lokalplanområde, byggetilladelse og anmeldelse af byggearbejder.

Ansøgningerne stiles til:

TMF, Område for Bygninger

Brug kontaktformularen på siden <https://www.kk.dk/bevaringsvaerdi-byggeri>

Område for Bygninger

Njalsgade 13

2300 København S

33 66 52 00 - telefontid man-fredag 9-16.

Foruden ændringer af husene, gælder det også ændringer af havearealer indenfor lokalplanområdet, dvs. i Kildevældsgade og i sidegaderne.

Hvis du har planer om forandringer af havearealer i sidegaderne til Kildevældsgade, skal du foruden at ansøge i kommunen også søge hos Husejerforeningen, idet forhaverne her er fælleseje.

Vores veje er offentlig vej. Alle spørgsmål om vej og fortov rettes til

<https://www.kk.dk/borger/parkering-trafik-og-veje/trafik-og-veje/soeg-tilladelse-til-vejaendringer>.

Alle ansøgninger skal sendes via byggeri og miljø (<https://www.bygogmiljoe.dk/>) til TMF, der sørger for at alle tilladelser fra kommunen indhentes.

## Bygningsreglement (BR18)

Her får du en kort introduktion til Bygningsreglementet (BR18). Læs mere om reglementet på Bolig- og Planstyrelsens hjemmeside: <https://byggningsreglementet.dk/> Reglementet gælder for alle huse med en bolig til helårsbeboelse, herunder rækkehuse. Reglementet gælder, selv om en del af huset anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig.

Ifølge reglementet kan ombygninger og andre forandringer inde i bygningen, hvis der ikke sker en udvidelse af arealet eller facaderne, ske uden byggetilladelse og anmeldelse til kommunen. Disse byggearbejder skal heller ikke færdigmeldes til kommunen. Betingelsen er altså, at man ikke udvider boligarealet; dvs. at tilføjelse af ekstra kvist mod gård eller indretning af toilet eller baderum i kælder ikke kan ske uden ansøgning af kommunen.

Er du i tvivl, bør du søge. Selv om byggearbejderne ikke skal anmeldes, skal de alligevel overholde bygningsreglementets bestemmelser.

Man kan altså ikke slække på kravene. Ansvar for, at alt er i orden, ligger alene hos bygherren. Hvis man ikke overholder bygningsreglementet, kan det også give problemer i forhold til forsikringselskab, kreditforening, bank m.v.

## Ibrugtagningstilladelse

De byggearbejder, der kræver byggetilladelse, skal færdigmeldes til byggemyndighederne.

Efter besigtigelse fra Københavns Kommune udstedes ibrugtagningstilladelse. Den er bevis på, at ombygningen anses for lovligt udført i henhold til Bygningsreglementet. Ibrugtagningstilladelse er nødvendig at have ved salg, låntagning m.v.

## Nabohøring

I henhold til bygningsreglementet - også småhusreglementet - skal man have tilladelse fra sine naboer, såfremt der

foretages visse bygningsændringer mindre end 2.5 meter fra skel. Dette gælder blandt andet trapper til have og franske altaner.

## Husejerforeningens rolle ved ansøgninger

Før kommunen giver en tilladelse, skal bestyrelsen for Husejerforeningen i reglen høres. Det gælder i tilfælde af ansøgning om indretning af butik eller kontorlokale i hjørnehusenes stueetage, ændringer i bebyggelsens fremtræden, herunder skift af farve eller materiale, opsætning af åbent vindfang og overdækning over hoveddøre, skilte og reklamer, ændring af hegn, jf. lokalplanens § 12.

Bestyrelsen for Husejerforeningen har i den forbindelse ikke myndighedsbeføjelser, men skal høres. Bestyrelsen betragter lokalplanen som et vilkår, der påbyder alle os husejere at passe på bydelen og dens kvaliteter. Bestyrelsen anbefaler derfor ikke Københavns Kommune, husejere eller andre, at lokalplanens bestemmelser bliver dispenseret eller ignoreret; heller ikke når en husejer ønsker ændringer eller forbedringer på og omkring sit hus, som kan være forståelige, men som er i strid med lokalplanen og foreningens regulativer.

## Om håndværkere

Mange vedligeholdelsesarbejder kan udføres af husejeren selv - hvis han/hun har den nødvendige håndværksmæssige viden. Visse opgaver, som for eksempel VVS og el-arbejder, kræver autorisation, og må kun foretages af firmaer med en sådan.

Skal man tilkalde håndværkere er det en god idé at forhøre sig hos andre husejere, om de har gode erfaringer med specielle firmaer. Søg evt. efter andres erfaringer med håndværkere på hjemmesiden, <https://www.strandvejskvarteret.dk/dit-hus/haandvaerkere-og-raadgivere>

Bestyrelsen kan/vil ikke anbefale håndværkere.

For at undgå ærgerlige og ofte kostbare uoverensstemmelser med håndværkerne, efter udført arbejde, er det formålstjenligt at have klare aftaler om arbejdet.

HUSK! Se altid efter i lokalplanen og i Husejerforeningens regulativer om arbejdet er tilladt  
Ved mindre vedligeholdelsesarbejder bør følgende enkle regler overholdes:

- Gør dig klart, hvad der skal laves og skriv det eventuelt ned
- Få en overslagspris - eventuelt et tilbud (hvis opgaven er let definerbar), og det skal helst være skriftligt.
- Forlang, at håndværkerens regning er specificeret, så det klart fremgår, hvad der er medgået af arbejdstimer, materialer, transport m.v.
- Regningen bør først betales, når arbejdet er afsluttet.

Ved større vedligeholdelsesarbejder eller moderniseringsopgaver skal man gå mere grundigt til værks: Før håndværkeren kontaktes

- Gør dig klart, hvad der skal laves.
- Lav en tegning og/eller en specificeret beskrivelse.
- Spørg Husejerforeningens bestyrelse eller byggemyndighederne om de påtænkte arbejder er tilladt.

Hvis der skal indhentes byggetilladelse eller en dispensation fra lokalplanen, bør arbejdet først igangsættes efter myndighedernes accept. Bemærk at selv om kommunen skulle dispensere fra lokalplanen skal arbejdet stadig være i overensstemmelse med foreningens regulativer

Sørg for, at håndværkeren bliver gjort bekendt med lokalplanen, regulativer og byggetilladelsens betingelser.

Indhentning af tilbud

- Forlang altid skriftligt tilbud - på grundlag af tegninger og beskrivelser.
- Hvis der ønskes tilbud fra flere end to forskellige håndværkerfirmaer - på det samme arbejde - skal arbejdet

udbydes efter Licitationslovens bestemmelser og en fagmand - arkitekt/ingeniør bør nok kontaktes.

#### Valg af håndværker

- Når flere tilbud skal bedømmes, bemærk da, om prisen er eksklusiv eller inklusiv moms, og hvilke forbehold, der eventuelt er taget. Forbehold kan være forskellige hos forskellige firmaer, der tilsyneladende giver pris på det samme arbejde. Det er derfor ikke altid den mindste pris, der nødvendigvis er billigst.
- Vær sikker på, at den valgte håndværker er tilsluttet et fagligt ankenævn.
- Kontroller, at det skriftlige tilbud opfylder alle ønsker indeholdt i tegning og/eller beskrivelse, og at betalingsbetingelserne er acceptable.
- Hvis du ønsker at udføre visse dele af arbejdet selv eller levere materialer, skal det fremgå af tegningerne eller beskrivelsen, og det bør også fremgå af håndværkerens tilbud.
- Accepter det valgte tilbud skriftligt og - hvis det ikke fremgår klart af håndværkerens tilbud, indskriv da i accepten start- og afslutningstidspunkt for arbejdets udførelse.
- Undlad - under arbejdets udførelse - at ændre ved de aftalte opgavers omfang. Hvis det er nødvendigt på grund af uforudsete omstændigheder, bør ændringen aftales med et nyt tilbud eller som minimum et overslag over ekstraarbejdet.

#### Efter arbejdets afslutning

- Betalingen bør som regel først ske efter arbejdets afslutning.
- Ved større arbejder vil håndværkeren nok forlange en a conto aftale.
- A conto betalingen bør da ske efter nedfældede aftaler, og det skal påses, at det udførte arbejde modsvarer betalingen.
- Ved betaling for indkøbte materialer til brug for byggearbejderne, skal man sikre sig, at materialerne er til stede på stedet - før betalingen.
- For den sidste del af betalingen, skal man selvsagt sikre sig, at arbejdet er udført som beskrevet/aftalt, og hvis der skal foreligge ibrugtagningstilladelse, at en sådan kan udstedes.
- Er der - efter arbejdets udførelse - anker med hensyn til pris eller kvalitet på det udførte arbejde, skal man altid forsøge at afklare dette ved direkte forhandling med håndværkeren.
- Lader dette sig ikke gøre, kan der rettes henvendelse til ankenævnet for det pågældende fag - forudsat, at håndværkeren er tilsluttet dette.