

Eksempelsamling om ombygninger og andre forandringer - For etageboligbyggeri samt enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse

Kolofon

Eksempelsamling om ombygninger og andre forandringer - For etageboligbyggeri samt enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse.

Opdateret januar 2021.

0 Forord

Denne vejledning indeholder eksempler på ombygninger og andre forandringer i etageboligbyggeri samt i enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse. Eksemplerne viser hvilke ombygninger og forandringer der kræver byggetilladelse, og hvilke der kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse.

For de ombygninger og forandringer, der kræver byggetilladelse, angives det også, om det er relevant at indplacere byggearbejdet i en konstruktionsklasse og/eller brandklasse, og hvorvidt det er nødvendigt at tilknytte certificerede rådgivere, herunder en certificeret statiker og/eller brandrådgiver.

For mere generel vejledning om ombygninger og andre forandringer henvises der til [*vejledning om ombygning og brug af certificerede rådgivere i relation til ændring af BR18 d. 10. marts 2020.*](#)

1 Generelt

En ombygning indebærer som udgangspunkt, 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 (f.eks. fra opholdsrum til køkken), sammenlægning af boligenheder og rum samt etablering af rum mv. Som udgangspunkt øger ombygninger ikke det samlede etageareal. Denne vejledning omfatter dog også andre forandringer end ombygninger, der som udgangspunkt godt kan udvide byggeriets etageareal, højde og volumen.

1.1 Bygningsreglementets ombygningsbestemmelser

Ombygninger og andre forandringer kræver som udgangspunkt byggetilladelse fra kommunen, hvis de er omfattet af bygningsreglementet (BR18). BR18 indeholder dog en række administrative bestemmelser for ombygninger og andre forandringer, der, hvis overholdt, gør, at de kan udføres uden byggetilladelse.

Det fremgår f.eks. af BR18, § 5, stk. 1, nr. 3, at ombygninger og andre forandringer af enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse kan opføres uden ansøgning om byggetilladelse såfremt de:

- ikke medfører en udvidelse af etagearealet eller
- ikke medfører en væsentlig anvendelsesændring.

Derudover fremgår det af BR18, § 5, stk. 1, nr. 4, at ombygninger og andre forandringer af bl.a. etageboligbyggeri kan opføres uden ansøgning om byggetilladelse såfremt de:

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

Ved ombygninger og andre forandringer, der gør, at byggeriet ikke overholder byggeretten i BR18, kapitel 8, skal kommunen foretage en helhedsvurdering af byggeriet. I så fald kræver ombygningen eller forandringen under alle omstændigheder byggetilladelse. Byggeretten er nærmere beskrevet i [Vejledning om bygningsreglementets kapitel 8 - byggeret og helhedsvurdering, kapitel 20 - ubebyggede arealer ved bebyggelse og kapitel 23 - beregningsregler](#).

Ombygninger og andre forandringer kan også ændre i forhold, der er reguleret af en lokalplan eller lignende som kommunen først skal godkende.

I nedenstående afsnit er de forskellige elementer i bygningsreglementets ombygningsbestemmelser kort beskrevet.

1.1.1 Ændring af de bærende konstruktioners virkemåde

Ombygninger og andre forandringer omfattet af BR18, § 5, stk. 1 nr. 4, må ikke medføre ændringer af de bærende konstruktioners virkemåde eller indføre nye bærende konstruktioner. Hvordan dette vurderes er nærmere beskrevet i bygningsreglementets [vejledning om ombygninger og brug af certificerede rådgivere](#).

Vær opmærksom på, at nyt etagebyggeri kan være mere kompliceret end ældre etagebyggeri i forhold til at vurdere, hvorvidt de bærende konstruktioners virkemåde ændres.

Ved tvivl kan det være en fordel som bygningsejer at involvere en håndværker eller anden rådgiver, der kan vurdere de bærende konstruktioners virkemåde.

1.1.2 Ændring af forudsætningerne for de brandmæssige forhold

Ombygninger og andre forandringer omfattet af BR18, § 5, stk. 1 nr. 4, må ikke medføre ændring af forudsætningerne for de brandmæssige forhold. Hvordan dette vurderes er nærmere beskrevet i bygningsreglementets [vejledning om ombygninger og brug af certificerede rådgivere](#).

Ved tvivl kan det være en fordel som bygningsejer at involvere en håndværker eller anden rådgiver, der kan vurdere forudsætningerne for de brandmæssige forhold.

1.1.3 Udvidelse af etagearealet

Ombygninger og andre forandringer omfattet af BR18, § 5, stk. 1 nr. 3 og 4, må ikke medføre en udvidelse af etagearealet. Etagearealet er her det samlede etageareal, der i denne forbindelse forstås som det areal, der opstår ved, at arealet af samtlige etager og al anden bebyggelse på grunden sammenlægges. Dette omfatter bl.a. arealet for kældre, åbne altaner, åbne tagterrasser mv. Det samlede etageareal er ikke nødvendigvis det samme som det etageareal, der indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten, hvor der her er mulighed for en række fradrag, jf. BR18, § 455. Hvordan det samlede etageareal beregnes, er nærmere beskrevet i bygningsreglementets [vejledning til kapitel 8 - byggeret og helhedsvurdering, kapitel 20 – ubebyggede arealer ved bebyggelse og kapitel 23 – beregningsregler](#).

1.1.4 Væsentlig anvendelsesændring

Ombygninger og andre forandringer omfattet af BR18, § 5, stk. 1 nr. 3 og 4, må ikke medføre en væsentlig anvendelsesændring. En væsentlig anvendelsesændring er f.eks. en ændring i anvendelsen fra bolig til erhverv. Væsentlige anvendelsesændringer er nærmere beskrevet i bygningsreglementets [vejledning om byggesagsbehandling efter BR18](#).

1.2 Krav til konstruktions- og brandforhold

Ombygninger og andre forandringer, der er omfattet af BR18, er ligeledes omfattet af en række tekniske krav til bl.a. brand- og konstruktionsforhold for selve byggearbejdet og det der påvirkes heraf. Dette gør sig gældende både for ombygninger og forandringer, der kræver byggetilladelse, og dem der kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse.

I forhold til konstruktionsforhold, er det ved ombygninger og andre forandringer kun de konstruktioner, der berøres af byggearbejdet, der skal følge bestemmelserne i det nugældende bygningsreglement. Øvrige eksisterende konstruktioner, der ikke berøres, kan fortsat benyttes uændret i overensstemmelse med reglerne på ansøgningstidspunktet for byggetilladelse eller senere relevante byggetilladelser. Dette er nærmere beskrevet i bygningsreglementets [vejledning til kapitel 15 – konstruktioner](#).

I forhold til brandforhold, er det ved ombygninger og andre forandringer kun byggearbejdet i den pågældende brandmæssige enhed samt flugtveje derfra, der skal følge bestemmelserne i det nugældende bygningsreglement og beskrivelserne i hertil hørende vejledninger. Ved ombygninger kan eksisterende brandmæssige forhold, der ikke direkte influeres, fortsat benyttes uændret i overensstemmelse med reglerne på opførelsestidspunktet eller senere relevante byggetilladelser. Dette er nærmere beskrevet i bygningsreglementets [vejledning til kapitel 5 – brand, kapitel 1](#).

1.3 Dokumentation, herunder indplacering i konstruktions- og brandklasse

Ved ombygninger og andre forandringer der kræver byggetilladelse, skal der i forbindelse med ansøgningen indsendes den dokumentation der fremgår af BR18, § 10, stk. 1-7. Denne dokumentation kan bl.a. bestå i at oplyse og dokumentere, hvilken konstruktionsklasse og brandklasse byggearbejdet kan indplaceres i. Konstruktions- og brandklassen har betydning for, hvordan sikkerheden i byggeriet skal dokumenteres, herunder, hvorvidt der skal tilknyttes certificerede rådgivere. Der er ikke krav om at tilknytte certificerede statikere eller brandrådgivere, hvis byggearbejdet kan indplaceres i konstruktionsklasse 1 og brandklasse 1. Dette er dog et krav i henholdsvis konstruktionsklasse 2-4 og brandklasse 2-4.

Det fremgår af BR18, § 10, stk. 2, nr. 3 og 5, at såfremt det er relevant, skal det i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse, oplyses og dokumenteres, hvilken konstruktionsklasse og brandklasse byggearbejdet kan indplaceres i.

Det er relevant at indplacere en ombygning eller forandring i en konstruktionsklasse, hvis det medfører, at de bærende konstruktioners virkemåde i byggeriet ændres, eller hvis der indføres nye bærende konstruktioner. Bærende konstruktioners virkemåde er også beskrevet i afsnit 1.1.1.

Det er relevant at indplacere en ombygning eller forandring i en brandklasse, hvis det medfører en ændring af forudsætningerne for de brandmæssige forhold i byggeriet. Forudsætningerne for de brandmæssige forhold er også beskrevet i afsnit 1.1.2.

Såfremt det er relevant at indplacere en ombygning eller anden forandring i et etageboligbyggeri, skal den altid indplaceres i konstruktionsklasse 2-4 og/eller brandklasse 2-4, fordi det pågældende konstruktionsafsnit eller bygningsafsnit i forvejen kan indplaceres i disse klasser. Dette betyder, at der altid skal tilknyttes en certificeret statiker og/eller brandrådgiver, såfremt det er relevant at indplacere en ombygning eller anden forandring i en konstruktionsklasse og/eller brandklasse.

Såfremt det er relevant at indplacere en ombygning eller anden forandring i et enfamiliehus, dobbelthus, rækkehus og sommerhus, skal den oftest indplaceres i konstruktionsklasse 1 og/eller brandklasse 1. Dette kræver dog, at det pågældende konstruktionsafsnit og/eller bygningsafsnit kan indplaceres i konstruktionsklasse 1 og/eller brandklasse 1. Konstruktionsklasser og brandklasser er nærmere beskrevet i bygningsreglementets [vejledning om brug af brand og konstruktionsklasser](#).

For ombygninger og forandringer, hvor der kræves anvendt certificeret statiker, men ikke kræves anvendt certificeret brandrådgiver, fastligger certificeret statiker selv funktionskravet/bæreevnekravet til bærende bygningsdele iht. bestemmelserne på opførelstidspunktet.

Hvis ombygningen kan opføres uden byggetilladelse, skal den ikke indplaceres i en konstruktionsklasse eller brandklasse.

2 Etageboligbyggeri - Eksempler på ombygninger og andre forandringer

I nedenstående afsnit fremgår en række vejledende og ikke-udtømmende eksempler på ombygninger og andre forandringer i etageboligbyggeri. Eksemplerne er delt op i, hvorvidt de kræver byggetilladelse, eller kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse.

Ved eksemplerne der kræver byggetilladelse, angives det ligeledes om byggearbejdet skal indplaceres i en konstruktions- og brandklasse, og om der dermed skal tilknyttes certificerede rådgivere.

Det enkelte byggearbejde skal altid vurderes konkret.

2.1 Ombygninger og andre forandringer der kræver byggetilladelse

Ved nogle af nedenstående eksempler er der tilknyttet specifikke forudsætninger for konstruktions- og/eller brandforhold, som skal være opfyldt for at eksemplerne kan benyttes.

Udover de specifikke forudsætninger, forudsættes det generelt for de eksempler, der ikke skal indplaceres i en konstruktionsklasse og/eller brandklasse, at byggearbejdet ikke ændrer de bærende konstruktioners virkemåde og/eller forudsætningerne for de brandmæssige forhold på anden vis.

Tabel 1: Eksempler på ombygninger og andre forandringer i etageboligbyggeri der kræver byggetilladelse

Byggearbejde	Skal indplaceres i konstruktions-klasse 2-4, og en certificeret statiker skal tilknyttes	Skal indplaceres i brandklasse 2-4, og en certificeret brandrådgiver skal tilknyttes	Specifikke forudsætninger
Nyt dørhul/vindueshul i intern bærende væg.	Ja	Nej	Forudsætter bl.a., at de brandmæssige krav til konstruktionen er tilsvarende de eksisterende forhold.
Udvidelse af dørhul/vindueshul (i bredden) i bærende væg.	Ja	Nej	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.	Ja	Nej	Forudsætter bl.a., at de brandmæssige krav til konstruktionen er tilsvarende de eksisterende forhold.
Delvis fjernelse af spær i tagkonstruktionen, f.eks. i forbindelse med etablering af en kvist.	Ja	Nej	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.
Ny kvist, der udvider etagearealet.	Nej	Nej	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.
Udvidelse af eksisterende kvist, der udvider etagearealet.	Nej	Nej	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 udveksles i spær i tagkonstruktionen.
Udveksling i spær for en tagaltan.	Ja	Nej	Forudsætter bl.a., at de brandmæssige krav til konstruktionen er tilsvarende de eksisterende forhold.
Udveksling i bærende bjælkelag for at etablere en intern trappe.	Ja	Nej	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.	Ja	Nej	Forudsætter bl.a., at de brandmæssige krav til konstruktionen er tilsvarende de eksisterende forhold.
Nedlæggelse af lyskasser, hvor lyskassen er påkrævet af brandmæssige årsager.	Nej	Ja	
Blænding af alle døre til sekundært trapperum, der er påkrævet af brandmæssige årsager (også ved sammenlægninger).	Nej	Ja	
Nedlæggelse af sekundært trapperum til beboelse, hvor der udføres nyt etagedæk i det gamle trapperum.	Ja	Ja	
Udvendig efterisolering, hvor der sker indgreb i den bærende del af væggen.	Ja	Nej	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.	Ja	Nej	Forudsætter bl.a., at de brandmæssige krav til konstruktionen er tilsvarende de eksisterende forhold. Forudsætter bl.a., at beredskabets indsatsmuligheder ikke påvirkes negativt. Se også bygningsreglementets spørgsmål og svar om altaner og certificerede rådgivere .
Udnyttelse af uudnyttet tagetage til beboelse.	Ja	Ja	

2.2 Ombygninger og andre forandringer der kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse

Ved nogle af de nedenstående eksempler er der tilknyttet specifikke forudsætninger for konstruktions- og/eller brandforhold, som skal være opfyldt for at eksemplerne kan benyttes.

Udover de specifikke forudsætninger, forudsættes det generelt for alle eksempler, at byggearbejde ikke ændrer de bærende konstruktioners virkemåde og/eller forudsætningerne for de brandmæssige forhold på anden vis. Det forudsættes yderligere, at byggearbejdet ikke udvider etagearealet, ændre anvendelsen væsentligt, eller ændre andre forhold, der medfører, at der skal ansøges om byggetilladelse.

Tabel 2: Eksempler på ombygninger og andre forandringer i etageboligbyggeri, der kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse

Byggearbejde	Specifikke forudsætninger
Udvidelse af wc-rum med bad, hvor der sker ny rørgennemføring gennem etageadskillelse.	Forudsætter bl.a., at gennemføringen udføres med brandtætninger, der har samme brandmodstandsevne som den pågældende bygningsdel. Forudsætter bl.a., at evt. ændring i etagedæk retableres på tilsvarende måde som eksisterende etagedæk.
Nyt badeværelse eller wc-rum i andet rum, hvor der sker ny rørgennemføring gennem etageadskillelse.	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.
Flytning af køkken til andet rum.	
Nedrivning af ikke-bærende vægge (gælder også vægge mellem boliger ved sammenlægning af lejligheder).	
Opdeling af rum med skillevæg.	Forudsætter bl.a., at adgang til redningsåbninger og flugtveje via trapperne ikke forringes i forhold til kravene i BR18.
Blænding af internt dørhul.	Forudsætter bl.a., at adgang til redningsåbninger og flugtveje ikke forringes i forhold til kravene i BR18.
Udvidelse af vindueshul til dørhul med samme bredde i bærende væg samt etablering af fransk altan.	Forudsætter bl.a., at dørhullet har højst samme bredde som det eksisterende hul til vinduet. 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.	Forudsætter bl.a., at der fortsat er adgang til mindst én dør til primært trapperum.
Blænding af dør til sekundært trapperum ved sammenlægning af lejligheder på samme etage.	Forudsætter bl.a., at der fortsat er adgang til mindst én dør til sekundært trapperum.
Nedlæggelse af lyskasser.	Forudsætter bl.a., at lyskasserne ikke er påkrævet af brandmæssige årsager, f.eks. røgudluftning.

3 Enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse - Eksempler på ombygninger og andre forandringer

I nedenstående afsnit fremgår en række vejledende og ikke-udtømmende eksempler på ombygninger og andre forandringer i enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse. Eksemplerne er delt op i, hvorvidt de kræver byggetilladelse, eller kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse.

Ved eksemplerne der kræver byggetilladelse, angives det ligeledes om byggearbejdet

skal indplaceres i en konstruktions- og brandklasse, og om der skal tilknyttes certificerede rådgivere.

Det enkelte byggearbejde skal altid vurderes konkret.

3.1 Ombygninger og andre forandringer der kræver byggetilladelse

Det forudsættes generelt for alle nedenstående eksempler, der ikke skal indplaceres i en konstruktionsklasse og/eller brandklasse, at byggearbejdet ikke ændrer de bærende konstruktioners virkemåde og/eller forudsætningerne for de brandmæssige forhold.

Det forudsættes ydermere for de eksempler, der skal indplaceres i en konstruktionsklasse og brandklasse, at det pågældende konstruktionsafsnit og bygningsafsnit kan indplaceres i konstruktionsklasse 1 og brandklasse 1, således, at der ikke skal tilknyttes en certificeret statiker og brandrådgiver som angivet.

Tabel 3: Eksempler på ombygninger og andre forandringer i enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse der kræver byggetilladelse

Byggearbejde	Skal indplaceres i konstruktionsklasse	Skal indplaceres i brandklasse	Certificeret statiker skal tilknyttes	Certificeret brandrådgiver skal tilknyttes
Etablering af kvist, der udvider etagearealet.	Nej	Nej	Nej	Nej
Udvendig efterisolering på mere end 25 cm, der udvider etagearealet.	Nej	Nej	Nej	Nej
Indretning af liberalt erhverv, der er en ændring af en hel beboelse til erhvervsformål.	Nej	Nej	Nej	Nej
Udnyttelse af uudnyttet tagetage til beboelse, der udvider etagearealet.	Ja	Ja	Nej	Nej
Udnyttelse af pulterrum i udnyttelig tagetage til beboelse, der ændrer anvendelsen væsentligt.	Ja	Ja	Nej	Nej

3.2 Ombygninger og andre forandringer der kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse

Det forudsættes generelt for alle nedenstående eksempler, at byggearbejdet ikke udvider etagearealet, ændrer anvendelsen væsentligt, eller omfatter andre forhold der medfører, at der skal ansøges om byggetilladelse.

Tabel 4: Eksempler på ombygninger og andre forandringer i enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse, der kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse

Byggearbejde

Etablering af større vinduespartier og døre i facaden.

Udskiftning af vinduer. (Såfremt der er installeret røgalarmanlæg i huset udført i henhold til beskrivelserne i *Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 – Brand*, bilag 12, afsnit 5.4, behøves nye vinduer ikke at have funktion som redningsåbninger for personredning.)

Etablering af ovenlys.

Sammenlægning af rum for at få opholdsplads i forbindelse med køkken.

Sammenlægning af badeværelse og gæstetoilet.

Sammenlægning af opholdsrum.

Opdeling af rum.

Nedlæggelse af gang og entré, der inddrages til f.eks. opholdsrum.

Nedlæggelse af bryggers, der inddrages til f.eks. badeværelse.

Åbning af brandmæssig adskillelse til kælderetage. (Dette kan dog kun udføres såfremt der ikke er tekniske installationer med stor risiko for antændelse eller stor brandbelastning. Eksempler herpå er oliefyrr, pillefyrr, koksfyrr mv. inklusiv deres oplag. Disse skal placeres i selvstændig brandcelle. Tillige er det under forudsætning af, at der er installeret røgalarm anlæg i huset udført i henhold til beskrivelserne i *Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 – Brand*, bilag 12, afsnit 5.4.)

Udskiftning af tagkonstruktionen.

Åbning af brandmæssig adskillelse internt i enfamiliehuse, dog ikke til garager eller teknikrum. (For enfamiliehuse i 3 etager, dog for en boligenhed med et samlet etageareal på højst 150 m². Dette er under forudsætning af, at der er installeret røgalarm anlæg i huset udført i henhold til beskrivelserne i *Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 – Brand*, bilag 12, afsnit 5.4.)

Nyt dørhul/vindueshul i bærende væg.

Fuld eller delvis nedrivning af bærende væg.

Udveksling i en bærende bjælke for at etablere en intern trappe.

Udvendig efterisolering i væg og tagflade på højst 25 cm.

Udvendig efterisolering eller fugtisolering af kælderydervægge.

Etablering af hems med areal på højst 4,5 m².

Indretning af liberalt erhverv, der ikke er en ændring af en hel beboelse til erhvervsformål.

