

WHITEPAPER

5 TING I SKAL VÆRE OPMÆRKSOM PÅ, NÅR I LAYER EN **TILBYGNING**

UNDGÅ DYRE FEJL OG FORSINKELSER!



VI DYKKER BLANDT ANDET NED I:

- ✓ Hvordan I undgår uforudsete omkostninger og budgetoverskridelser
- ✓ Hvilke juridiske krav og byggetilladelser I skal have styr på
- ✓ Hvordan I sikrer, at tilbygningen passer til både jeres bolig og jeres behov

KÆRE BOLIGDRØMMER

Hvis du sidder med tanken:

***“Vi har brug for mere plads
– men vi ved ikke, hvor vi skal starte”***

– så er du bestemt ikke alene.

Mit navn er **Frants Kostending**, og jeg er **stifter og bygningskonstruktør hos Aalborg Arkitektteam**. Vi har hjulpet mange familier godt i gang med deres tilbygning. Vi ved, at det er en rejse, der både kan være spændende og overvældende på samme tid. Der er mange valg at træffe – og mange regler at navigere i.

Derfor har jeg skrevet denne guide – for at give dig ro, retning og realistiske forventninger fra start.

Du får her vores bud på de **5 vigtigste områder**, du skal være særligt opmærksom på, når du overvejer en tilbygning. Samtidig får du et indblik i, hvordan vi griber processen an – så du ikke behøver at stå alene med alle beslutningerne.



Frants Kostending

Stifter og bygningskonstruktør
Aalborg Arkitektteam



1. BEHOV OG FUNKTIONER

HVORDAN SIKRER I, AT TILBYGNINGEN PASSER TIL JERES BEHOV?

Mange kommer til os med én sætning: ***“Vi skal bare have lidt mere plads”***.

Men hvad det betyder i praksis er meget individuelt.

- Skal tilbygningen rumme en børneafdeling, et nyt køkkenalrum, kontor eller noget helt fjerde?
- Har I brug for fleksibilitet – fx hvis børnene flytter hjemmefra om få år?
- Har I særlige ønsker til opbevaring, dagslys eller lydisolering?

TIP: START MED AT OPDELE JERES BEHOV I:

✓ **Must-haves**

Prioriter først de funktioner, der er absolut nødvendige (fx 2 værelser og et bad).

✓ **Nice-to-haves**

Derefter de elementer, I drømmer om (fx en alkove, lækrog på terrassen eller ovenlys). Det er de elementer, der vil gøre tilbygningen til netop jeres hjem.

Vi hjælper jer med at skabe en tilbygning, der ikke bare “tilføjer kvadratmeter”, men reelt forbedrer jeres hverdag.

2. STIL OG MATERIALER

HVORDAN SIKRER I, AT TILBYGNINGEN PASSER TIL HUSET?

En tilbygning skal ikke bare "lægges til huset". Den skal **forlænge husets funktionalitet og æstetik** – så den føles naturlig og integreret.



Det klassiske dilemma lyder ofte:

"Skal tilbygningen matche det eksisterende hus – eller skal den skille sig ud?"

Der findes ikke ét rigtigt svar. Nogle vælger at videreføre husets arkitektoniske stil, mens andre går efter en bevidst kontrast, der tilfører noget nyt og spændende.

- **Et hvidpudset hus?** Så er det ofte enkelt at bygge videre i samme stil.
- **Et muret hus?** Her kan det være svært at matche murværket – og at lade tilbygningen stå i kontrast kan være en smuk løsning, fx med træ eller zink.

Tænk også over placeringen:

- Hvordan vender tilbygningen i forhold til **solen, haven og jeres privatliv?**
- Skaber den læ, dagslys eller nye forbindelser mellem inde og ude?

TIP

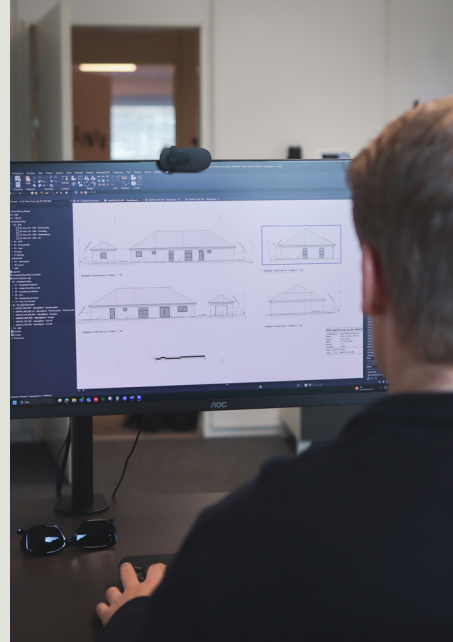
Gå en tur i nabolaget og læg mærke til, hvad der fungerer – og hvad der ikke gør.

Det giver ofte klarhed over jeres egne præferencer.



3. PLACERING OG REGLER

HVILKE JURIDISKE KRAV OG TILLADELSER ER VIGTIGE AT OVERHOLDE?



Mange undervurderer, hvor vigtigt det er at få styr på de tekniske og juridiske krav **først** i processen. Det er afgørende for, om du overhovedet må bygge – og hvordan.

Her er de vigtigste forhold, du bør kende:



LOKALPLANER OG KOMMUNEPLANRAMMER

En lokalplan fastsætter, hvad du må bygge og hvordan – fx højder, materialer og bebyggelsesprocent. Hvis der ikke findes en lokalplan, gælder kommuneplanrammer, som typisk har lignende krav.



BYGNINGS- REGLEMENTET

Alle byggerier i Danmark skal følge bygningsreglementet. Det indeholder tekniske krav som fx hvor tæt på skel du må bygge, hvor meget du må isolere – og hvordan du opfylder energikrav.



TINGLYSNINGER, SERVITUTTER OG BYGGELINJER

Din grund kan have servitutter, der begrænser, hvad du må ændre – fx at en garage ikke må fjernes. En byggelinje kan også forhindre dig i at bygge tæt på vejen.



ZONESTATUS (BY/LANDZONE)

Hvis huset ligger i en landzone, kræver det ofte særlig tilladelse at bygge – og nogle gange en egentlig planmæssig forespørgsel hos kommunen.

Har du ikke helt styr på reglerne, risikerer du at få afslag på byggetilladelsen eller skulle ændre projektet – og det koster både tid og penge.

Her kan det være en fordel at få hjælp til et **myndighedsprojekt** som sikrer, at alle krav bliver dokumenteret – så du får en tilladelse, der holder hele vejen til byggepladsen.

HVAD ER ET MYNDIGHEDSPROJEKT?

Et myndighedsprojekt er det materiale, du skal indsende til kommunen for at få en byggetilladelse, som redegør for at projektet overholder gældende regler og krav.



4. TIDSPLAN

HVOR LANG TID TAGER DET EGENTLIG?

Mange tror, det “bare” handler om selve byggeriet – men faktisk er det alt det, der sker inden, der har størst betydning for, om forløbet bliver gnidningsfrit og forløber efter tidsplanen.

Her ses et typisk forløb fra idé til færdigt byggeri:

Fase	Tidsramme	Indhold
1. Skitseprojekt	1 - 3 måneder	Idé, behov, tegninger, møder
2. Myndighedsprojekt	3 måneder	Byggetilladelse, ansøgninger
3. Udbud	3 måneder	Håndværkertilbud og kontrakter
4. Byggeri	5 - 8 måneder	Selve opførelsen

Der er især tre fejl, vi ofte ser:

- Tegningsmaterialet er ikke ordentligt gennemarbejdet
- Budgettet bliver sat for lavt fra starten
- Tidsplanen er for optimistisk

Vores bedste råd er derfor: **giv jer selv lidt ekstra luft** – både økonomisk og tidsmæssigt. Det giver ro i maven undervejs og gør det langt lettere at håndtere de små (og uundgåelige) overraskelser, der altid opstår i et byggeprojekt.



5. ØKONOMI

UNDGÅ UFORUDSETE OMKOSTNINGER OG BUDGETOVERSKRIDELSER

En tilbygning er en stor investering – og det er helt naturligt at spørge:

“Hvad kommer det til at koste os?”

Som tommelfingerregel siger vi:

18.000 – 24.000 kr./m² for en almindelig tilbygning uden bad/køkken.

Skal der være bad, køkken eller tekniske installationer, ligger prisen højere.



Det kan være svært at vide, hvad man egentlig får for pengene i et byggeprojekt – og hvor man måske skal holde lidt igen. Derfor giver det rigtig god mening at lægge en plan tidligt i forløbet.

Det kan for eksempel handle om:

- at få udarbejdet et **foreløbigt budgetoverslag** baseret på jeres ønsker
- at gennemgå **til- og fravalg**, så I prioriterer rigtigt fra begyndelsen
- at få sparring omkring, **hvor pengene gør størst gavn** – både funktionelt og æstetisk

Hos Aalborg Arkitektteam lægger vi vægt på at skabe dette overblik sammen med jer tidligt i processen. En gennemtænkt plan fra starten gør det langt nemmere at holde budgettet – og træffe beslutninger med ro i maven.

TAK FORDI DU VILLE LÆSE MED

Jeg håber, du er blevet lidt klogere på, hvad det indebærer at lave en tilbygning – og måske har fået mod på at tage første skridt. I behøver ikke have styr på alt fra start – det er netop derfor, vi er her: for at skabe overblik, tryghed og hjælpe jer til at træffe beslutninger, der passer til jeres behov.

Et godt sted at begynde er med et **gratis og uforpligtende møde** hos os, hvor vi kan tale om jeres idéer, afklare mulighederne og give jer ærlig sparring på, hvad der giver mening i jeres situation.

Skal I have noget klar inden første møde?

Nej – overhovedet ikke.

I behøver ikke have skitser, billeder eller nogen svar parat. Det første møde handler netop om at få overblik.

Men hvis I gerne vil forberede jer lidt, kan det være en god idé at:

- Samle billeder af tilbygninger og løsninger, I kan lide
- Tegne en grov plantegning – den behøver hverken være målfast eller pæn
- Lave en liste med jeres funktionelle behov og drømmeønsker

Det vigtigste er ikke, at det er gennearbejdet – men at det hjælper jer med at sætte ord på

I forpligter jer ikke til noget – men I kommer et stort skridt tættere på at tage hul på projektet på en tryk og struktureret måde, når I tager et møde med os.



Jeg vil meget gerne høre om jeres tanker og idéer, når I er klar til det.



Book et gratis møde på www.arkitektteam.dk



Eller ring på 71 90 73 96

Frants Kostending

Stifter og bygningskonstruktør
Aalborg Arkitektteam