

ANNEKSET:

Ekstra plads uden ekstra problemer



Sommerhusmarkedet har de seneste år oplevet markant vækst. Mange bruger huset langt ud over højsæsonen – og flere deler det med både dine og mine børn, børnebørn, venner og bekendte. Når gæsterne bliver mange, og kvadratmeterne få, vælger mange en enkel løsning: et annek.

AF NIKOLAJ HENUM

Selvom et annek på overfladen virker som en nem måde at skabe plads på, er det langt fra en bagatel at få opført en fritliggende bygning på sin sommerhusgrund. Der er en række tekniske og juridiske forhold, man skal være opmærksom på – og dem overser mange i første omgang.

- Et annek lyder simpelt, men hvis det skal bruges til ophold, så skal det bygges efter samme regler som hovedhuset – og det overrasker ofte folk, fortæller Rasmus Rodam, arkitekt og partner i RODAM Home – en arkitektbevægelse virksomhed udsprunget af RODAM arkitektur.

Hvornår er det et annek – og ikke bare et skur?

I daglig tale bruger mange ordet "annek" om små fritliggende bygninger, men der er forskel på, om der er tale om et skur, et udhus – eller en bygning til beboelse. Og det gør en forskel i lovgivningen.

Et annek, som skal bruges til overnatning, hobbyrum eller ophold i længere perioder, er omfattet af bygningsreglementet (BR18). Det betyder, at der skal søges byggetilladelse, og at der gælder krav om isolering, brandsikring og placering på grunden.

- Vi skelner tydeligt mellem sekundær bebyggelse og egentlige annekser. For mange starter forvirringen allerede dér, og det er derfor, vi altid starter med en grundig forundersøgelse, så vi er sikre på at når det er opført kan det også anvendes til overnatning, siger Anders Hjortnæs – den anden af tre partnere i RODAM Home.

Et annek må gerne have toilet og bad – men ikke køkken, da det i så fald kan blive klassificeret som en selvstændig bolig, hvilket ikke er lovligt at have to af på samme grund.

En proces med flere nødvendige faser

At få opført et annek kræver både planlægning og indsigt. Det er sjældent nok bare at bestille en færdig løsning – for at undgå juridiske problemer og praktiske overraskelser, bør man følge en struktureret proces fra start til slut – Og netop hos RODAM Home arbejder de med en klar køreplan hver gang et annek skal opføres.

1. Mulighedsstudie

Første skridt er at undersøge, hvad der overhovedet er tilladt på grunden. Lokalplaner, naturbeskyttelseslinjer og tinglyste servitutter kan lægge begrænsninger på både placering, højde og materialevalg. Det er vigtigt at få dette på plads, før man begynder at tegne eller søge tilladelser.

2. Tilpasning og design

Når rammerne er kendt, kan annekset designes. Det kan være en standardmodel med små ændringer, eller et mere skræddersyet byggeri. Fokus bør både være på funktionalitet og æstetik – så annekset passer ind i helheden.

3. Byggetilladelse

Der skal søges om tilladelse hos kommunen, før arbejdet må begynde. Ansøgningen skal være detaljeret og indeholde alle nødvendige tekniske tegninger og beskrivelser.

4. Tilbud og kontrakt

Efter godkendelse kan man indhente tilbud fra entreprenører. Det er vigtigt med en klar aftale

RODAM HOME

RODAM Home blev stiftet i 2022. Folkene bag RODAM Home er Anders Hjortnæs, Henrik Sørensen og Rasmus Rodam og de har hver især mange års erfaring indenfor byggebranchen med hver deres ekspertise områder – tilsammen dækker de arkitektur, byggeri og bæredygtighed.

om pris, omfang og tidsplan, så der er gennemsigthed for alle parter.

5. Opførelse og færdigmelding

Når annekset er opført, skal det færdigmeldes og godkendes, før det må tages i brug. Først herefter er det officielt en del af ejendommen.

- Vi ser os selv som rådgivere i øjenhøjde. Det handler ikke om at sælge mest muligt – men om at sikre, at det, der bliver bygget, kan holde både praktisk og juridisk i mange år," siger Rasmus Rodam.

Dokumentation: En ofte overset værdi ved videresalg

En vigtig pointe, som mange glemmer, er, hvor meget det betyder at have styr på dokumentationen – særligt hvis man en dag ønsker at sælge sommerhuset videre.

- Når vi hjælper folk med at bygge et annek, gør vi det lige så meget for fremtiden som for nutiden. Det handler om at kunne dokumentere, at alt er lovligt – og det har enorm betydning for værdien af ejendommen, forklarer Anders Hjortnæs.

Hvis der mangler byggetilladelse, færdigmelding eller korrekt registrering, kan det nemlig skabe store problemer ved et salg. Købere bliver usikre, ejendoms-mæglere tøver – og i værste fald kan man risikere, at kommunen kræver forholdene lovliggjort eller bygningen fjernet.

Med rådgivning og grundighed fra start slipper man for disse hovedpiner. I stedet står man med et gennemtænkt, æstetisk og funktionelt annek, som både øger livskvaliteten og boligens markedsværdi. •