



Kolding
Kommune
en del af trekantområdet

Eksempelsamling for renoveringsarbejde i etagebyggeri

Indhold

Forord	3
Nyttige sider	3
Ombygninger og andre forandringer der kræver byggetilladelse	5
Nyt eller udvidelse af eksisterende dørhul/vindueshul i intern bærende væg	5
Fuld eller delvis nedrivning af bærende dele, f.eks. væg, søjler, bjælker eller etagedæk	6
Udveksling i bærende bjælkelag for at etablere en intern trappe	7
Ny kvist eller udvidelse af eksisterende, der udvider etagearealet	8
Udveksling i spær for en tagaltan/kvist	9
Udvidelse af vindueshul til dørhul med større bredde i bærende væg, hvor der f.eks. etableres en fransk altan	10
Blænding af alle døre til sekundært trapperum, der er påkrævet af brandmæssige årsager (også ved sammenlægninger)	11
Nedlæggelse af sekundært trapperum til beboelse, hvor der udføres nyt etagedæk i det gamle trapperum	12
Udvendig efterisolering, hvor der sker indgreb i den bærende del af væggen	13
Etablering af åben altan	14
Udnyttet tagetage og pulterum i udnyttet tagetage indrettes til beboelse	15
Opdeling af bolig til to boligenheder	16
Sammenlægning af to lejemål, hvor der gøres indgreb i den bærende konstruktion	17
Ombygninger og andre forandringer der kan udføres uden byggetilladelse	18
Udvidelse af wc-rum med bad, hvor der sker ny rørgennemføring gennem etageadskillelse	18
Nyt badeværelse eller wc-rum i andet rum, hvor der sker ny rørgennemføring gennem etageadskillelse	18
Flytning af køkken til andet rum	19
Nedrivning af ikke-bærende vægge (gælder også vægge mellem boliger ved sammenlægning af to lejligheder)	19
Sammenlægning af to lejligheder	19
Opdeling af rum med skillevæg	19
Blænding af internt dørhul	19
Udvidelse af vindueshul til dørhul med samme bredde i bærende væg samt etablering af fransk altan	20
Blænding af én dør til primært trapperum ved sammenlægning af lejligheder på samme etage	20
Blænding af dør til sekundært trapperum ved sammenlægning af lejligheder på samme etage	20
Nedlæggelse af lyskasser	21

Forord

Formålet med denne samling er at give et overblik over hvilke krav der kan opstå i forbindelse med renovering af ældre etageejendomme.

Tøv ikke med at kontakte Byggesag ved spørgsmål. Spørg hellere en gang for meget end en gang for lidt. Byggesag kan kontaktes på tlf.: 7979 6040 eller på mail: byggesag@kolding.dk.

Du kan også kontakte en rådgiver, der kan hjælpe med at finde ud af om renoveringsarbejdet kræver byggetilladelse mm.

Illustrationer/tegninger i denne samling er af egen produktion.

Eksemplerne er alene vejledende.

Nyttige sider

- Bygningsreglementet.dk
Bygningsreglementet udspecificerer byggelovens krav til opførelse, renovering og indretning af bygninger i forhold til f.eks. brand, konstruktioner, sikkerhed, sundhed mm. og hvor det er nødvendigt for at sikre, at kravene overholdes henvises der til konkrete standarder. Se også vejledninger for bygningsreglementet.
- OIS.dk
Den Offentlige Informationsserver, OIS, er en statslig database, der samler en række oplysninger vedrørende ejendomme i Danmark. Oplysningerne dækker blandt andet **BBR** og **lokalplaner**.
- Bygogmiljoe.dk
Byg og Miljø er portalen til at søge byggetilladelse. På siden findes også vejledninger og eksempler på tegningsmateriale.
- Filarkiv.dk
På filarkiv kan man tilgå Kolding Kommunes byggesagsarkiv.
- Tinglysning.dk
På tinglysningen kan man finde eventuelle tinglyste servitutter, deklARATIONER mm., der kan begrænse evt. renoveringsarbejder.
- Kulturarv.dk/fbb
På kulturarv er det muligt at finde ud af om ens ejendom er fredet eller er bevaringsværdig

- [Kolding Kommunes Parkeringsfond](#)

Ved en ændret anvendelse af ejendom/lejemål mm. kan det udløse at der kræves flere/færre parkeringspladser.

Ombygninger og andre forandringer der kræver byggetilladelse

På de følgende sider vil du kunne finde eksempler på hvilke arbejder, der vil kræve en byggetilladelse, og om der skal tilknyttes en certificeret brandrådgiver og/eller en certificeret statiker. Bliver der tilknyttet en rådgiver, skal byggeansøgningen indplaceres i den rette brandklasse og/eller konstruktionsklasse.

Du kan finde en certificeret brandrådgiver eller statiker på Certificering.tbst.dk, eller igennem en byggerådgiver, håndværker mm., der har sådanne tilknyttet.

Nyt eller udvidelse af eksisterende dørhul/vindueshul i intern bærende væg

Et nyt dørhul, eller udvidelse af eksisterende, vil svække væggen bæreevne, hvorfor der skal tilknyttes en certificeret statiker, der kan foretage beregninger på om væggen fortsat kan bære det den skal eller om der skal foretages yderligere tiltag, hvis det er muligt.

Eksempel:

Intern bærende væg



Nyt dørhul/vindueshul



XX

Udvidelse af eksisterende dørhul/vindueshul



XX + YY

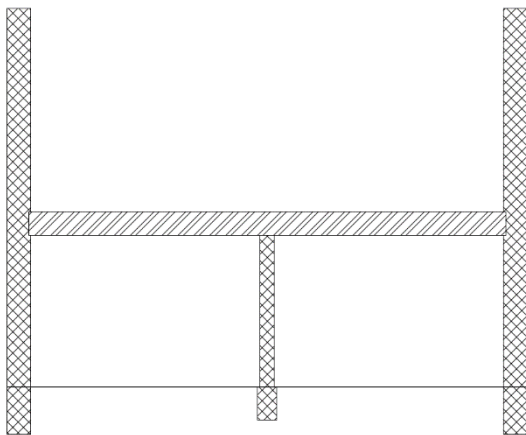
Certificeret statiker:	Ja
Certificeret brandrådgiver:	Nej
Specifikke forudsætninger:	Forudsætter bl.a., at de brandmæssige krav til konstruktionen er tilsvarende de eksisterende forhold.

Fuld eller delvis nedrivning af bærende dele, f.eks. væg, søjler, bjælker eller etagedæk

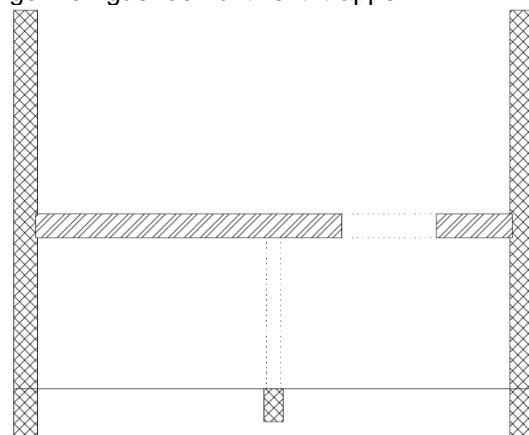
Nedrivning af bærende dele er med til at svække konstruktionens bæreevne og stabilitet, hvorfor der skal tilknyttes en certificeret statiker, der kan foretage beregninger på om konstruktionen fortsat kan bære det den skal, eller om der skal foretages yderligere tiltag, hvis det er muligt.

Eksempel:

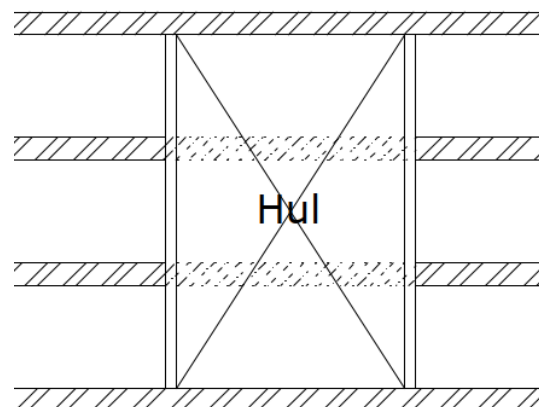
Etagedæk med understøtning



Etagedæk med understøtning fjernet og gennemgående hul til evt. trappe



Hul i etagedæk set fra oven



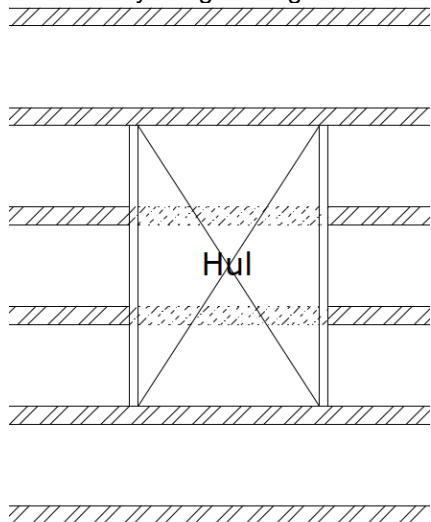
Certificeret statiker: Ja
Certificeret brandrådgiver: Nej
Specifikke forudsætninger: Forudsætter bl.a., at de brandmæssige krav til konstruktionen er tilsvarende de eksisterende forhold.

Udveksling i bærende bjælkelag for at etablere en intern trappe

Et bjælkelag, etageadskillelse, danner gulv i rum og loft i rummet nedenunder. Et bjælkelag består af, som navnet antyder, bjælker, der understøttes af mure eller søjler. Som ved spær kan der gøres plads til konstruktioner, der går igennem etageadskillelsen, ved hjælp af udvekslinger. Der skal derfor tilknyttes en statiker.

Eksempel:

Gennembrydning af etagedæk



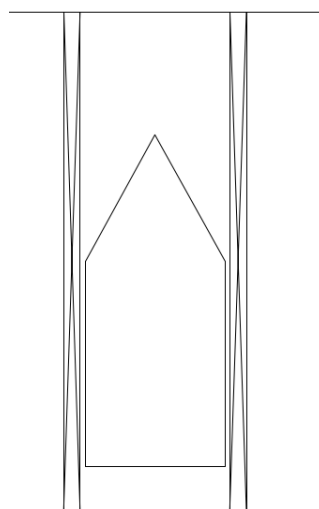
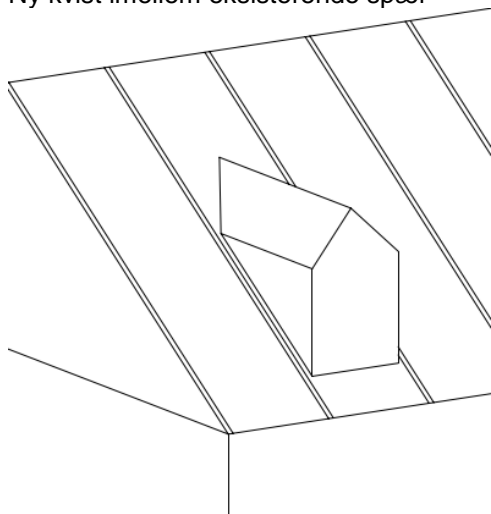
Certificeret statiker:	Ja
Certificeret brandrådgiver:	Nej
Specifikke forudsætninger:	Forudsætter bl.a., at de brandmæssige krav til konstruktionen er tilsvarende de eksisterende forhold.

Ny kvist eller udvidelse af eksisterende, der udvider etagearealet

Da der ved etablering af en ny kvist eller udvidelse af eksisterende sker udvidelse af etagearealet, og det derfor er en tilbygning, skal der søges byggetilladelse. Kan kvisten opføres uden at fjerne noget af et spær (udveksling af spær), skal der ikke tilknyttes en statiker.

Eksempler:

Ny kvist imellem eksisterende spær



Certificeret statiker:	Nej
Certificeret brandrådgiver:	Nej
Specifikke forudsætninger:	Forudsætter bl.a., at de brandmæssige krav til konstruktionen er tilsvarende de eksisterende forhold.

Forudsætter bl.a., at kvisten udføres med samme udvendige beklædning som bygningen generelt.

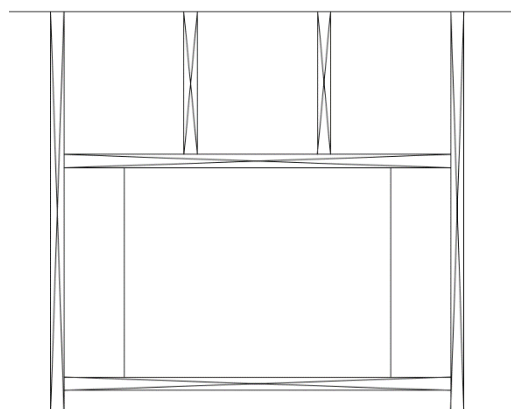
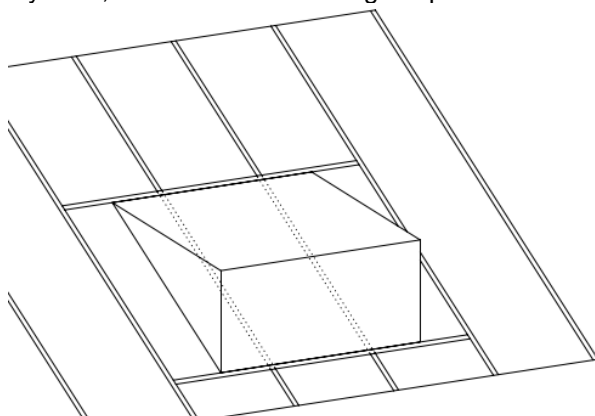
Forudsætter bl.a., at der ikke etableres udveksling i spær i tagkonstruktionen.

Udveksling i spær for en tagaltan/kvist

En udveksling i spær er, når man fjerner noget af eller hele spær for at gøre plads til f.eks. tagaltan, kvist, skorsten mm. For at styrke den nu svækkede tagkonstruktion monteres en såkaldt udveksling. Udvekslingen fordeler de kræfter, der påvirker taget, ud til de nærtliggende spær. Der skal derfor tilknyttes en statiker.

Eksempel:

Ny kvist, der kræver udveksling af spær



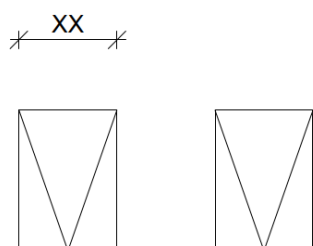
Certificeret statiker:	Ja
Certificeret brandrådgiver:	Nej
Specifikke forudsætninger:	Forudsætter bl.a., at de brandmæssige krav til konstruktionen er tilsvarende de eksisterende forhold.

Udvidelse af vindueshul til dørhul med større bredde i bærende væg, hvor der f.eks. etableres en fransk altan

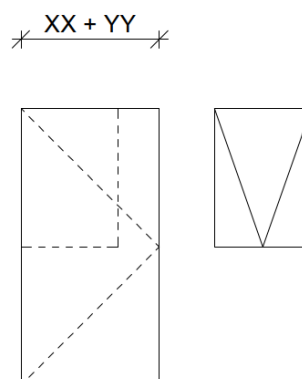
Udvidelsen i bredden kan svække væggen bæreevne og stabilitet, hvorfor der skal tilknyttes en statiker.

Eksempel:

Vindueshul



Vindueshul udvides i bredden til et dørhul



Certificeret statiker:

Ja

Certificeret brandrådgiver:

Nej

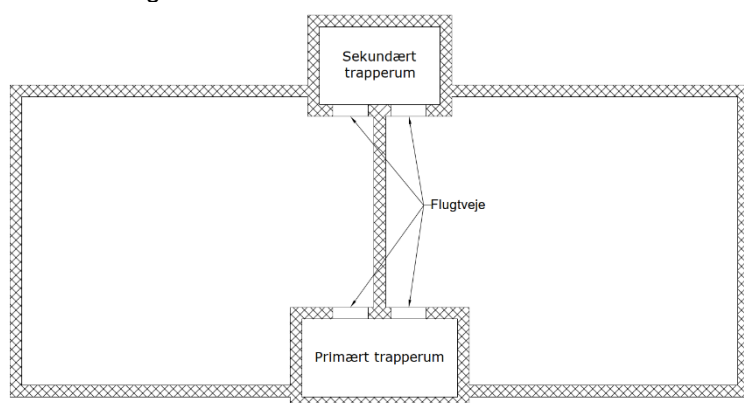
Specifikke forudsætninger:

Forudsætter bl.a., at de brandmæssige krav til konstruktionen er tilsvarende de eksisterende forhold.

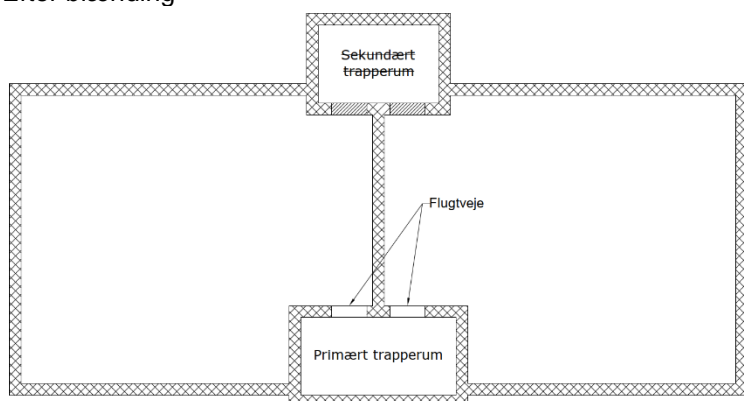
Blænding af alle døre til sekundært trapperum, der er påkrævet af brandmæssige årsager (også ved sammenlægninger)

Da man fjerner en flugtvej, skal der tilknyttes en brandrådgiver, der kan bestemme, om det er muligt kun at benytte den anden flugtvej (primært trapperum), eller der skal foretages andre brandmæssige installationer.

Før blænding



Efter blænding



Certificeret statiker: Nej

Certificeret brandrådgiver: Ja

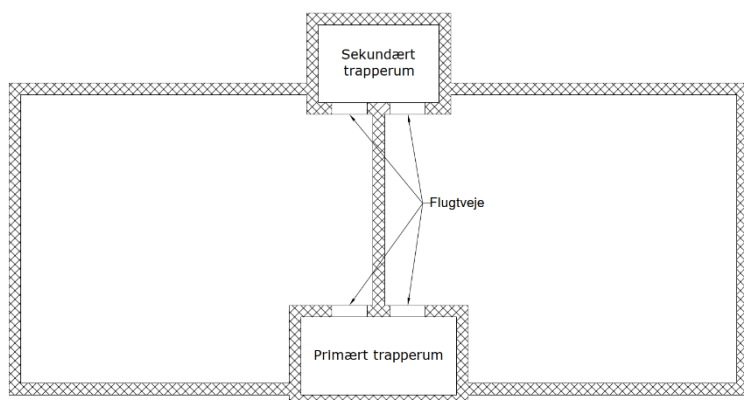
Specifikke forudsætninger:

Nedlæggelse af sekundært trapperum til beboelse, hvor der udføres nyt etagedæk i det gamle trapperum

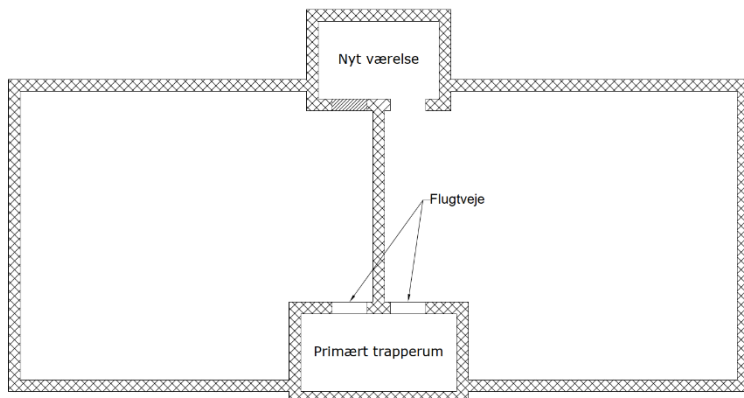
Da man fjerner en flugtvej, skal der tilknyttes en brandrådgiver, der kan bestemme, om det er muligt kun at benytte den anden flugtvej, eller der skal foretages andre brandmæssige installationer.

Der udføres nyt etagedæk, hvorfor der skal tilknyttes en statiker, der kan beregne om konstruktionen kan bære etagedækket.

Før nedlæggelse



Efter nedlæggelse



Certificeret statiker: Ja

Certificeret brandrådgiver: Ja

Specifikke forudsætninger:

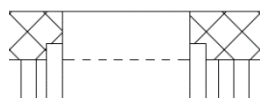
Udvendig efterisolering, hvor der sker indgreb i den bærende del af væggen

Ved udvendig efterisolering, hvor der sker indgreb i konstruktion i forbindelse med f.eks., hvorfor der skal tilknyttes en statiker, der kan beregne om konstruktionen kan bære dette, eller om der skal foretages yderligere tiltag, hvis det er muligt.

Vindueshul i ydervæg



Efterisoleret ydervæg med indgreb i den bærende del



Certificeret statiker: Ja
Certificeret brandrådgiver: Nej
Specifikke forudsætninger: Forudsætter bl.a., at de brandmæssige krav til konstruktionen er tilsvarende de eksisterende forhold.

Forudsætter bl.a., at afstanden fra den udvendige efterisolering til skel og bygninger på samme grund ikke kræver yderligere tiltag i forhold til ydervæggens brandmostandsevne.

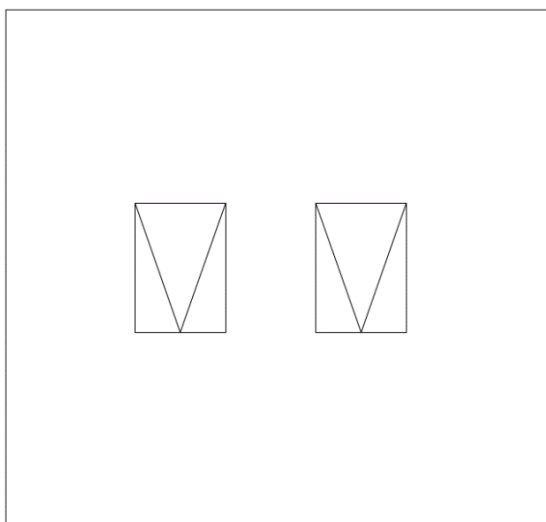
Forudsætter bl.a., at der ikke anvendes brændbart isoleringsmateriale.

Forudsætter bl.a., at der ikke etableres gennemgående hulrum.

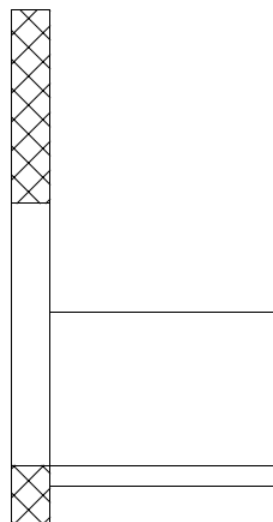
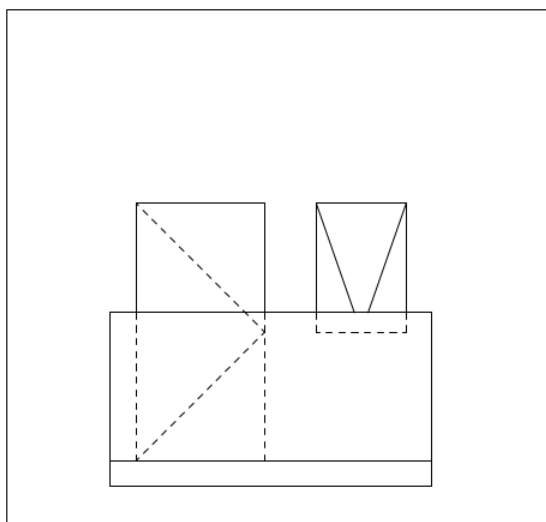
Etablering af åben altan

Da en åben altan udgør en bærende konstruktion, skal der tilknyttes en statiker til det. Ydermere vil etablering af et nyt dørhul påvirke konstruktionens bæreevne.

Før etablering



Efter etablering



Certificeret statiker:

Ja

Certificeret brandrådgiver:

Nej

Specifikke forudsætninger:

Forudsætter bl.a., at de brandmæssige krav til konstruktionen er tilsvarende de eksisterende forhold.

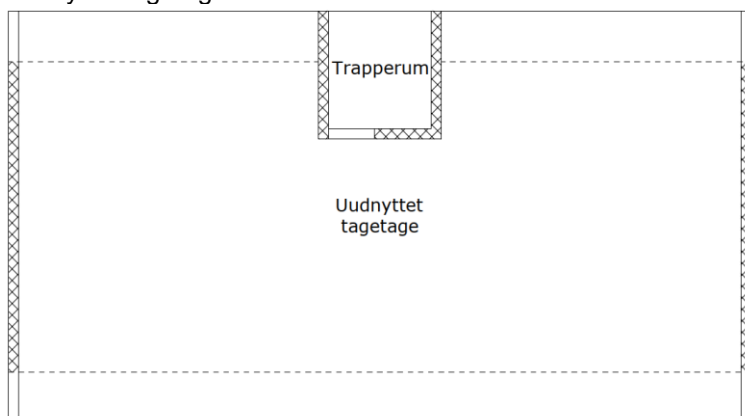
Forudsætter bl.a., at beredskabets indsatsmuligheder ikke påvirkes negativt.

Udnyttet tagetage og pulterrum i udnyttet tagetage indrettes til beboelse

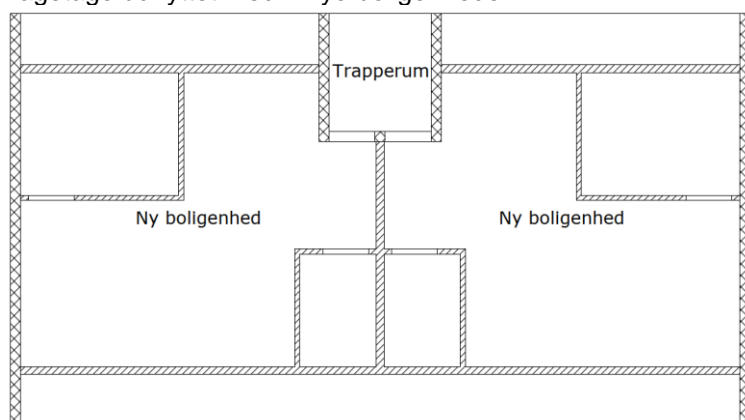
Ved at udnytte en udnyttet tagetage, eller et pulterrum i udnyttet tagetage, sker der en væsentlig ændring af anvendelsen og kræver derved en byggetilladelse. Der skal tilknyttes brandrådgiver og statiker.

Eksempel:

Udnyttet tagetage



Tagetage udnyttet med 2 nye boligenheder



Certificeret statiker: Ja

Certificeret brandrådgiver: Ja

Specifikke forudsætninger:

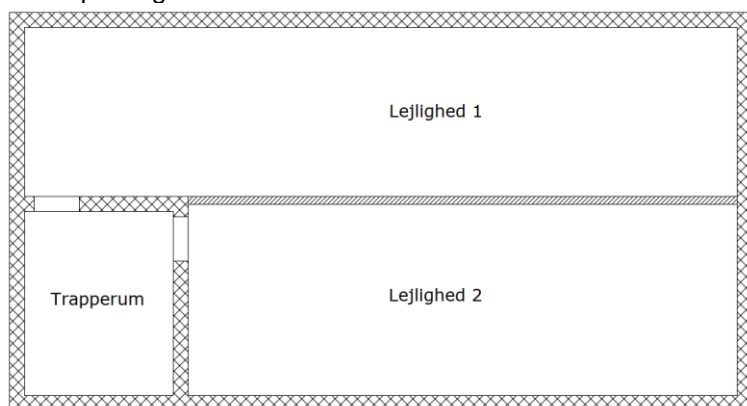
Opdeling af bolig til to boligenheder

Ved opdeling af en bolig/lejemål til to skal der søges byggetilladelse, da der oprettes en ny boligenhed, hvorfor der skal sikres korrekt brandmæssig adskillelse mellem de to.

Før opdeling



Efter opdeling



Certificeret statiker:	Nej
Certificeret brandrådgiver:	Ja
Specifikke forudsætninger:	Forudsætter bl.a., at der ikke foretages ændringer til den bærende konstruktion.

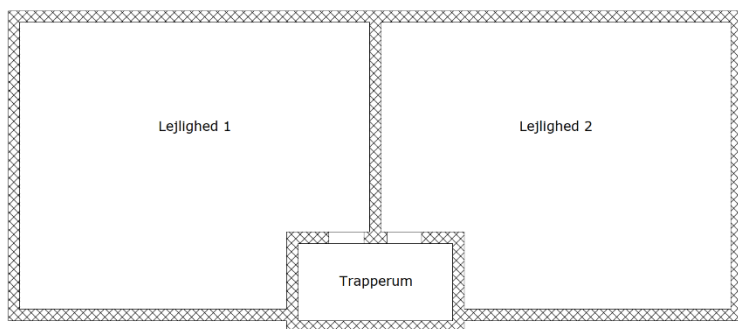
Sammenlægning af to lejemål, hvor der gøres indgreb i den bærende konstruktion

Da der gøres indgreb i den bærende konstruktion, skal der tilknyttes en certificeret statiker.

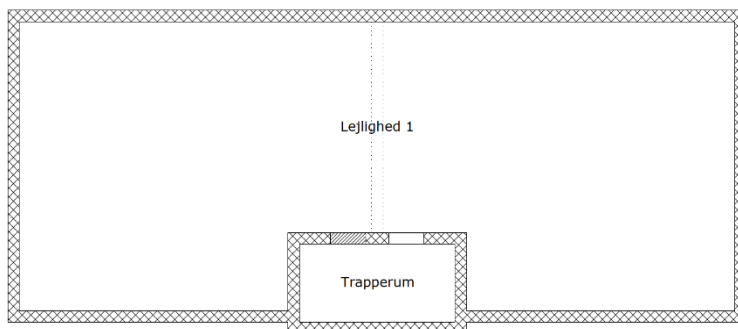
Der skal søges tilladelse ved kommunen, jf. lov om boligforhold, til at nedlægge den ene boligenhed.

Se også side 4, 5 og 6.

Før sammenlægning



Efter sammenlægning



Certificeret statiker:	Ja
Certificeret brandrådgiver:	Nej
Specifikke forudsætninger:	Forudsætter bl.a., at de brandmæssige krav til konstruktionen er tilsvarende de eksisterende forhold.

Ombygninger og andre forandringer der kan udføres uden byggetilladelse

På de følgende sider kan du se hvilke arbejder, der må udføres uden at søge byggetilladelse. Det skal dog bemærkes, at ændringer skal overholde bygningsreglementet.

Husk at ændre relevante data i BBR. Det kan f.eks. være antal rum, køkken, toilet osv.

Det vil være en fordel at indsende de ændringer, man har foretaget, til byggesagsarkivet, så der kan skabes en historik af ændringer til senere brug.

Udvidelse af wc-rum med bad, hvor der sker ny rørgennemføring gennem etageadskillelse

Specifikke forudsætninger: Forudsætter bl.a., at gennemføringen udføres med brandtætninger, der har samme brandmodstandsevne som den pågældende bygningsdel.

Forudsætter bl.a., at evt. ændring i etagedæk reableres på tilsvarende måde som eksisterende etagedæk.

Forudsætter bl.a., at der ikke ændres på lejlighedens størrelse

Nyt badeværelse eller wc-rum i andet rum, hvor der sker ny rørgennemføring gennem etageadskillelse

Specifikke forudsætninger: Forudsætter bl.a., at gennemføringen udføres med brandtætning, der har samme brandmodstandsevne som den pågældende bygningsdel.

Forudsætter bl.a., at evt. ændring i etagedæk reableres på tilsvarende måde som eksisterende etagedæk.

Forudsætter bl.a., at der ikke ændres på lejlighedens størrelse

Flytning af køkken til andet rum

Specifikke forudsætninger: Forudsætter bl.a., at gennemføringen udføres med brandtætning, der har samme brandmodstandsevne som den pågældende bygningsdel.

Forudsætter bl.a., at evt. ændring i etagedæk retableres på tilsvarende måde som eksisterende etagedæk.

Forudsætter bl.a., at der ikke ændres på lejlighedens størrelse

Nedrivning af ikke-bærende vægge (gælder også vægge mellem boliger ved sammenlægning af to lejligheder)

Specifikke forudsætninger: Forudsætter bl.a., at evt. ændring i etagedæk retableres på tilsvarende måde som eksisterende etagedæk.

Sammenlægning af to lejligheder

To lejligheder kan sammenlægges uden byggetilladelse, så længe der ikke foretages ændringer til den bærende konstruktion.

Der skal søges tilladelse ved byggesag, jf. lov om boligforhold, til at nedlægge den ene boligenhed.

Specifikke forudsætninger: Forudsætter bl.a., at begge lejemål har samme anvendelse og der ikke ændres ved denne.

Forudsætter bl.a., at der søges tilladelse ved kommunen efter lov om boligforhold.

Forudsætter bl.a., at det samlede bruttoareal ikke overstiger 130 m².

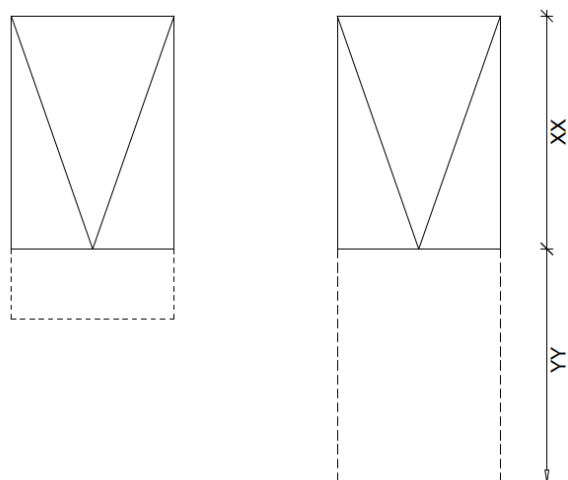
Opdeling af rum med skillevæg

Specifikke forudsætninger: Forudsætter bl.a., at adgang til redningsåbninger og flugtveje via trapperne ikke forringes i forhold til kravene i BR18.

Blænding af internt dørhul

Specifikke forudsætninger: Forudsætter bl.a., at adgang til redningsåbninger og flugtveje via trapperne ikke forringes i forhold til kravene i BR18.

Udvidelse af vindueshul til dørhul med samme bredde i bærende væg samt etablering af fransk altan



Specifikke forudsætninger: Forudsætter bl.a., at dørhullet har højst samme bredde som det eksisterende hul til vinduet.

Forudsætter bl.a., at overlæggen ikke berøres.

Forudsætter bl.a., at vinduets/dørens eventuelle funktion som redningsåbning bibeholdes.

Forudsætter at vægges eventuelle afstivende funktion bibeholdes.

Blænding af én dør til primært trapperum ved sammenlægning af lejligheder på samme etage

Specifikke forudsætninger: Forudsætter bl.a., at der fortsat er adgang til mindst én dør til primært trapperum.

Forudsætter bl.a., at dørhullet lukkes brand- og lydmæssigt efter gældende krav.

Forudsætter bl.a., at der er givet tilladelse til nedlæggelse af boligenhed jf. lov om boligforhold ved kommunen.

Blænding af dør til sekundært trapperum ved sammenlægning af lejligheder på samme etage

Specifikke forudsætninger: Forudsætter bl.a., at der fortsat er adgang til mindst én dør til sekundært trapperum.

Forudsætter bl.a., at dørhullet lukkes brand- og lydmæssigt efter gældende krav.

Forudsætter bl.a., at der er givet tilladelse til nedlæggelse af boligenhed jf. lov om boligforhold ved kommunen.

Nedlæggelse af lyskasser

Specifikke forudsætninger: Forudsætter bl.a., at lyskasserne ikke er påkrævet af brandmæssige årsager, f.eks. røgudluftning.