

Til ejere og andelshavere af etageboligbyggeri

Ombygninger – Kræver det byggetilladelse?

En ombygning indebærer, at der sker ændringer inden for de eksisterende rammer for byggeriet som f.eks. udnyttelse af eksisterende loft, ændring af anvendelsen af de enkelte rum, udvidelse af WC-rum til badeværelse, sammenlægning af boligenheder, nedrivning af vægge samt etablering af rum, døre mv.

Hvis du ønsker at bygge om i din lejlighed, skal du først undersøge om ombygningen kræver byggetilladelse fra din kommune. Ombygninger i etageboligbyggeri kræver byggetilladelse, hvis mindst en af følgende forhold er gældende:

- Ombygningen ændrer i de bærende konstruktioners virkemåde.
- Ombygningen ændrer i forudsætningerne for de brandmæssige forhold.
- Ombygningen medfører en udvidelse af etagearealet.
- Ombygningen medfører en væsentlig anvendelsesændring.

Hvis din ombygning kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse, kan du umiddelbart påbegynde byggearbejdet. Husk dog at undersøge eller spørge din kommune, om der er andre relevante forhold, der skal godkendes, som f.eks. forhold der er reguleret af en lokalplan.

Hvilke regler skal min ombygning overholde?

Din ombygning er omfattet af bygningsreglementet, der bl.a. indeholder en række tekniske krav til konstruktions-, brand-, energi- og dagslysforhold. Dette gælder både for ombygninger, der kræver byggetilladelse, og ombygninger, der ikke kræver byggetilladelse. Ombygningen, og det der påvirkes heraf, skal overholde de krav i bygningsreglementet, der er relevante for ombygningen, og afhænger derfor af ombygningens omfang og karakter. Fjernes en bærende væg, er det f.eks. relevant at overholde kravene til de bærende konstruktioner.

Skal der tilknyttes certificeret brandrådgiver og statiker til min ombygning?

Der er indført nye krav om, at der skal tilknyttes certificerede rådgivere til visse byggearbejder, der kræver byggetilladelse.

□ □ □ □	□ □ □ □	□ □ □ □	□ □ □ □
□ □ □ □	□ □ □ □	□ □ □ □	□ □ □ □
□ □ □ □	□ □ □ □	□ □ □ □	□ □ □ □

Dette betyder, at du i forbindelse med ansøgningen om byggetilladelse skal oplyse og dokumentere, hvilken konstruktionsklasse og brandklasse din ombygning er indplaceret i. Klasserne afspejler bl.a. ombygningens art og kompleksitet og har betydning for hvordan og hvor meget, du skal dokumentere sikkerheden, herunder hvorvidt der skal tilknyttes certificerede rådgivere.

Din ombygning skal kun indplacere i en konstruktionsklasse og brandklasse, hvis det er relevant. Det er relevant at indplacere en ombygning i en konstruktionsklasse, hvis ombygningen medfører, at de bærende konstruktioners virkemåde i byggeriet ændres, eller hvis der indføres nye bærende konstruktioner. Ligeledes er det relevant at indplacere en ombygning i en brandklasse, hvis ombygningen medfører en ændring af forudsætningerne for de brandmæssige forhold i byggeriet.

Hvis det er relevant at indplacere, skal ombygninger i etageboligbyggeri altid indplacere i konstruktionsklasserne 2-4 og brandklasserne 2-4, hvor der er krav om at tilknytte certificerede rådgivere.

Mere viden

Er du i tvivl om, hvorvidt din ombygning kræver byggetilladelse, hvilke regler den skal overholde, eller om der skal tilknyttes certificerede rådgivere, bør du kontakte en professionel fagperson eller din kommune.

Du kan også finde yderligere vejledning om opbygninger på bygningsreglementets hjemmeside. Her finder du bl.a. en eksempelsamling om ombygninger og andre forandringer. Eksemplerne viser bl.a., hvilke ombygninger der kræver byggetilladelse, og hvilke der skal have tilknyttet certificerede rådgivere.

Find yderligere vejledning på:

→ www.bygningsreglementet.dk/
www.brandogkonstruktioner.dk/