

# Sommerhuse

*Bygningsreglement 2010*



# Forord

Bygningsreglement 2010 indeholder bestemmelser for opførelse af sommerhuse. Disse bestemmelser skal også anvendes ved forandringer i eller tilbygning til sommerhuse.

Der bliver med jævne mellemrum udarbejdet tillæg til bygningsreglementet. Det opdaterede Bygningsreglement 2010 kan ses på Erhvervs- og Boligstyrelsens hjemmeside [www.ebst.dk](http://www.ebst.dk)

Bygningsreglement 2010 indeholder både bestemmelser og vejledning om, hvordan bestemmelserne kan opfyldes i praksis. Herudover har Statens Byggeforskningsinstitut udgivet SBI-anvisning 189 Småhuse inkl. tillæg, der mere detaljeret gennemgår, hvordan bygningsreglementets krav kan opfyldes.

Pjecen afsluttes med en checkliste, som bør gennemgås, før byggeriet påbegyndes.

Kommunen, der er den lokale bygningsmyndighed, kan give yderligere oplysninger. Men det er ejeren eller dennes tekniske rådgiver eller håndværker, der er ansvarlig for, at bestemmelserne overholdes.

*Dafolo AIS, januar 2011*



## Hvilke områder gælder bestemmelserne for?

Bestemmelserne i bygningsreglementet gælder for sommerhuse, der opføres i sommerhusområder. Sommerhusområder er områder, der i en bygningsvedtægt, byplanvedtægt eller lokalplan er udlagt til sommerhusbebyggelse eller er overført til sommerhusområde. Lokalplaner og byplanvedtægter kan normalt findes på kommunens hjemmeside.

Sommerhuse og anden bebyggelse til ferie- og fritidsformål må ikke anvendes til overnatning i perioden 1. oktober til 31. marts bortset fra kortvarige ferieophold m.v. Planlovens § 41 og § 42 giver dog i særlige tilfælde mulighed for at benytte et sommerhus til helårsbolig. Indhent nærmere oplysninger i kommunens tekniske forvaltning om denne mulighed.

Foruden bestemmelser i lokalplan eller byplanvedtægt kan der for den enkelte grund være tinglyst deklarationer eller servitutter med særlige bestemmelser, der også skal følges.

Opførelse af et sommerhus eller tilbygning til et eksisterende sommerhus må først påbegyndes, når der foreligger en byggetilladelse fra kommunen.

En række byggearbejder kan udføres alene på grundlag af en anmeldelse til kommunen. Det gælder f.eks. opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende bygninger på højst 50 m<sup>2</sup> samt tilbygninger til disse bygninger, når bygningens samlede areal efter tilbygning højst er 50 m<sup>2</sup>.

Hvis kommunen ikke inden for 2 uger (tillagt normal postbesørgelsestid) skriftligt har reageret, kan byggearbejdet påbegyndes.

Den enkelte kommune skal kunne modtage digitale meddelelser. Indhent nærmere oplysninger i kommunens tekniske forvaltning om kommunens tekniske krav til brugen af digital kommunikation.

Endelig kan en række byggearbejder udføres uden byggetilladelse eller anmeldelse. Det gælder f.eks. ombygninger og andre forandringer, hvis arealet ikke udvides, eller hvis anvendelsen ikke ændres væsentligt.

Det er kommunen, der afgør, om en anvendelsesændring er væsentlig. Desuden kan byggearbejder ved småbygninger på højst 10 m<sup>2</sup> og byggearbejder ved åbne svømmebassiner, havepejse, hegnsmure og terrasser udføres uden byggetilladelse eller anmeldelse.

Ejeren skal dog altid overholde eventuelle krav i bygningsreglementet, uanset om kommunen skal inddrages, inden byggearbejdet igangsættes.

## Bebyggelsens størrelse og omfang

Det er bebyggelsesprocenten, der er afgørende for, hvor mange m<sup>2</sup> i alt der kan bygges på den enkelte grund. Bebyggelsesprocenten udregnes ved at gange det samlede etageareal med 100 og dividere med grundens areal. Bygningsreglementets bilag 1 gennemgår mere detaljeret reglerne for, hvordan arealerne beregnes.

Bebyggelsesprocenten for sommerhuse er normalt 15. I en lokalplan eller byplanvedtægt kan der dog være fastsat en anden bebyggelsesprocent. Kommunen fastsætter i byggetilladelsen, hvor stor en del af grundens areal der skal udlægges (reserveres) til parkeringsareal, og hvornår det skal anlægges.

## Højder og afstande

Sommerhuse må kun opføres i én etage uden mulighed for indretning af tagetage. Der gælder dog den undtagelse, at hvis sommerhuset bygges i et område, hvor hovedparten af den eksisterende bebyggelse har tagetage, kan det opføres på tilsvarende måde.



Sommerhuset må maksimalt være 5 m højt og husets ydervægge højst 3 m over det omgivende terræn. For sommerhuse med tilladelse til tag-etage er den maksimale højde 6,5 m, og højden af ydervægge må ikke være over 3 m. Visse mindre bygningsdele, f.eks. skorstene, kan dog føres op over den maksimale højde. Ydervægges højde bestemmes af facadernes skæring med tagfladen.

Bygningens højde måles lodret fra det naturlige terræn på egen grund. Har grunden skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af kommunen.

Sommerhuse skal placeres mindst 5 m fra naboskel eller sti. Denne afstand gælder også for mindre tilbygninger, f.eks. udestuer, karnapper, verandaer, skorstene og havepejse. Også svømmebassiner og opholdsarealer i det fri, som hæves mere end 30 cm over det naturlige terræn, skal overholde afstanden på 5 m til naboskel eller sti. Sommerhuse må opføres i vejskel.

For tagudhæng, vindskeder, overdækninger over døre, gesimser og lignende mindre bygningsdele gælder dog en afstand til naboskel eller sti på 4,5 m.

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere naboskel eller sti end 2,5 m i sommerhusområder.

Hvis bygningerne opføres i en afstand på 2,5-5 m fra naboskel eller sti, skal de dog overholde visse betingelser, der er beskrevet i informationspjecen "Garager og carporte m.v."

Afstande måles vandret uden hensyn til terrænforskelle. Afstanden måles vinkelret på den pågældende modstående linie eller bebyggelse.



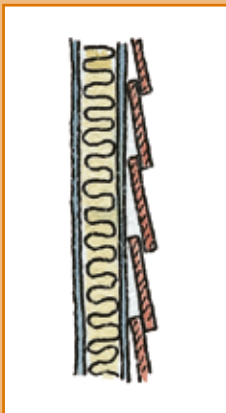
## Bærende konstruktioner

De bærende konstruktioner i sommerhuse skal overholde bestemmelserne i bygningsreglementets afsnit 4.1 og 4.2, som også gælder for énfamiliehuse. Sommerhuse skal udføres på en sådan måde, at de kan modstå vindlast, snelast samt last fra bygningsdele, indbo og personer. I SBI-anvisning 189 inkl. tillæg findes en detaljeret gennemgang af, hvordan de bærende konstruktioner udføres, så huset kan modstå de forskellige påvirkninger. Husets fundering skal nå ned til frostsikker dybde og bæredygtig bund, så bevægelser i jordbunden ikke risikerer at føre til skader på huset.

## Brandforhold

Sommerhusets ydervægge, bærende vægge, søjler, bjælker og lignende konstruktioner skal udføres, så de er branddrøje i mindst 30 minutter - bygningsdel klasse R 30 (BD-bygningsdel 30).

Mod tagrum, der ikke kan udnyttes, kan vægge og loftskonstruktioner dog udføres mindst som beklædning klasse K1 10 D-s2,d2 (klasse 2 beklædning) med mindst 50 mm isolering af mindst materiale klasse D-s2,d2 (klasse B materiale). Mod stråtag og lignende tagdækninger, der ikke er tagdækning klasse BROOF(t2) (klasse T tagdækning), skal vægge og loftskonstruktioner altid udføres mindst som klasse REI 30 (bærende BD-bygningsdel 30).



### Eksempel på klasse REI 30 (BD-væg 30, bærende)

Inderst 13 mm gipskartonplade. Dernæst mindst 45x70 mm træstolper med højst 600 mm centerafstand. Mindst 70 mm fastholdt mineraluld i pladeform. Vindtæt afdækning af 12 mm asfaltimpregneret træfiberplade. 19 mm brædder på klink med mindst 25 mm overlæg. Der må ikke være lodret hulrum mellem brædder og træfiberplade.

Udvendige overflader på ydervægge skal udføres mindst som beklædning klasse K1 10 D-s2,d2 (klasse 2 beklædning).

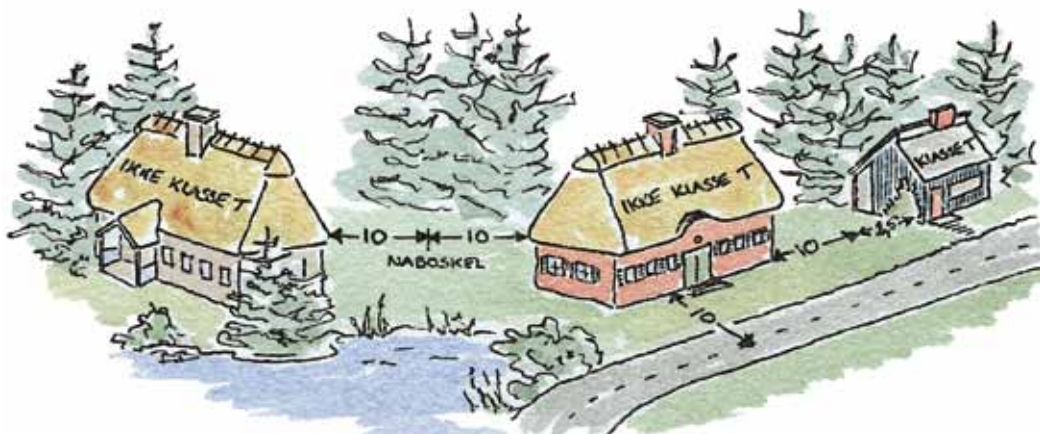
En beklædning klasse K1 10 D-s2,d2 (klasse 2 beklædning) kan f.eks. være 21 mm sammenpløjede brædder.

Indvendige væg- og loftsoverflader skal udføres mindst som beklædning klasse K1 10 D-s2,d2 (klasse 2 beklædning).



Når der anvendes isoleringsmaterialer, er det vigtigt, at de anvendes på en sådan måde, at det ikke medfører en øget brandrisiko.

Isoleringsmaterialer, der opfylder kravene til materiale klasse B-s1,d0 (klasse A materiale) kan anvendes uden begrænsninger.



## Røgalarmanlæg

Hvert sommerhus skal udføres med røgalarmanlæg, som er tilsluttet strømforsyningen og med batteribackup.

Isoleringsmaterialer skal mindst være klasse A materiale, medmindre konstruktionen er godkendt af ETA-Danmark A/S. Isoleringsmateriale, der ikke er klasse A materiale, kan dog uden godkendelse anvendes i f.eks. hule mure, terrændæk, krybekælderdek samt ydervægge, hvis udvendige eller indvendige isolering er dækket med mindst klasse 1 beklædning.

## Redningsåbninger

Både beboelsesrum og køkkener, der er indrettet i selvstændige rum, skal have en redningsåbning direkte til det fri. Det kan være vindue, dør eller lem.

## Tag

Taget skal opføres med en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne kan løbe af på en forsvarlig måde, f.eks. med en hældning på mere end 2,5 cm pr. m tagflade.

Tagdækninger skal være brandmæssigt egnede klasse BROOF(t2) (klasse T tagdækning), f.eks. tagsten af tegl eller beton. Dog kan stråtage eller andre tagdækninger, som ikke er brandmæssigt egnede klasse BROOF(t2) (klasse T tagdækninger), anvendes. Men det forudsætter, at sommerhuset holdes i en afstand af mindst 10 m fra både naboskel og sti- og vejmidte.

Over døre og andre redningsåbninger skal stråtage sikres mod nedskridning ved brand.

Udestuer og lignende mindre bygningsdele kan udføres med transparente tagelementer klasse E-d2 af normalt antændeligt materiale, f.eks. glas-, pvc- og pc-plader, men ikke acrylplader.

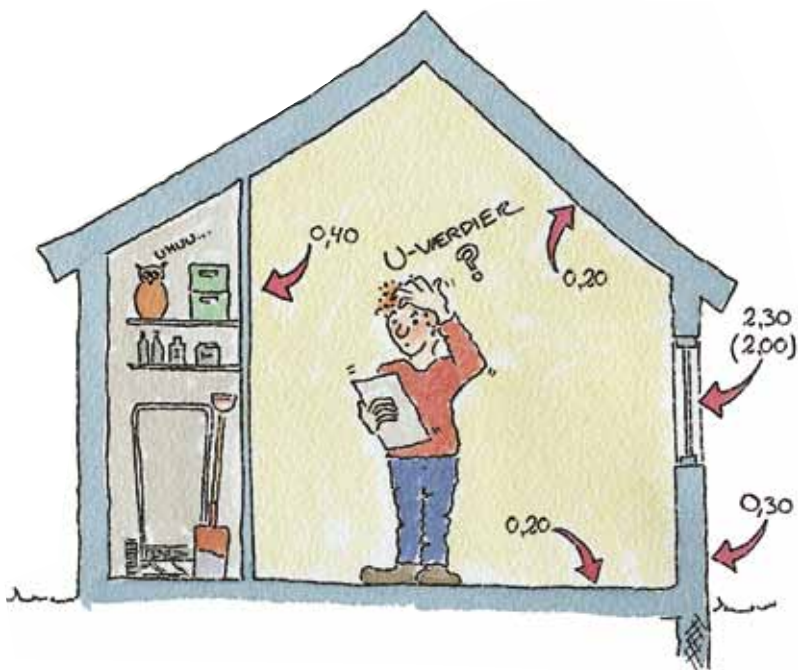


## Vådrum

Baderum, wc-rum med gulv afløb og andre vådrum skal opfylde flg. krav:

- Gulve og vægge skal kunne modstå de fugtpåvirkninger samt de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.
- Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte.
- I rum med gulv afløb skal gulvet i den del af rummet, der belastes med vand, have fald mod afløbet, og der må ikke udføres rørgennemføringer i gulvet i denne del af rummet.
- Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte i den del af rummet, der belastes med vand (vådzone).

I By og Byg Anvisning 200 (SBI-anvisning 200) beskrives, hvorledes gulve og vægge kan udføres.



## Varmeisolering

Bygningsreglementets krav til varmeisolering af sommerhuse indeholder følgende U-værdier, der udtrykker konstruktionens isoleringsevne:

### Konstruktion

W/m<sup>2</sup> °C

Ydervægge og kældervægge mod jord	0,25
Skillevægge og etageadskillelser mod uopvarmede rum	0,40
Terrændæk, kældergulve mod jord eller ventileret kryberum	0,15
Terrændæk, kældergulve mod jord eller ventileret kryberum, hvor der er gulvvarme	0,15
Loft- og tagkonstruktioner, herunder skunkvægge, samt flade tage	0,15
Vinduer, yderdøre, ovenlys mod det fri eller mod uopvarmede rum	1,80

Hertil kommer særlige bestemmelser vedrørende fundamenter, isætning af døre og vinduer samt ovenlys.

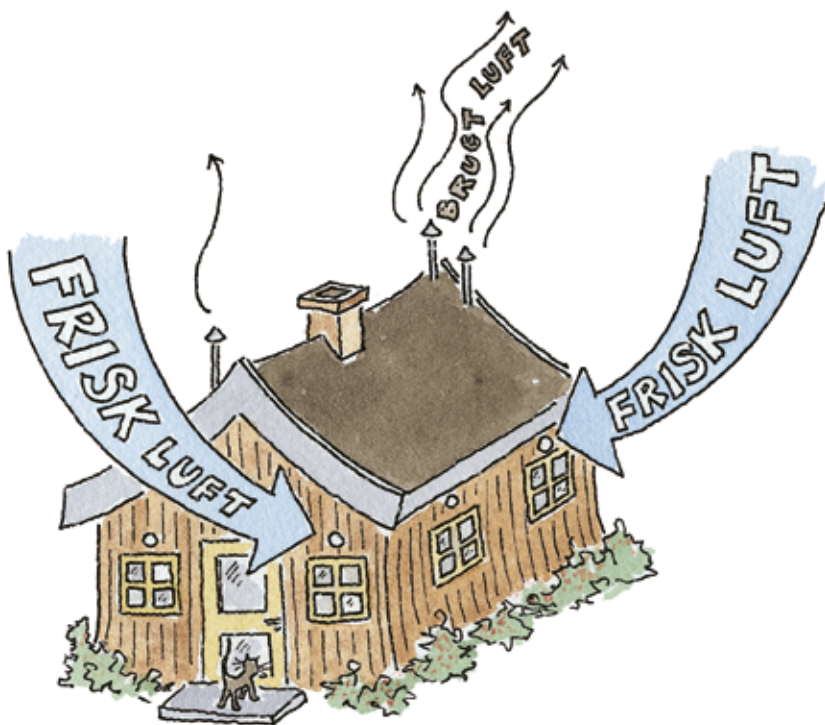
Producenter af byggematerialer, håndværkere og byggemarkeder kan hjælpe med at omsætte tabellens U-værdier til konstruktioner med isolering.

U-værdierne kan fraviges, f.eks. ved opførelse af bjælkehuse, såfremt det dimensionerende varmetab ved transmission ikke derved bliver større end hvis ovennævnte U-værdier var overholdt.

## Indeklima

Sommerhuset skal opføres på en sådan måde, at luften i boligen kan fornyes svarende til 0,3 gang luftskifte i timen, dvs. at luften udskiftes én gang hver anden time.

Den nødvendige ventilation i et sommerhus kan normalt tilvejebringes gennem naturlig ventilation, f.eks. udeluftventiler, der placeres over en radiator eller anden varmekilde. Dermed sikres det også, at tilførslen af frisk udeluft ikke medfører trækgener for beboerne.



Ventilationen skal indrettes, så den friske udeluft tilføres opholdsrum gennem f.eks. udeluftventiler og suges ud gennem aftræk i køkken(sektion) samt bade- og wc-rum. Der må kun overføres luft fra mindre forurenede rum til de mere forurenede.

### Ventilationskrav i de enkelte rum

Opholdsrum skal udstyres dels med oplukkeligt vindue, lem eller yderdør, dels med mindst én udeluftventil, der har en samlet fri åbning på mindst  $60 \text{ cm}^2$  for de første  $25 \text{ m}^2$  gulv og derefter øges forholdsmæssigt.

Køkken(sektion) skal udstyres med oplukkeligt vindue, lem, yderdør eller udeluftventil med en fri åbning på mindst  $30 \text{ cm}^2$ . Der kan også indrettes en åbning på mindst  $100 \text{ cm}^2$  mod adgangsrummet. For at fjerne forurenede indeluft skal der i køkkenet installeres emhætte med mekanisk udsugning, der har aftræk til det fri. Emhætten skal suppleres med et naturligt aftræk med et kanaltværsnit på mindst  $200 \text{ cm}^2$ .

Bade- og wc-rum skal udstyres med oplukkeligt vindue, lem, yderdør eller udeluftventil med en fri åbning på mindst  $100 \text{ cm}^2$ . Der kan også indrettes en åbning på mindst  $100 \text{ cm}^2$  mod adgangsrummet. For at fjerne forurenede indeluft skal der være naturligt aftræk med kanaltværsnit på mindst  $200 \text{ cm}^2$ .

Særskilte wc-rum samt evt. bryggers og opbevaringsrum skal ventileres som bade- og wc-rum. Udeluftventilens fri åbning skal mindst være  $100 \text{ cm}^2$ .

### Krav til byggematerialer

Byggematerialer skal opfylde bestemmelserne i Erhvervs- og Byggestyrelsens bekendtgørelse nr. 118 af 13. marts 2002 om CE-mærkning og markedskontrol af byggevarer.

Spånplader, træfiberplader, krydsfinerplader og lignende plader, der kan indeholde formaldehydafgivende lim, må kun anvendes, hvis de er omfattet af træpladekontrollen.

Byggematerialer med Dansk Indeklima Mærkning giver forbrugerne sikkerhed for, at materialerne ikke afgiver en sundhedsskadelig forurening. Asbestholdige materialer må ikke anvendes.

Mineraluldsholdige materialer i kontakt med indeklimaet skal være overfladebehandlede eller på anden måde afdækkede, så de ikke afgiver mineraluldsfibre til indeklimaet.

Benyttet flyveaske eller slagter fra kulfyring som fyldmateriale under bygningen, skal det afdækkes med mindst 20 cm grus eller tilsvarende materialer med en vægt på 300 kg pr. m<sup>2</sup>.

### Radon og anden forurening fra jorden

Bygningskonstruktioner mod undergrunden skal være lufttætte for at begrænse indtrængen fra undergrunden af den radioaktive gas radon.



Pjecen Radon og enfamiliehuse, der er udsendt af Bygge- og Boligstyrelsen i 1997, giver nærmere anvisning på, hvordan konstruktionen kan radon-sikres.

Har grunden været ramt af anden forurening, skal bygningskonstruktioner mod undergrunden endvidere være diffusionstætte, hvis forureningen i jorden ikke er fuldstændigt oprenset, inden byggeriet påbegyndes.

### **Installationer**

Rørledninger, beholdere og lignende installationer skal isoleres mod varmetab og kondensation. Installationer skal desuden beskyttes mod frostsprængninger.

Vand- og afløbsinstallationer skal udføres af autoriserede vand- og kloakmestre.

### **Affaldsbeholdere**

Affaldsbeholdere m.v. skal placeres, så renovationsfirma eller vognmand har let adgang.

### **Ildsteder og skorstene**

Informationspjece "Pejse og brændeovne" gennemgår bygningsreglementets bestemmelser om ildsteder, tilslutning til skorsten, afstande til brændbart materiale m.v.



## Før sommerhusbyggeriet påbegyndes, check da følgende:

- At det kommende byggeri overholder bestemmelserne i bygningsvedtægt, byplanvedtægt eller lokalplan
- At eventuelle tinglyste deklARATIONER eller servitutter er overholdt
- At grundens bebyggelsesprocent er overholdt
- At huset overholder bestemmelserne med hensyn til højde og afstand til skel og sti
- At der er sikkerhed for, at husets fundament anlægges på bæredygtig bund
- At der er sikkerhed for, at husets bærende konstruktion er dimensioneret korrekt
- At taget har en hældning, så vandet kan løbe af på en forsvarlig måde
- At der er truffet de nødvendige brandmæssige foranstaltninger
- At der er et tilstrækkeligt antal bilholdepladser på grunden
- At vådrummene er indrettet i overensstemmelse med bestemmelserne i bygningsreglementet, f.eks. som beskrevet i SBI-anvisning 189
- At varmeisoleringen overholder de krævede U-værdier
- At ventilationskravene er opfyldt
- At der er sikret tilstrækkeligt mod radon og anden forurening fra undergrunden
- Ved anmeldelse af byggeri: Er der gået 2 uger samt tid til postbehandling, siden anmeldelsen blev sendt til kommunen?
- Ved ansøgning om byggetilladelse: Er tilladelsen fra kommunen modtaget?



Pjecen om sommerhuse er udsendt af Dafolo A/S som led i en serie informationspjecer om Bygningsreglement 2010.

Dafolo A/S  
Suderbovej 22-24  
9000 Frederikshavn  
tlf.: 9620 6666  
e-mail: [Dafolo@dafolo.dk](mailto:Dafolo@dafolo.dk)

Tegninger: Blåtårn Tegnestue ApS, Birgitte Borup  
Produktion: Dafolo A/S, tlf. 9620 6666  
Varenr. 4743

I informationsserien om Bygningsreglement 2010 indgår yderligere 3 pjecer:

- **Varenr. 4740 - Garager og carporte m.v.**
- **Varenr. 4741 - Indeklima**
- **Varenr. 4742 - Pejse og brændeovne**

Bygningsreglement 2010 er udsendt af Erhvervs- og Boligstyrelsen og kan købes hos Byggecentrum, tlf.: 7012 0600 eller i boghandelen.

SBI-anvisning 189 Småhuse inkl. tillæg er udsendt af Statens Byggeforskningsinstitut (By og Byg) og kan købes hos Byggecentrum, tlf.: 7012 0600 eller i boghandelen.

By og Byg Anvisning 200 (SBI-anvisning 200) kan ligeledes købes hos Byggecentrum.