

En nærmere beskrivelse af husene i Rønneholtparken i Allerød med henblik på især BBR, Energimærke og ejerskifte

Min familie og jeg har i over 45 år beboet et hus i Rønneholtparken, og det har i stigende grad ærgret mig at se den mangel på korrekthed, der præger såvel BBR-registreringer som (måske især) rapporter i forbindelse med Energimærkninger. Det vil jeg hermed forsøge at rette op på. Det er også mit håb, at også byens ejendomsmæglere vil tage rapporten til sig og sammen med de aktuelle sælgere får forholdene beskrevet relevant.

Det efterfølgende notat – side 1 til 9 - om husenes opbygning og størrelser er rettet mod dem, der udfører huseftersyn (tilstandsrapport og el-rapport) og energitilsyn (E-mærke), hvilket medfører, at indholdet bliver noget teknisk. Der er dog også meget på jævnt dansk, som er lige til at gå til, så prøv at hænge på, selv hvis det tekniske virker svært. Fra side 10 er det ikke så teknisk. Til gengæld er bilagene mere ligetil og det sidste måske lidt kulørt.

I Bilag 1 er der mere håndfaste anvisninger til støtte for den lovpligtige opdatering af ens BBR, for BBR er på nuværende tidspunkt i stort omfang fejlbehæftet for samtlige huse. BBR-systemet har lagt det fulde ansvar for retvisende registreringer på ejendommens ejer, der i de fleste tilfælde vil være ude af stand til at klare opgaven korrekt på egen hånd. Derfor håber jeg, at Bilag 1 kan føre vedkommende igennem processen. Kommunens BBR Konsulent er nu også indført i de forskellige korrekte variationer og kan/skal på den baggrund tilrette, hvis vedkommende modtager en anmodning fra ejeren.

Efterfølgende indhold:

- | | |
|---|------------|
| 1. Koncentrat vedr. arealer og beskrivelser | side 1 |
| 2. Knudepunkter til bestemmelse af størrelser for BBR | side 2 – 5 |
| 3. Udhuse og udestuer | side 6 |
| 4. Materialedeklaration og varmeanlæg | side 7 |
| 5. Mulighed for ekstra isolering | side 8 |
| 6. Udskiftelige størrelser | side 9 |
| 7. <u>Bilag 1</u> – Indberetning af ændringer til BBR | side 10 |
| 8. <u>Bilag 2</u> – Relevante tegninger – fortegnelser | |
| 9. <u>Bilag 3</u> – Muligheder for yderligere bygninger – der er kun 3 ! | |
| 10. Hvordan de supplerende tegninger blev fundet - og Lidt om udbredelsen af Terrassehuse fra Dansk Totalentreprise | |

Dette dokument stilles uden ansvar til rådighed med henblik på redegørelse vedr. BBR, Energimærke og ejerskifte.

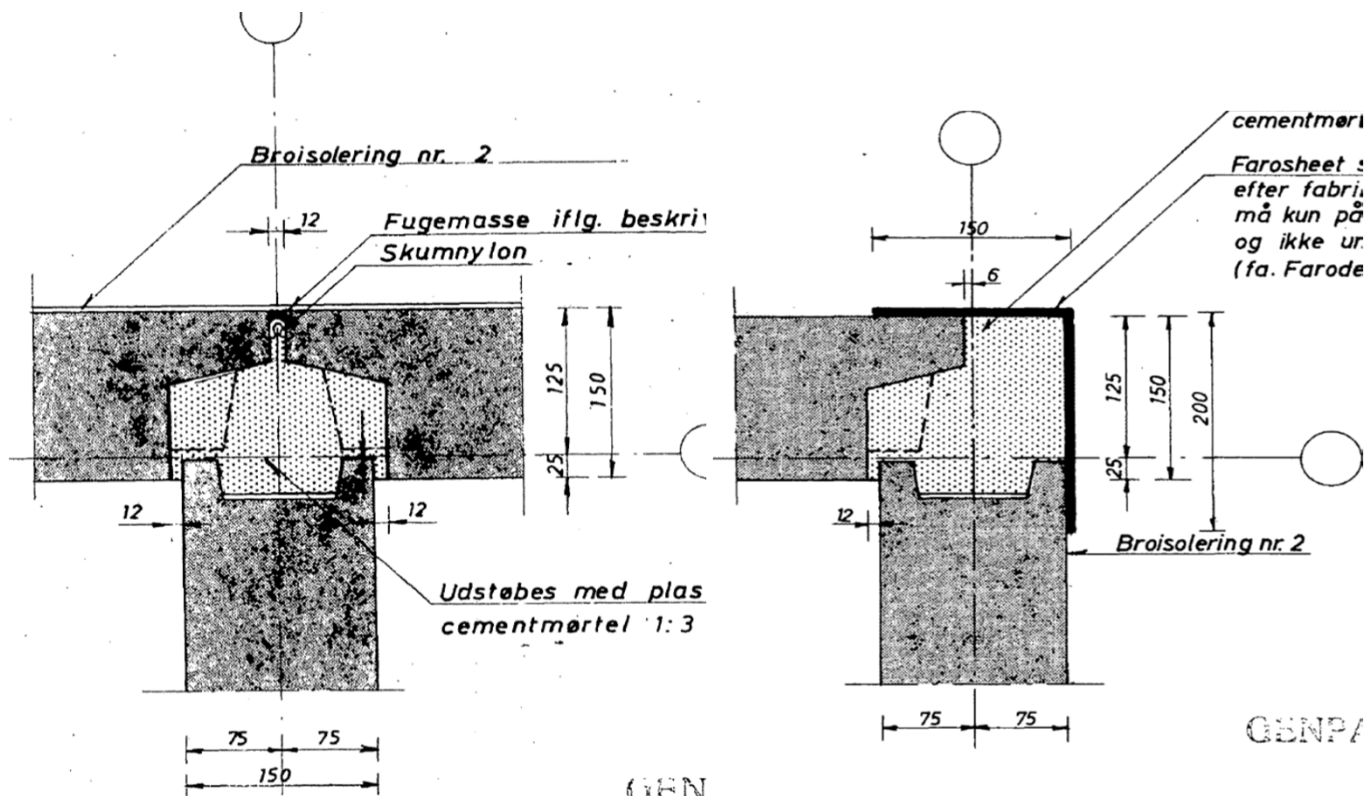
Til E-mærke tages der udgangspunkt i det oprindelige byggeri, hvorefter der skal tages hensyn til udskiftede vinduer (5), entredør, let facade i hhv. stue og første sal foruden evt. udestue. Tilsvarende, hvis der er opført nyt udhus.

Husene er bygget over et modulnet, hvor bredden er 5,40m og længden er 8x1,2 = 9,60 m, hvortil lægges afstand til ydersider.

Sidstnævnte tillæg er specificeret efterfølgende. Relative koter for hhv. kældergulv -2,600 * terræn -0,120 * dæk over kælder +0,005 * dæk o. stue +2,640 * dæk o. 1. sal +5,26 .

Etageareal:						16. juni 2020, Torkild Jensen, L 66
	Bredde	Længde	Areal	Vægtning	Vægtet areal	
"Mellem-huse"	m	m	m ²		m ²	Vægge i indgangsfacader:
1. sal	5,400	10,065	54,351	100%	54,351	35 cm skalmur - 10 cm beton m. 75 mm mineraluld, hulrum med mørtelsspild og 108 mm kalksandsten
Stue-etage	5,400	10,065	54,351	100%	54,351	35 cm skalmur - 10 cm beton m. 75 mm mineraluld, hulrum med mørtelsspild og 108 mm kalksandsten
Kælder	5,400	9,815	53,001	40%	21,200	15 cm beton + 35cm sokkelbjælke, h=51 cm
Opvarmet areal til Energimærke --->			161,703		129,902	<--- vægtet areal til ejendomsmægler
Tillæg for gavl i gavlhuse:						Vægge i gavle:
1. sal	0,275	10,065	2,768	100%	2,768	35 cm skalmur - 15 cm beton, 75 mm mineraluld, INGEN hulrum og 108 mm kalksandsten
Stue-etage	0,275	10,065	2,768	100%	2,768	35 cm skalmur - 15 cm beton, 75 mm mineraluld, INGEN hulrum og 108 mm kalksandsten
Kælder	0,075	9,815	0,736	40%	0,294	15 cm beton + 35cm sokkelbjælke, h=51 cm
		Tillæg i alt	6,272		5,830	
Opvarmet areal til Energimærke --->			167,975		135,733	<--- vægtet areal til ejendomsmægler
Udhus, Bygning 2	2,87	2,03	5,826			Dette er målt på et oprindeligt udhus m. renoveret beklædning på gammelt skelet. Der findes også nybyggede udhuse, som må opmåles - se side 6
Overdækket terrasse - under altanen	5,40	2,81	15,174			Specificeres særskilt for Bygning 1, men indgår IKKE i det bebyggede areal.
Udestue	5,40	2,78	15,012			Specificeres for Bygning 1. Uopvarmet - indgår hverken i boligareal eller i energimærke. Indgår kun i bebygget areal.
NOTER	Kældergulvet er vist og specificeret i deklareringen fra 1973 (side 7) som 10 cm beton støbt på plastfolie over 20 cm grus. Der er komplet omfangdræn. Taget er IKKE Built Up, men tagpap på krydsfiner lagt på spær med fald mod indgangs-facaden på gennemgående mellemunderstøtninger til 200 mm betondæk over 1. sal. Der er udlagt 75 mm Rockwool på plastfolie over betondækket - let klemmt under spær ved indgangs-facaden. Tagrummet er ventileret via udhægene.			Vægtet areal indgår og anvendes alene af ejendomsmæglere til beregning af m ² -pris		Kælderens er opvarmet m. radiator + spildv. Udestue kan ikke godkendes til beboelse, da konstruktionen ikke opfylder bygningsreglementet mht. isolering o.a. Derfor regnes den ikke som opvarmet, selv om den gamle facadedør måske står på klem eller andet. Den gamle facade SKAL bevares med fuld funktion.
BBR			Mellemhus		Gavlhus	
Antal etager			2		2	Anføres i spec. for Bygn. 1
Boligareal i alt			109		114	Anføres i spec. for Bygn. 1
Bebygget areal			54		57	Anføres i spec. for Bygn. 1
Bebygget areal med udestue			69		72	Anføres i spec. for Bygn. 1
Kælderareal			53		54	Anføres i spec. for Bygn. 1
Oprindeligt udhus			6		6	Anf. som selvstændig Bygn. 2
Åbne, overdækkede terrasser, åbne altaner og åbne indgangspartier medregnes ikke i det bebyggede areal						Anføres i spec. for vedk. bygning
Overdækket terrasse			15		15	Anføres i spec. for. Bygn.1, men ikke hvis der er udestue
Åben altan			15		15	Anføres i spec. for Bygn. 1

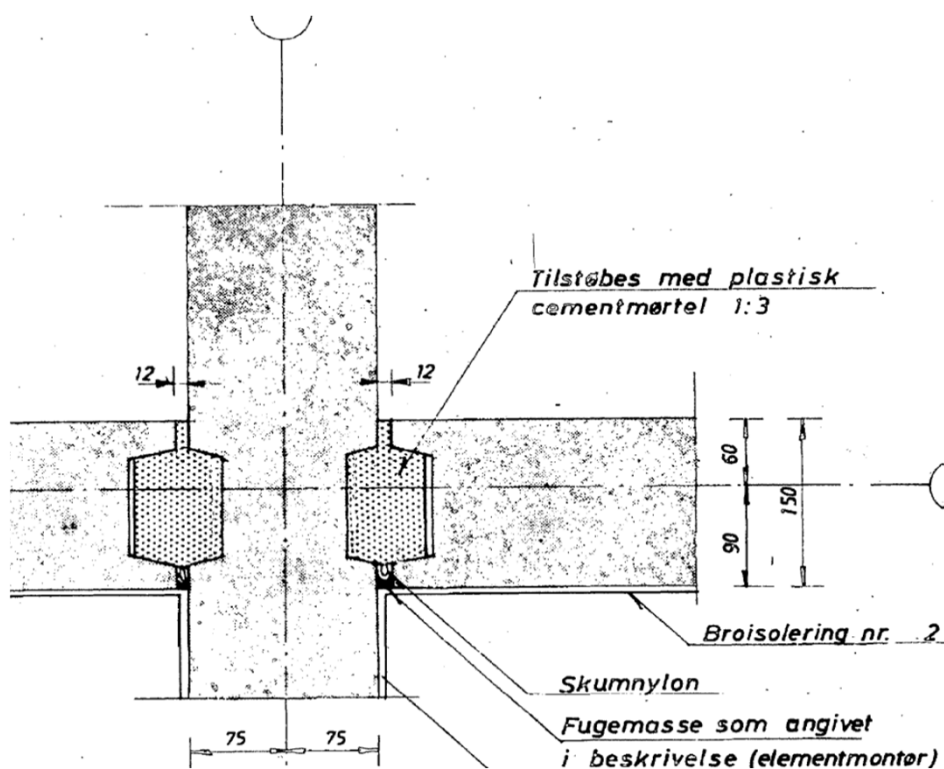
Efterfølgende s. 2 - 5 er indsat specifikation og udsnit af tegninger, hvor diverse detaljer er fundet



Tegning -024

Tegning -050

Ydersiden af kældervæggen under indgangsfacaden er 125 mm uden for husets modullinje



Tegning -025

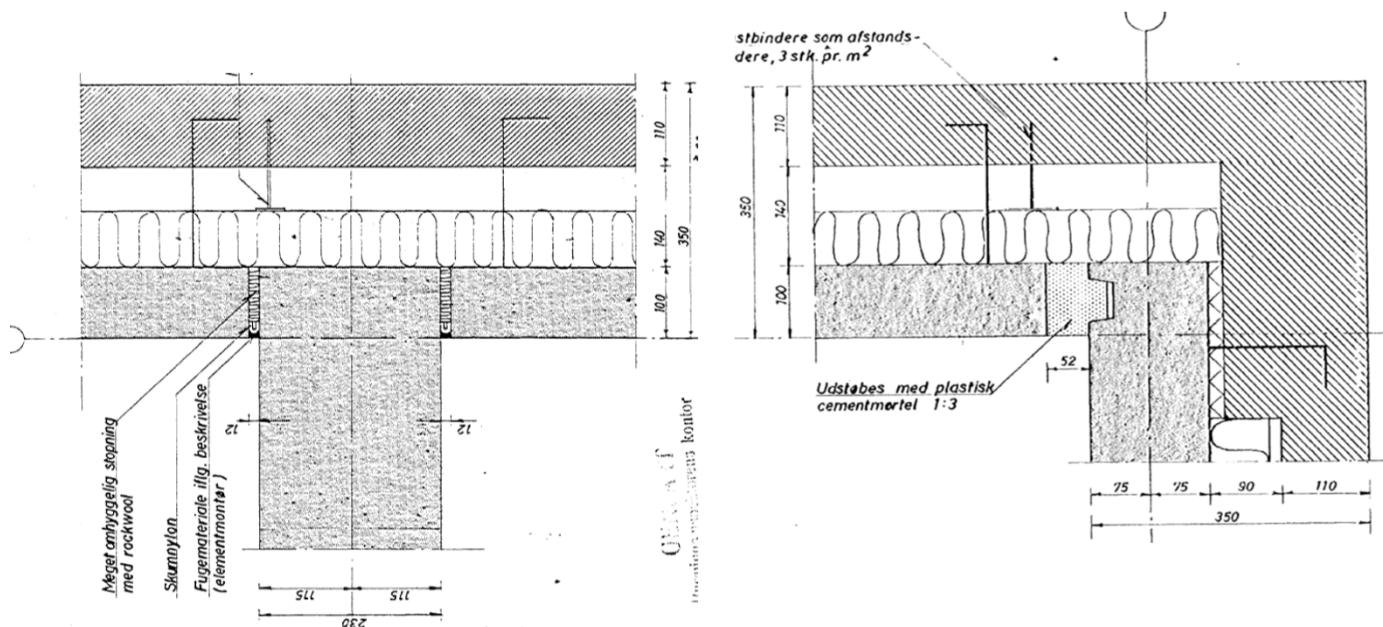
Ydersiden af kældervæggen under havefacaden er 90 mm uden for husets modullinje

Afstanden mellem ydersiderne af kældervæggene er således $9,600 + 0,125 + 0,090 = 9,815$ m

Mellem huse og i gavl går kældervæggen i skel og gavl igennem for understøtning af brandvinger jf. tegn. -025

Se også side 5

Vandrette snit i kældervægge - set mod indgangsfacaden øverst i billederne

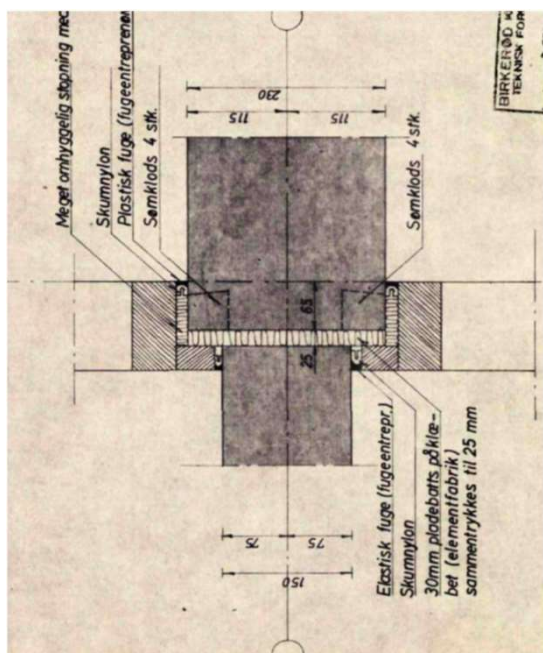


Tegning -035

Tegning -031

Ydersiden af gavlfacaden 275 mm uden for husets modullinje

Ydersiden af indgangsfacaden 350 mm uden for husets modullinje



Fælles for alle huse er, at **facaden mod haven** er lette glaspartier, delvis med isolerede brystninger - 75 mm mineraluld.

Mellem huse og i gavle er der kuldebroisolerede stød mellem husvæg og brandvinger.

Læg mærke til det lette elements placering - det rækker netop til kanten af dæk over hhv. stue og 1. sal. På 1. sal går det forbi, idet overstykket er en del af lukningen af tagrummet og fastholdelse af taget. Til udligning af forskel i vægtykkelser er den lette facade forsynet med en lodret lægte 40x32 mm - skal huskes ved udskiftning. En svag detalje, der let bliver utæt!

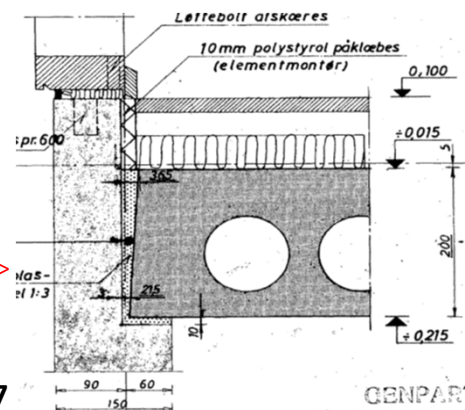
Vandret snit etagevæg, brandvinge og havefacade

De lette facader er 115 mm tyk og står netop uden for husets modullinje

Tegning -033

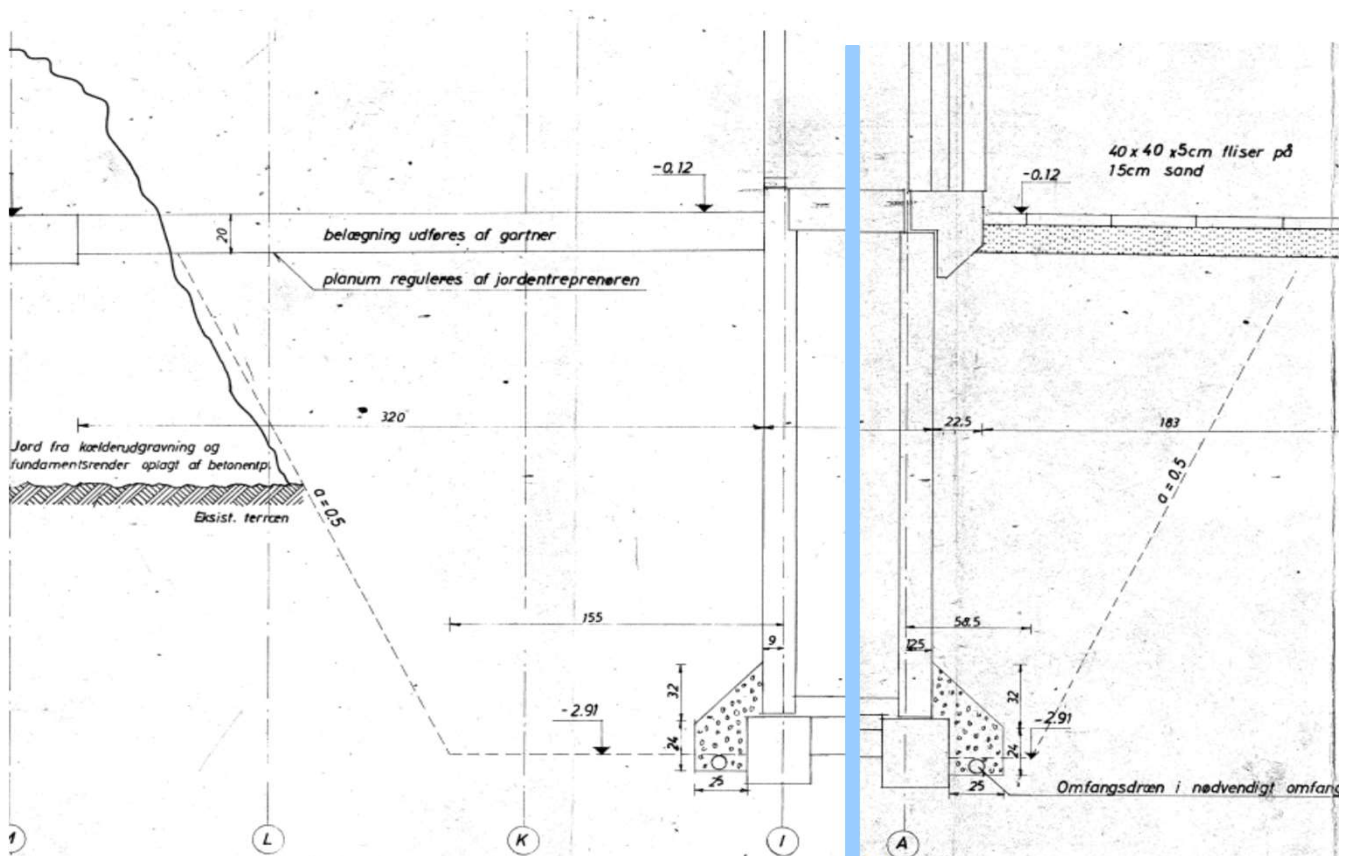
Afstanden mellem ydersiderne af facader er således $9,600 + 0,350 + 0,115 = 10,065$ m

Vandrette snit i stueetage og 1. sal - set mod indgangsfacaden øverst i billederne



Tegning -027

Lodret snit i dæk over kælder, top af kældervæg og let facade mod haven ---->
Den viste isolering er kun en rand-isolering i 1 meters afstand til facaden.



Kældervæg 90 mm uden for modul i haveside

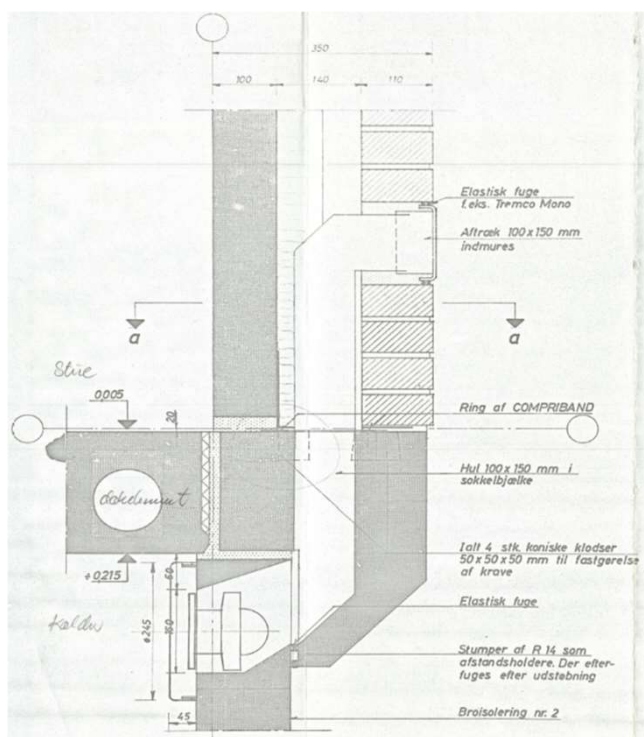
Kældervæg 125 mm uden for modul i indgangsside

Dette er eneste tværsnit, der viser omfangsdrænene (vedligeholdes af grundejerforeningen lige som drænpumperne)

Mellem modullinje A og I er der 9,6 m hus, som er udeladt i denne forbindelse

OBS Rensebrønde for omfangsdrænene står for det meste i fællesarealerne, men nogle enkelte steder også i terrassen under altanen. Disse sidste skal også være tilgængelige i tilfældet, at der opføres udestue!
De kendes som betonrørsmuffer med løst betondæksel. Kontakt evt. Forretningsføreren.

Lodret snit i kældervægge med omfangsdræn - Udsnit af tegn. 12.118



viser, at kældervæggen ikke har samme omfang som facaden, hvorfor arealet af kælderen er mindre end etager. Se også tegningen ovenfor.

Udhuse:

De oprindelige udhuse har vægge af træbeklædning og tage dækket med fibercement (bølgeplader af asbestholdig eternit)

Grundejerforeningen har fremstillet tegninger for 5 forskellige udformninger af udhuse, som kan anvendes inden for deklARATIONEN. <https://www.roeneholtparken.dk/raekkehuse/tegninger/skure/>

	Bredde	Længde	Areal	Bebygget	Overdækket	
Type 1	2,000	2,750	5,500	6	0	
Type 2	2,000	2,750	5,500	6	0	
Type 3	3,800	1,700	6,460	6	0	
Type 4	2,000	2,750	5,500	6	3	+ Overdækning: $1,2 \times 2,75 = 3,3 \text{ m}^2$
Type 5	2,000	2,750	5,500	6	0	

Hvis man har opført Type 4, skal der i BBR således tilføjes en overdækning på 3 m^2

KUN de 5 modeller kan opføres, og KUN efter ansøgning og vilkår i byggetilladlse

Fælles for tegningerne til disse 5 typer udhuse er, at de ikke forholder sig til skel og som vist breder sig ud over disse, hvilket altså ikke må ske!

Vedr. typerne 1 og 3 afvandes til fællesareal og vedr. type 4 til naboen. I det sidstnævnte forhold bør der indhentes skriftlig accept fra nabo mens forholdet til fællesarealet må være sikret som indforstået p.g.a. tegningens ophav.

Den rumlige illustration vedr. type 4 er for det venstres vedkommende ikke retvisende og må kunne give anledning til misforståelser. Rygningen af taget skal efter tegningen ligge midt under vinduet til badeværelset.

Hvor der sker en sammebygning af udhuse i skel, skal der være BD60 konstruktion i skel i.h.t. byggelovgivningen. Undladelse vil i tilfælde af brand formentlig give skaderne større omfang og give bøv! med den fælles brandforsikring og de involverede indboforsikringer. Vilkåret skyldes sikring mod "brandsmitte", da en brand i udhuset vil kunne sprænge naboens ruder i begge etager, så branden løber videre den vej.

Skellets placering i facaden kan let fastlægges som fugen i sokkelbjælken.

Skellets placering langs indgangssiden kan fastslås som ydersiden mod fællesarealerne af de oprindelige udhuse. Evt. jordareal i fællesarealet mellem skur og stier nærmest skuret skal tilplantes OG VEDLIGEHOLDES af tilstødende grundejer. Det kan hverken disponeres for cykelparkering eller affaldsbeholdere !!!!

Baldakin over indgangsdør kan KUN godkendes i sammenhæng med variant 4 for udhuse.

Der ses rundt omkring i bebyggelsen eksempler på større og mindre overdækning af området foran indgangene. Disse er alle opført i strid med deklARATIONEN og byggelovgivningen bl.a. fordi de dels rummer en fare for spredning af evt. brand dels for at besværliggøre evt. redning fra 1. sal. Nogle overdækninger giver også forringet og skæmmet udsyn fra køkkenet i nabohuset. Det er alt sammen GROFT ULOVLIGT og kan bringes til ophør ved påtale til kommunen.

Uopvarmet udestue

Uopvarmet udestue kan alene opføres efter den model, som er beskrevet på grundejerforeningens hjemmeside og alene **efter skriftlig ansøgning og tilladelser fra såvel grundejerforeningen som fra kommunen**. Processen begynder med kontakt til forretningsføreren !

Ændringen medfører obligatorisk udvidelse af den fælles grundejer- og brandforsikring og dermed og et mindre tillæg for præmien for pågældende matrikel. Uden tilmelding til forsikringen er man på egen hånd både med hensyn til dækning på udestuen og det øvrige hus.

Materialedeklaration:

Areal		
Kælder	53,00 m ²	
Stueetage	56,00 m ²	
1. sal	56,00 m ²	
Altan	14,00 m ²	
Udestue	19,40 m ²	
Udhus	6,00 m ²	
	I alt ca. 205,00 m ²	
Ydervægge		
Gavle og indgangsfacader	skalmures med mursten og hulrummet mellem betonvæg (indvendig mur) og skalmur isoleres med 75 mm Rockwool-batts, K-værdi mindre end 0,6. Hævedefacade: snedkerparti udføres med udvendig eternitbeklædning, 1 lag vindtæt pap + 75 mm mineraluld + 12 mm gipsplader.	
Skallerum		
Lejlighedsskel	i 23 cm beton i stue og 1. sal – øvrige skille vægge er 15 cm betonvægge eller lette vægge.	
Tag		
21,5 cm betonhuldæk.		
0,07 mm plastfolie (dampspærre).		
75 mm Rockwool.		
Trækonstruktionen	bestående af træ-kassetter af spær og vandfast krydsfinerplader pålagt en tagpapdækning. Der ydes 10 års sædvanlig tagpapgaranti.	
Gulve		
I kælder:	gildestue udføres med 20 cm grus, plastfolie, 10 cm beton belagt med fast nylongulvræppe. Motionsrum og badstue: 20 cm grus, plastfolie, 8 cm beton, 3 cm afrettingslag og 2 cm marmorsplitfliser i motionsrum.	
I stueetagen	udføres 22 mm bøgeparket. I gæstetoilet lægges smukke marmorsplitfliser. På 1. sal lægges 22 mm bøgeparket, og i badeværelset ligeledes marmorsplitfliser. – Under parketbrædder lægges strøer på lyddæmpende brækker.	
Etageadskillelse		
Over kælder og stue	udføres 20–21,5 cm hulpladedæk af beton.	
Vægge		
På indvendige vægge i stueetagen og 1. sal	opsættes tapet. Over køkken-bord opsættes farvede keramikfliser. I badeværelset opsættes 10x20 cm farvede vægfliser i en højde af 180 cm på alle vægge undtagen dog væg til kammer, hvor der opsættes træspanelvæg. Baderkar indmures og forside beklædes med fliser. I gæstetoilet opsættes farvede fliser. Vægge i kælder plastmales, men spartles ikke.	
Løfter		
Sprøjtmales, i struktur, hvide med plastfarve (lidt ru overflade).		
Vinduer og døre		
Alle vinduer	undtagen de 2 trækruder i døre til terrassen er forsynet med thermoglas. Hæveskydedør i opholdsstue er også med thermoglas. Udvendige vinduer og døre males med sort imprægneringsvæske. Indvendige døre er i lys finér med indfatning i cedertræ eller mahogni. Der er døråbning fra de 2 soverum på 1. sal til terrassen. I døre ventilation.	
Vinduesplade		
I opholdsstue	laminatplade med mahognikantlister.	
Fodpaneler		
Som indfatninger	af cedertræ eller mahogni.	
Træmøbel		
Mellem opholdsstue og spisesstue	udføres træmøbel af fyr, som behandles med farveløs imprægneringsvæske.	
Trapper		
Fra stue til 1. sal	samt fra kælder til stue udføres trapperne med trin i lakkeret bøgetræ. Trappevang og håndlister er sortimprægnerede.	
Køkken		
Udføres	med låger i lys finér, laminatbordplade, rustfri, dobbelt stålvaske. Kraftig el-dreven luftudsugning i ydervæg.	

Materialedeklaration fra oprindelig salgsbrochure, 1973

Se også tegn. 30.023 Tværnsnit med opbygningsbeskrivelser

Der er ikke konstateret afvigelser **bortset fra arealerne** og

- 2 - Betonelementer over 1. sal er formentlig kun 200 mm (ikke 215 mm)
- 3 - Indvendig betonvæg i gavle er 15 cm

Varmeanlæg:

VarMEforsyningen af bebyggelsens 549 huse i 74 blokke á 5 til 10 huse sker fra grundejerforeningens varMEcentral direkte til radiatorer og spiraler i varmtvandsbeholdere - der er altså ingen varMEvekslere til selvstændige fordelingskredsløb i husene. Der sidder **returløbstermostater** på alle enheder for at sikre lavest mulig temperatur på returløbet. Der afregnes efter individuel måler, der løbende viser vandmængde, temperatur af fremløb, returløb og afkøling m.v. foruden den forbrugte energi til **varME og varmt vand** målt i MWh.

Der afregnes med **en fast del** for drift af varMEcentral og fordelingsanlæg (rørlægninger) og **en variabel del** for eget forbrug og andel af reduktioner for gavlhusene, som jo lægger gavl til mellemhusenes besparelse på denne front. Se foreningens hjemmeside eller spørg.

På grundejerforeningens hjemmeside kan man under **eForsyning** se årlige forbrug på eget hus siden 2006 foruden regnskaber og budget med aktuel pris pr. MWh.

Hvis man på et tidspunkt alligevel har en varmesmed i huset, kan der let monteres afspærringsventiler på såvel fremløb som retur til radiatorer + evt. gulvvarme, så det er let at **sommerlukke** anlægget effektivt. Der kan tilmed også monteres aftapningsventiler, så anlægget let kan tømmes i tilstrækkeligt omfang ved service. Med sommerlukning undgår man, at der trods lukning på radiatorerne godt kan liste lidt varme forbi uden at gøre gavn.

Ventilation:

Der er aftræk for naturlig ventilation af toilet i stueetage og bad på 1. sal til kombineret hætte på taget. Kanaler føres i hulrummet af skalmuren, hvor isoleringen tilsvarende er reduceret.

Der er mekanisk udsugning fra såvel køkken som kælder.

Omfangsdræn:

Der er anlagt fuldt dræn omkring alle blokke - se mere side 4 og terrænplaner.

Mulighed for ekstra-isolering:

Skalmuren i gavlene rummer absolut ingen mulighed for ekstra isolering, **og i indgangsfacaden** er afstanden mellem eksisterende isolering og skalmuren så beskeden og fyldt med mørtelspild, at man bør afstå fra at forsøge at isolere yderligere i dette mellemrum a.h.t. murens ventilering af slagregn m.v.. Den manglende ventilering er formentlig årsag til algevækst på gavle!

Taget - inkl. afdækning af stern og kapsel på gavle - vedligeholdes af grundejerforeningen og evt. efterisolering kan kun udføres med foreningens mellemkomst.

Tagrummet er i praksis utilgængeligt for seriøs efterisolering - i givet fald må det ske via den faste del af overhøjden af den lette facade. **Der er ingen adskillelse af tagrummet i skel !**

Rumhøjde på 1. sal, 232 cm giver ingen lovlig mulighed for indvendig isolering mod taget jf. bygningsreglementet - der skal min. være 230 cm.

Udvendig isolering oven på taget er i praksis også udelukket, da det vil medføre hurtig udvikling af råd i tagkonstruktionen - **den udlagte dampspærre af plastfolie er i dag pulver !** De fremhævede forhold umuliggør konvertering af det tværventilerede tag til et "varmt tag".

Indvendig isolering med f.eks. 50 mm termovæg på facader er problematisk og vil efterlade områder under gulv og ved etagedæk, som vil blive stedet, hvor indeluftens fugt vil kondensere og give risiko for mug og skimmeldannelser.

Termoruder (de oprindelige fra 1972 - 75) kan udskiftes med energiruder med varm kant, evt. i 3 lag.

Lette facader mod haven kan ved udskiftning gøres dybere for forøget isoleringstykkelser i fyldningsdelene. Facadens yderside er på 1. sal nødt til at holde samme placering. Yderligere isolering vil derfor også medføre ændret føring af rør til radiatorer - det kan sagtens udføres. Ved udskiftning på 1. sal skal man huske, at den øverste del stadig skal fastholdes som forankring af taget!

Let facade i stue kan let opgraderes ved udskiftning til energiruder med varm kant og udvendig isolering af det faste parti. Den udvendige plade for fyldningen er eternit, der skal håndteres særligt. Forslag om opbrydning af kældergulv for isolering forekommer urealistisk og urentabel. Flydende gulvopbygning på isolering og dampspærre vil kunne skjule indtrængende vand fra fuger og medføre svampe-, skimmel- og algevækst.

Udvendig isolering på murværk med 200 til 250 mm + mellemrum til udluftning og opretning til plan overflade vil jf. ovenstående være eneste relevante mulighed - evt. kun af gavle. Det vil kræve en foreningsbeslutning om rev. af deklaration. f.eks. Rockwool - REDAir FLEX, ventileret facade

Man bør være tilbageholdende med at sætte **indvendig isolering på kældervæggene** for at undgå kondensering (med tilhørende alge- og skimmeldannelse) på vægens inderside. **Fuld udvendig isolering** er i praksis urentabel, men til 90 - 130 cm dybde kan det være en undersøgelse værd, f.eks. i forbindelse med udvendig efterisolering af husene. Der er normalt frostfrit til 90 cm dybde og jordtemperaturen under 130 cm dybde er mindst 5°C året rundt. Materiale f.eks. 200 mm EPS-C80 (Ekspanderet PolyStyren med grafit - en "flamigo"- variant). Med den nævnte udvendige isolering vil det være forsvarligt også at isolere indvendigt og her vil jeg foreslå mineraluld og evt. en afdækning af "vådrumsgips".

Brug kun "flamingo" hvor der absolut sikkerhed for, at der ikke kan opstå brand eller komme brand forbi. I tilfælde af brand er man virkelig i problemer med materialet!

Udskiftelige størrelser:

Toilet i stue kan forsynes med mekanisk udsugning med timer. Kræver ny elforsyning.

Bad på 1. sal kan forsynes med mekanisk udsugning med timer. Kræver ny elforsyning.

De små udsugningsventilatorer fås også i varianter med styring efter fugtighed (hygrostater), men de fungerer ikke i praksis - enten kører de slet ikke eller afbrudt.

Vælg størst mulig ventilator - f.eks. Ø125 eller 160 mm, der ikke støjer så meget og ikke behøver at køre så længe for at få tilsvarende luftmængde udskiftet. Pas på afstand til loftet. For eks.

<https://krappan.dk/search.837.aspx?q=v%c3%a5drumsventilator> .

Størrelser på vinduer og hoveddør i indgangsfacaden:

Hul i beton- bagmur -->	m ²			Nye elementer f.eks.	
	Bredde	Højde	Areal	Bredde	Højde
Hoveddør	0,91	2,11	1,9201	0,878	2,088
Køkkenvindue	0,73	1,21	0,8833	0,708	1,188
Køkkenvindue	0,73	1,21	0,8833	0,708	1,188
Vindue, Bad	0,91	1,21	1,1011	0,878	1,188
Vindue, værelse	0,73	1,21	0,8833	0,703	1,178
Vindue, værelse	0,73	1,21	0,8833	0,703	1,178
Kælder	1,20	0,60	0,7200	1,173	0,573

Der skal i ALLE tilfælde tages mål på stedet af en ansvarlig person

Det er mit håb, at denne fremstilling kan blive til nytte og gavn for nuværende og kommende beboere i bebyggelsen foruden fagpersoner med tilknytning i forbindelse med en ejerskifteproces.

Med venlig hilsen

Torkild Jensen, L 66

Akademiingeniør (DIA-B Kbh./Lundtofte), M.IDA

Kommentarer gerne til torkild.jensen@outlook.dk

Nyttige links:

Opdatér BBR via <https://bbr.dk/forside>

her er både vejledning og adgangen til at rette med NEM-ID

Grundejerfore.: <https://www.roenneholtparken.dk/>

her er alt om foreningen, tegninger og praktiske oplysninger
særligt udvalgte tegninger for salgssituationer

Bilag 1 – Indberetning af ændringer til BBR

<https://bbr.dk/vejledning>

Systemet lægger op til, at man selv indberetter ændringer via ovenstående link, men vores nuværende registreringer er så meget på afveje, at vi i sidste ende hver for sig skal have vores hus korrigeret af kommunens BBR Konsulent – i det mindste indtil de ”nye normaler” bliver sat ind i systemet.

I denne situation skal hver ejer anmode om at få sine BBR-oplysninger korrigeret hos kommunens BBR Konsulent – send skemaet på næste side med fuldmagt til planogbyg@allerod.dk. Skemaet udskrives og udfyldes inden det indsendes eller afleveres. Kontrollér forinden på foreningens hjemmeside, at du benytter seneste revision af skemaet i dette dokument.

Der er i udgangspunktet 8 varianter:

- A. Mellemhus med terrasse under altanen og udhus på 6 m²
- B. Gavlhus med terrasse under altanen og udhus på 6 m²
- C. Mellemhus med **udestue** under altanen og udhus på 6 m²
- D. Gavlhus med **udestue** under altanen og udhus på 6 m²
- E. Mellemhus med terrasse under altanen og udhus på 6 m² + **overdækning v. indgang**
- F. Gavlhus med terrasse under altanen og udhus på 6 m² + **overdækning v. indgang**
- G. Mellemhus med **udestue** under altanen og udhus på 6 m² + **overdækning v. indgang**
- H. Gavlhus med **udestue** under altanen og udhus på 6 m² + **overdækning v. indgang**

Overdækningen ved indgang kan være af forskellig størrelse, så den aktuelle skal anføres.

Systemet kan godt håndtere den indledende bekræftelse af bygningernes placering på et kort, men herefter går det galt, hvis du ikke afslutter her. Det resterende må man i skrivende stund bede kommunen om at rette. Hvis udhuset er ”flyttet til højre” vil systemet måske også gå i baglås.

Med anmodning om at tilrette min/vores BBR gives kommunen hermed **fuldmagt** til at korrigere i overensstemmelse med mine/vores markeringer i dette skema:

Emne	A	B	C	D	E	F	G	H
Fælles for alle rettes afløbsforhold til: Separatkloakeret spildevand + tag og overfladevand								
Bekræft bygningernes placering på BBRs skitse med ok eller "vinge" under "dit bogstav"								
Bygning 1								
Opførelsesår, 1973 / -74 / -75								
Seneste om- eller tilbygning, år								
Samlet antal etager u. kælder-etage	2	2	2	2	2	2	2	2
Bebygget areal	54	57	69	72	54	57	69	72
Heraf indbygget udestue	-	-	15	15	-	-	15	15
Åben overdækning - ikke del af bebygget areal, hvilket vil sige terrassen under altanen, hvis der ikke er udestue	15	15	-	-	15	15	-	-
Åben altan	15	15	15	15	15	15	15	15
Samlet bygningsareal	109	114	124	129	109	114	124	129
Samlet kælderareal	53	54	53	54	53	54	53	54
Samlet boligareal	109	114	109	114	109	114	109	114
Bygning 2								
Opførelsesår, 1973 / -74 / -75								
Seneste om- eller tilbygning, år. Det vil også være året for "flytning til højre"								
Udhus	6	6	6	6	6	6	6	6
Åben overdækning	-	-	-	-				
Hvis udhusets tagbeklædning er skiftet fra Fibercement, herunder asbest..., så skriv nedenfor, hvilket andet tagmateriale, der er anvendt								

Evt. andre forhold, der bedes medtaget:

Allerød den

Navn(e) på grundejer(e)

Adresse

Bilag 2 – Relevante tegninger – En fortegnelse

Grundejerforeningens hjemmeside rummer under "Rækkehuse" et meget omfattende tegningsarkiv, hvorfra man uhindret kan hente de tegninger, man måtte ønske. Mange af tegningerne kan man almindeligvis gerne leve uden, men der kan opstå situationer, hvor de vil være guld i de rette hænder.

Nedenstående pakker kan hentes med et enkelt klik på: <https://www.roenneholtparken.dk/raekkehuse/tegninger/byggetegninger/>, og her er der et klikbart felt "Rønneholtparken Tegninger" til et Google-drev med indholdet – også med download mappevis.

Tegninger, som er anvendt i redegørelsen, side 1 til 9: 1. linje yderst til højre på drevet

RHP #		Tegning fra andet byggeri i →	↓
12.118		Terræn ved boliger - Snit med have - kælder - skur og forareal	
20.009		Boliger - Snit i altanside	
20.015		Boliger - Aftræk fra kælder	
20.024	4-1742-024	Samplingsdetalje nr. 24 - Kældervæg i skel til vægge i facade	Slagelse
20.025	4-1742-025	Samplingsdetalje nr. 25 - Kældervæg i skel til vægge mod have	Slagelse
20.027	4-1742-027	Samplingsdetalje nr. 27 - Dæk o. kælder / Kældervæg og let facade	Slagelse
20.031	4-1742-031	Samplingsdetalje nr. 31 - Vægge i skel i etager til vægge i facade	Slagelse
20.033	20.033	Samplingsdetalje nr. 33 - Vægge i skel i etager til vanger og let facade	Birkerød
20.035	4-1742-035	Samplingsdetalje nr. 35 - Vægge i gavl i etager til væg i facade	Slagelse
20.050	4-1742-050	Samplingsdetalje nr. 50 - Kældervæg i gavl til væg i facade	Slagelse
30.023		Boliger - Lodret snit facade til facade m. beskrivelse af opbygninger	
		12 RHP salgsbrochure 1974, s.12	

Vedr. de andre byggerier se Bilag 3

Tegninger, som kunne interessere f.eks. i forbindelse med ejerskifte:

2. linje yderst til venstre på drevet

22.003		Boliger - VVS-Planer for boliger
22.004		Boliger - Kælder - Plan og opstalt i for-rum
22.005		Boliger - Plan og opstalt af WC og Badeværelse
22.007		Boliger - Vandinstallation - diagram
22.008		Boliger - Faldrørsdiagram
22.010		Boliger - Detail af rørinstallationer ved facade nord og vest
22.011		Boliger - Detail af rørinstallation mod øst og syd - Snit
24.004		Boliger - El-inst. - Kælder- Stue- og 1. salsplan
30.020	.01	Approberet 01 - Kælderplan 1 til 20
30.021	.02	Approberet 02 - Stueplan 1 til 20
30.022	.03	Approberet 03 - 1. sals plan 1 til 20 - 30.022F viser korrekt facade
30.022 F		1. sals plan 1 til 20 - Allerød
	.04	Approberet 04 Tværsnit med specifikationer 1 til 20 - Svarer til 30.023
30.023		Boliger - Lodret snit facade til facade m. beskrivelse af opbygninger
		RHP tegningsfortegnelse vedr. boliger - Hent seneste i RHP-arkivet
		01 - 12 RHP salgsbrochure 1974, s.1 – 12. 12 filer

Approberede tegninger er dem, der er godkendt tidligt som grundlag i byggesagen.

Bilag 3 – Muligheder for yderligere bygninger – der er kun 3 !

Kun inden for Deklarationens rammer og

INTET byggeri uden byggetilladelse fra kommunen

Bebyggelsen Rønneholtparken er realiseret / opført i henhold til en godkendt Bebyggelsesplan for området. Hertil er knyttet en tinglyst deklaration på alle matrikler bl.a. med bestemmelser og vilkår for udnyttelse af området. Bebyggelsesplaner var forløbere for Lokalplaner, som først blev introduceret i 1977, men ellers fungerer de i princippet ens. Der er flere forskelle mellem Bebyggelsesplaner og Lokalplaner – ”bebyggelsesgrad” blev f.eks. til ”bebyggelsesprocent” og beregnes vidt forskelligt. Men vedr. RHP må vi altså holde os til den gældende Bebyggelsesplan og teksten i den tilhørende Deklaration. Der er ingen senere Lokalplan, så Bebyggelsesplanen for RHP er det, der gælder forud for byggelovene.

I udgangspunktet er der INGEN ret til at ændre noget byggeri eller opføre yderligere bygninger i området. Deklarationen giver dog anvisning på, hvordan grundejerforeningen på en generalforsamling kan vedtage ændringer til deklarationen på dette og andre områder, MEN disse vedtagelser bliver ikke gyldige, før de også er godkendt i kommunen – i praksis af Byrådet. Dette er sket i 3 tilfælde vedr. byggerier:

- 15 m² udestue i stedet for terrasse under altanen,
- anden placering og udformning af udhuse samt
- mulighed for karnap i stedet for 2 køkkenvinduer.

Ud for alle disse 3 muligheder er der udførligt anført detaljer og procedure, som skal holdes – herunder, at der skal søges byggetilladelse til ALT. Hvis man kan tænke sig minimale ændringer i én af disse løsninger, kan man ansøge bestyrelsen om skriftlig dispensation, der (hvis den gives) så skal vedlægges ansøgningen til kommunen, der igen har det sidste ord.

Hvis nogen har anderledes ønsker, er den slagne vej at formulere det som en ændring til Deklarationen og fremsende forslaget til grundejerforeningen inden udgangen af året til behandling på førstkommende generalforsamling.

Hvis man blandt mindst 55 grundejere kan samle opbakning til en anmodning om en ekstraordinær generalforsamling, kan det gå noget hurtigere – se grundejerforeningens Vedtægter §9. I givet fald skal man virkelig have styr på ønsket og argumenterne herfor. I modsat fald kan det let blive en ommer, så man skal det hele igennem igen et år senere.

Skulle det nu til sidst stille sig sådan, at man ikke kan komme igennem med sit ønske, så må man enten resignere eller finde et andet sted at bo!

Når man inden 6 mdr. færdigmelder arbejdet, får man ingen ibrugtagningstilladelse (det er ikke boligareal), men en positiv markering i byggejournalen. Færdigmeldingen kan derfor også anvendes til den pligtige underretning af grundejerforeningen. Endelig skal en udestue tegnes ind på den fælles grundejerforsikring for at sikre dækning i forbindelse med brand.

Man er i øvrigt selv ansvarlig for at ændre BBR og for at kontrollere, at alt er beskrevet korrekt.

At sikre overholdelse af deklarationer, bygningsreglement og anden lovgivning er i det hele taget en så uoverskuelig proces, at man ikke bør begive sig ud i sådant uden virkelig kvalificeret vejledning. Bemærk i den forbindelse, at de nye regler i byggelovgivningen om muligheder for opførelse af "sekundære bygninger" som udhuse, udestuer, åbne overdækninger o.a. under i alt 20 m² (50 m² for villaer) uden ansøgning IKKE gælder for RHP, da det er i strid med deklarationens bestemmelser, der kræver ansøgning OG byggetilladelse for ALT. At Deklarationer går forud for byggelovgivningen, fremgår også af lovgivningsteksten om de lempeligere vilkår, men det står desværre ikke først i teksten.

I stedet for at fare vild i de tunge tekster vil jeg henstille til at begrænse virkestrangen til de eneste godkendte muligheder, der er omtalt i Deklarationen og på foreningens hjemmeside, og søg gerne uddybende forklaring hos forretningsføreren. Alle evt. tilsagn om lempelser skal være skriftlige for at gælde.

Og husk efterfølgende at passe og vedligeholde bygninger og de nære grønne områder omhyggeligt uanset om det er nyt eller gammelt! Kan du ikke selv klare opgaven, så kontakt en kvalificeret håndværker – det hensyn må du tage til dine naboer.

Lovliggørelse:

Det er tydeligt for enhver, at der i RHP er udført konstruktioner i stort omfang, som falder uden for Deklarationens rammer. I det offentligt tilgængelige Byggesagsregister kan man også let se, at der er udført f.eks. nye udhuse og udestuer uden ansøgning. Det kan gøres godt via en "fysisk lovliggørelse", som i de milde tilfælde blot vil kræve en ansøgning af samme omfang, som man gør efter anvisningerne vedr. de 3 muligheder. I alle andre tilfælde med f.eks. overdækninger og ekstra skure i haven, må disse fjernes. Er den gamle facade mellem stue og udestue f.eks. fjernet, må der opstilles en tilsvarende med skydedør og fast parti.

Relevant del (i denne forbindelse) af Deklarationen for Rønneholtparken:

§2. Områdets anvendelse

stk. 1. I området må kun opføres rækkehusbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter alt i overensstemmelse med vedhæftede retningsgivende bebyggelsesplan, kortbilag nr. 2, udarbejdet af arkitekt B. Nordsted-Jørgensen og godkendt af Allerød byråd.

§3. Udstykning

stk. 1. Udstykning af de enkelte rækkehusparceller foretages efter den af landinspektør J. Hyldegaard Larsen udarbejdede udstykningsplan, overensstemmende med ovennævnte bebyggelsesplan.

§4. Bebyggelse

stk. 1. Den af de nuværende ejere projekterede og af Allerød byråd godkendte bebyggelse må ikke ved ombygning ændres, således at det udseende, som den samlede bebyggelse har, ændres.

stk. 2. Facadernes farve må ikke ændres uden tilladelse fra den påtaleberettigede.

stk. 3. Sælgerne har adgang til skiltning samt til brug af prøvehus indtil sidste rækkehus er solgt.

stk. 4. Uanset foranstående, er ejere af ejendomme i deklaraionsområdet berettiget til, efter ansøgning og opnået godkendelse hos bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde, at inddrage overdækket terrasse i bebyggelsen ved opførelse af vindues/skydedørsparti, som vist på vedhæftede tegning.

Facadens farve skal svare til farven i den øvrige bebyggelse.

Ejere som inddrager terrassen i bebyggelsen, betaler et forholdsmæssigt beregnet højere varmebidrag.

Ejeren er pligtig til at fremsende bygningsmyndighedens godkendelse i kopi til grundejerforeningen.

stk. 5. Endvidere er ejerne berettiget til efter ansøgning og opnået godkendelse hos bygningsmyndigheden i overensstemmelse med vedlagte skitse

1. at ændre skurenes placering til - til højre for indgangsdøren.
2. at ændre skurenes mål til størst muligt under hensyn til arealets størrelse.
3. at udskifte skurets asbestholdige tag med tag af tidssvarende materiale.

Når tilladelse er indhentet skal ændringen være fuldført inden 6 måneder.

stk. 6. Endvidere er ejerne berettiget til efter ansøgning og opnået godkendelse hos bygningsmyndigheden i overensstemmelse med vedlagte skitse at opsætte karnap på husets forside.

Hele Deklarationen og Kortbilag kan ses på foreningens hjemmeside.

Originalen (noget mere rodet i opsætningen) kan ses i tinglysningen på dit eget hus med NemID: <https://www.tinglysning.dk/tinglysning/unprotected/logon-nemidjs.jsp> , Servitutter, Akt. Nr. 15_EE_55

Lidt om udbredelsen af terrassehuse fra Dansk Totalentreprise

Jeg vil ikke påstå, at dette er en fuldt dækkende fortælling, men som brikker til en baggrund kan det altid anvendes. Jeg var på jagt efter tegninger, der kunne dække de huller, der siden 2016 har været i foreningens tegningsarkiv, og søgte i første omgang forgæves hos det projekterende ingeniørfirma, som var fusioneret i Midtconsult i Herning. Materialet var kasseret.

Arkitekten var afdøet ved døden og firmaet lukket.

Næste step var at se, om Nordea Ejendomme måtte have materialet liggende fra Privatbanken, som sammen med én af partnerne i Dansk Totalentreprise, DT, Axel Juhl-Jørgensen stod for konkursbehandlingen af DT (en sørgelig historie, der efterlod den anden partner, Bøje Nielsen, fuldstændig kørt over, mens "Smukke Axel" til dato har fastholdt sin høje levestandard. På den anden side må man også have forståelse for, at Bøje Nielsen til sidst var helt umulig som partner, da han på forskellige måder var konstant indisponeret). I Nordea var alt materiale netop kasseret i forbindelse med salg af Nordea Ejendomme til DEAS.

Redningen blev, at andre af bebyggelserne – til forskel fra RHP - var dokumenteret i de respektive kommuners arkiver. Sammenfattende er det min opfattelse, at vi nu omsider har et godt dækkende tegningsarkiv inkl. noget så sjældent som "Statistiske Beregninger" i 2 udgaver, hvoraf den fra Godthåbsparken formentlig er dækkende for RHP.

Godthåbsparken i Albertslund 1968 - ? 72 <http://gpnyt.dk/index.php>

834 huse. Det ser ud til, at hustypen her er udviklet over flere etaper, hvoraf den sidste blev overført til RHP – billederne i salgsbrochuren fra 1974 vedr. RHP er optaget der. Jeg har ikke dykket nærmere ned i det kommunale arkiv for at undgå forvekslinger mellem etaperne.

Rønneholtparken, Allerød 1973 - 75

549 huse i 74 blokke. Axel Juhl-Jørgensen stod lige som Bøje Nielsen hver som sælger af 274 huse mens et enkelt hus (L79) blev tilskødet grundejerforeningen som tjenestebolig for varmemesteren, men huset er for længst afhændet og provenuet tilgået grundejerforeningen. Makkerparret ejede i fællesskab også det entreprenørfirma, Dansk Totalentreprise, som stod for opførelsen. Projektet omfattede også vuggestue, 2 børnehaver og et fritidshjem på Violvej foruden veje, stier og tunneler under såvel Kollerødvej som RHP-vej, hvilket alt sammen blev overdraget Allerød Kommune u.b.! Området vest for RHPvej blev også byggemodnet for de såkaldte Nordbo-huse fra Havebovej til Cypresvej, hvilket forklarer, at dette område indgår i foreningens byggesagsarkiv.

Skovsøparken, Slagelse 1973-75 <http://www.skovsøparken.dk/CMS/?cmsid=735&pageID=21729>

234 "hvide huse" i samme grundejerforening som nogle lidt ældre og anderledes "gule huse" i Eventyrkvarteret. De hvide huse er beliggende på Søndermarksvej.

Alt projektmateriale kan hentes på Slagelse Kommunes digitale byggesagsarkiv

<https://www.weblager.dk/>, vedr. adressen Søndermarksvej 2, byggesag 1972. Tegningsnumrene er sammenfaldende med RHP, men kun Bøje Nielsen fremstår som bygherre.

Der er nogle få forskelle mellem forholdene i Slagelse og RHP:

- 1) Der er vedr. detaljer for tætning af fuger o.a. vedr. kælderen anført "Broisolering", som formentlig ikke gælder for RHP - måske en stryging med asfalt i RHP.
- 2) Tegningen vedr. brandsikring på kældersiden af trappen til 1. sal fremgår ikke af nogen tegning vedr. RHP og er heller ikke udført. Formentlig en mangel vedr. RHP.
- 3) Altanpladerne har en helt forskellig - i forhold til RHP - underside og dermed også armering – formentlig forspændt armering i Slagelse. Altanpladerne i RHP er til gengæld magen til altanpladerne for Birkerød Terrassehuse.

Birkerød Terrassehuse, Birkerød 1975 <https://www.rudersdal.dk/infosider/find-kort-og-tegninger>
32 huse i Rudersdal Kommune. Tegningsarkiv under Teglværksvej 5, 3460 - byggesag 1972. Husene er opført over en skråning i terrænet, så indgangene ligger i kælderniveau, men ellers er planerne for stue og 1. sal tilsvarende RHP.

Detaljerne 32 og 33 foruden 2 tegninger af altanpladen, kan overføres til arkiv for RHP. Materialet rummer også en tegning med brandisolering af trappen, der fører fra indgangen i kælderen til stueetagen - flugtvej fra etager. Dette er med andre ord som i Slagelse.

Kongelundsparken, Bryrupvej og Restrupvej, Tårnby 1975 – 76 <http://kongelundsparken.dk/DK/Foreningen/Boligerne.aspx>

111 huse i 2 planer og altså uden kælder. På 1. sal er der 4 værelser i forskellig størrelse og indeliggende bad. Ovenlys til bad og repos. Utilgængeligt byggesagsarkiv, men formentligt som i Avedøre, der refererer til Kongelundsparken – se nedenfor.

Avedøre Terrassehuse, Hvidovre 1976 – 77 <http://www.avedoereterrassehuse.dk/>

33 huse i 2 planer – altså uden kælder. På 1. sal er der 4 værelser i forskellig størrelse og indeliggende badeværelse. Ovenlys til både bad og repos – repos uden skabe. Bygget nogenlunde samtidigt med Kongelundsparken. Beliggende Byvej 261 – 327.

Husene er 30 cm bredere og 120 cm dybere end RHP.

Øresundsparken, Nivå ? 1976 -78 ? <http://www.oeresundsparken.dk/>

170 huse med kælder på Blålersvej og Rødlersvej. Husene er 60 cm bredere med samme dybde som RHP. Tilsvarende 1. sals plan som i Avedøre og Kongelunden. Husene er i gule teglsten og med en smallere altan i tømmerkonstruktion til forskel til RHP.

I alt 1.963 huse over samme læst uden at være fuldstændig magen til hinanden.
Hvis du kender andre bebyggelser, så giv mig gerne et praj, tak.