



Notat

Bilag 2 Sagshistorik

- **1962:** Byggetilladelse til en åben, overdækket terrasse med tre åbne sider.
- **2014:** Byggetilladelse, behandlet efter Bygningsreglement 2010 (BR10), hvor der stilles vilkår om, at den overdækkede terrasse til alle tider er udført med mindst én åben side.
Forvaltningen bliver i 2014 bekendt med, at der er bygget videre på terrassen, så den nu fungerer som en udestue (lukket af på alle sider), og derfor skal behandles som primær bebyggelse, samt medregnes i etageareal og bebyggelsesprocent.
- **2015:** Forvaltningen meddeler afslag på bibeholdelse af udestuen.
- **2024:** Forvaltningen følger op på sagen og kan konstatere, at udestuen ikke er tilbageført til de seneste godkendte forhold – en overdækket terrasse med mindst én åben side. Forvaltningen sender varsel om påbud om lovliggørelse, der annulleres da der indsendes ansøgning om retlig lovliggørelse af bygningerne.
- **2025:** Den nye ansøgning er under behandling. Sagen omfatter, udover udestue og vindfang, sekundær bebyggelse, der ikke påvirker ejendommens bebyggelsesprocent og derfor behandles separat.

Detaljeret sagsoversigt

1962

Byggetilladelse af den 19. september 1962 (Sagsnr. BR7254)

20. august 1962 er der ansøgt om tilladelse til at opføre en tilbygning (overdækning af terrassen). Tilladte dimensioner for godkendte overdækning af terrassen er følgende. (Forholdene er opmålt af tegningsmaterialet tilhørende ansøgningen).

- Bredde: ca. 3,1 m
- Længde: ca. 3,6 m
- Max højde: ca. 3,9 m
- Min højde: ca. 3,5 m

I tilladelsen omtales opførte bebyggelse som en tilbygning (overdækning af terrassen). Der er helt konkret meddelt byggetilladelse til en åben overdækket terrasse i tilknytning til et hævet opholdsareal, placeret nærmere 2,5 til naboskel (skelbræmmen).

Af tegningsmaterialet til byggetilladelsen fremgår det, at et opholdsareal (terrasse) er opført på en hævet sokkel med tilhørende værn.

11-08-2025

Sagsnummer I F2
2025 - 4235

Dokumentnummer i F2
184719

Sagsnummer eDoc
2025-0069511

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Ovenpå er der opført en overdækning, der består af en konstruktion på søjler med fast tag.

Følgende fremgår desuden af beskrivelsen i ansøgningsmaterialet.

"Med henvisning til tidligere fremsendt andragende af 8.6.161 ansøges på ny om tilladelse til at overdække eksisterende terrasse som angivet medfølgende tegning nr. 215-61, [...]"

Følgende fremgår af byggetilladelsen:

"Byggeservitutens bestemmelser er ikke iagttaget for så vidt angår afstand fra naboskel (2,50 m), men magistraten giver efter omstændighederne dispensation med vilkår om stk. 1, at ejeren af nabogrunden matr.nr. 2827 Brønshøj ved en uden retsanmærkning tinglyst deklaration efter den af advokat A. Møller-Andersen, erklærer sig indforstået med, at beregning af servitutfasthold på denne grund ud for den heromhandlede tilbygning sker fra en linje beliggende i en afstand af 2,50 m fra tilbygningen." (henvisning til A-deklaration A813, lyst den 26. oktober 1962)

2014

Byggetilladelse af den 24. marts 2014 (Sagsnr.: 477273)

Der ansøges om tilladelse til at opføre en tilbygning i 2 etager (20 m² - udført i forlængelse af stueplan) til eksisterende beboelseshus på adressen Astrupvej 36, og om tilladelse til at etablere tagetage på i alt 72 m². Der bliver i byggesagen foretaget en helhedsvurdering efter bygningsreglementet BR10, som følge af en bebyggelsesprocent på 34 for de to ansøgte tilbygninger til eksisterende enfamiliehus. Heri er godkendte overdækning (allerede ombygget udestue) ikke medregnet, da man har stillet vilkår om at denne skal fremstå åben, og derfor fradragsberettiget ifølge beregningsregler.

Forvaltningen orienterer om, at der ikke kan forventes tilladelse til at ændre den overdækkede terrasse til en egentlig udestue, idet den overdækket terrassen er placeret nærmere naboskel end 2,5 m.

Forvaltningen orienterer i byggetilladelse om følgende:

"Til orientering er vi herfra bekendt med, at bebyggelse benævnt 'udestue' på den fremsendte situationsplan, er godkendt som en overdækket terrasse, hvorfor vi tilretter dette"

Yderligere fremhæver forvaltningen i vilkår hørende til byggetilladelsen:

"at overdækket terrasse, som er placeret i naboskel, til alle tider er udført med mindst én helt eller delvis åben væg, som ikke kan lukkes med vindue, dør eller lignende,"

2015

Afgørelse om afslag af den 18. februar 2015 (sagsnr. S2024 558824 (503248))

Ansøgningen er modtaget den 20. december 2014 med supplerende oplysninger den 25. januar 2015. Der var ansøgt om tilladelse til at bibeholde allerede uopvarmet udestue, med et areal på ca. 10 m², på adressen Astrupvej 36.

I forbindelse med ansøgningen om tilladelse til at bibeholde allerede uopvarmet udestue fremsagde ansøger følgende bemærkninger.

"Undertegnede ansøger hermed om at bibeholde udestue pt. godkendt som overdækket terrasse mod nabo på Sonnerupvej nr. 16, 2700 Brønshøj. Udestuen er den overdækkede terrasse isat vinduer og dør, på de tre åbne sider (som har været isat i mere end 30 år). Udestuen har ingen varmekilde og er adskilt fra huset med en terrassedør – den vil ikke blive en del af beboelsen. Vi ønsker kun at udskifte eksisterende vinduer og havedør i forbindelse med vores gennemgribende renovering af huset. Den 20. august 1962 er der ansøgt om, og givet tilladelse til at opføre overdækket terrasse på Astrupvej 36, mod nabo Mary Kirsten Lassen, Sonnerupvej nr. 16. I forbindelse med tilladelsen er der tinglyst en deklaration, hvor beregning af servitutafstand på denne grund ud for tilbygningen fra en linje beliggende i en afstand af 2,5 meter fra tilbygningen (jf. byggetilladelse af 20. august 1962, stk.1)."

Følgende beskrivelse af udestuen, fremgår af afslaget:

"Udestuen er vist placeret på facade mod syd og med en afstand på 0,7 m fra naboskel mod matr.nr. 2827, Brønshøj, på adressen Sonnerupvej 16. I oplyser, at der er tale om en godkendt overdækning, som sidenhen er blevet lukket på alle sider.

[...]

"uanset, at udestuen er uopvarmet, er udestuen at betragte som en tilbygning til beboelseshuset, idet der er tale om en lukket bebyggelse til personophold, hvor indendørs funktioner kan udføres i forbindelse med boligen hele året rundt."

[...]

"I henhold til bygningsreglementets beregningsregler indgår udestuen således også til beboelseshusets samlede etageareal, jf. Bygningsreglement 2010 (BR10), bilag 1, B.1.1.3, stk. 1, om beregning af etageareal."

[...]

"Ved bibeholdelse af udestuen vil ejendommens etageareal herved stige med 10 m² til i alt 172 m², og bebyggelsesprocenten vil stige med 2 til i alt 36."

Hjemmel for afslaget

Afslaget begrundes med hjemmel i gældende byggeservitut for ejendommen og dagældende bygningsreglement (BR10), herunder bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Vurdering ift. byggeservitut

Ejendommen er omfattet af byggeservitut pålagt ved deklaration, den 17. september 1923.

Den allerede opførte udestue er servitutstridig ift. servituttens bestemmelse pkt. 3 om, at bygninger skal holdes mindst 2,5 m fra nabogrund, idet udestuen er vist placeret 0,7 m fra naboskel.

I vurderingen ift. gældende servitut har forvaltningen konkluderet følgende:

Hensigten med servituttens bestemmelser, herunder bestemmelsen om afstand til naboskel, er for det pågældende område at bevare området med et grønt og åbent præg med fritliggende bebyggelse, når en bygning ikke samtidigt sammenbygges med bygningen på nabogrunden.

Øvrigt om tinglyst A-deklaration A813

Ansøger fremlagde - i ansøgningsmaterialet - bl.a. oplysninger om A-deklaration.

Hertil oplyste forvaltningen følgende:

"Der er, som I oplyser, rigtigt nok lyst en deklaration (A-deklaration A813, lyst den 26. oktober 1962) på ejendommen, matr.nr. 2827, Brønshøj, på adressen Sonnerupvej 16, om "...at beregning og servitutafstand mod skellet til matr.nr. 2826, Brønshøj, ud for den på denne grund værende tilbygning skal ske fra en linie beliggende i en afstand af 2,5 m. fra den omhandlede tilbygning." A-deklaration, lyst den 26. oktober 1962 er pålagt naboejendommen i forbindelse med byggetilladelse af den 19. september 1962 / b-journal nr.: BR 7254, hvori der er meddelt tilladelse til at udføre overdækning af terrasse på omhandlede ejendom. Af det til sagen tilhørende tegningsmateriale fremgår det, at der er tale om en åben overdækning.

Uanset deklarationens bestemmelser er omhandlede ejendom - og for så vidt også naboejendommen, matr.nr. 2827, Brønshøj, - fortsat omfattet af byggeservitutter pålagt ved deklaration, lyst den 17. september 1923, herunder også bestemmelsen om, at bygninger skal holdes mindst 2,5 m fra nabogrund."

Vurdering ift. Bygningsreglement (BR10) - bebyggelsesregulerende bestemmelser

Den allerede opførte udestue opfylder ikke alle de betingelser, der er beskrevet i

BR10, kap. 2.2, om byggeret, idet BR10, kap. 2.2.1, om bebyggelsesprocent og BR10, kap. 2.2.3, stk. 2, nr. 1 og 2, om maksimal højde og mindste afstand. Da bebyggelsen ikke opfylder alle de betingelser, der er beskrevet i BR10, kap. 2.2, skal den vurderes i henhold til BR10, kap. 2.3. Kriterierne i BR10, kap. 2.3.1 er indgået i afgørelsen, hvor de har betydning for byggeriet, herunder stk. 1

I helhedsvurderingen efter BR10 har forvaltningen udledt følgende konkret vurdering:

"[...] vi vurderer, at tilbygningen (udestuen) vil forøge det samlede omfang af beboelseshuset med et etageareal, som medfører en bebyggelsesprocent, som ikke vil være sædvanlig for området."

"[...] vi vurderer, at tilbygningen med sin placering 0,7 m fra naboskel og med sin

højde på mindst 3,8 ikke vil være hensigtsmæssig i forhold til bebyggelsens anvendelse til personophold, hvor indendørs funktioner kan udføres i forbindelse med boligen nærmere naboejendom. Det har lagt til grund for denne vurdering, at indretning til beboelsesformål placeret 0,7 m fra naboskel vil medføre væsentlige indbliksgener. Det er i øvrigt vores vurdering, at placering af bebyggelse nærmere naboskel end 2,5 m ikke vil være sædvanligt for området, når der er tale om en anvendelse til personophold, hvor indendørs funktioner kan udføres i forbindelse med boligen."

Forvaltningens bemærkninger:

Afstandsforholdene til omgivende naboskel har haft afgørende betydning i forhold til afgørelsen, i en planmæssig (servituttens) - og byggeslovmæssig (BR10) sammenhæng.

I tillæg til afstandsforhold er det derudover - i henhold til gældende byggelov (BR10) - vægtet, at den ansøgte bebyggelsesprocent ikke er sædvanlig for nærområdet ud fra en helhedsvurdering.

Afslutningsvis fremhæver forvaltningen, i afgørelsen, at uanfægtet bestemmelsen i gældende tinglyste A-deklaration A813, er byggeservitut-

ten pålagt ved deklaration, lyst den 17. september 1923, forsat gældende ejendommens bebyggelser.

A-deklaration A813 er gældende for tilladte opførelse af overdækket terrasse (ved tilladelse i 1941), og dermed ikke gældende for allerede opførte og ikke tilladte udestue. Den allerede opførte udestue vil derfor skulle vurderes i forhold til gældende byggeservitutpålagt ved deklaration, lyst den 17. september 1923.

Forløb efter afslag

På baggrund af afgørelsen om afslag af den 18. februar 2015, kontaktede forvaltningen ansøger den 30. april 2024 og orienterede om, at forvaltningen via luftfotos kunne se, at udestuen fortsat var opført. Forvaltningen bad ejer fremsende fotodokumentation for at udestuen var lovliggjort inden den 30. juli 2024.

2024

Forhåndsdialogmøde

Under forhåndsdialogmødet den 25. juni 2024 (sagsnummer: 989157) vedr. lovliggørelse af udestuen, gjorde forvaltningen ejere opmærksomme på yderligere bebyggelse på grunden, som ligeledes kunne udløse krav om byggetilladelse, bl.a. ift. bebyggelsesregulerende bestemmelser om længde i skel for sekundært byggeri, samt placering af tilbygninger til beboelsesbygningen, nærmere end 2,5 m til omgivende naboskel, heriblandt allerede opførte lukket bygningsvolumener - udestue og vindfang.

Anmodning om fristforlængelse

Forvaltningen modtog en mail med anmodning om fristforlængelse vedr. lovliggørelse af udestuen fra ejers rådgiver den 26. juli 2024. I forvaltningens mail af den 29. juli 2024, bekræftede vi fristforlængelse til den 30. august 2024. Forvaltningen modtog ingen dokumentation for lovliggørelse af udestuen inden fristen.

Varsel om påbud

Forvaltningen sendte ejer et varsel af påbud om lovliggørelse den 24. september 2024 med frist for bemærkninger den 8. oktober 2024. Forvaltningen modtog bemærkninger fra rådgiver den 7. oktober 2024, som vi besvarede i påbud af den 25. november 2024, som forvaltningen henviser til.

Annullering af påbud

Den 26. november 2025, sender forvaltningen ejere et orienteringsbrev vedr. annullering af påbud, eftersom forvaltningen den 31. oktober 2024 har modtaget en ansøgning om retlig lovliggørelse af småbygningerne, med henvisning til sagen: S2024-730609 ansøgning om lovliggørelse af vindfang, carport og udhus, Astrupvej 36.

Forvaltningen gjorde i orienteringsskrivelse ejerne opmærksomme på, at vi havde truffet afgørelse om fysisk lovliggørelse af carporten, med henvisning til påbuddet af den 25. november 2024.

Forvaltningen afsluttede sagen og orienterede om at den videre sagsbehandling ville fortsætte på byggesagen: S2024-730609. Dette som følge af, at der var ansøgt om lovliggørelse af vindfang, carport og ud-

hus og udestue. Alle forholdene indgår i projektbeskrivelsen i ansøgningsmaterialet.

2025

Igangværende ansøgning om lovliggørelse af vindfang, carport og udhus, Astrupvej 36 (sagsnr. S2024-730609 modtaget 31. oktober 2024)

Sagen er under behandling. I sagsbehandlingen vil forvaltningen vurdere den samlede bebyggelse på grunden i sammenhæng med eksisterende godkendte beboelsesbygning, herunder:

- Lukket vindfang med et samlet areal på 1,85 m²
- Udestue med et samlet areal på 10 m²
- Carport med skur med samlet areal på 21,3 m²
- Udhus med et samlet areal på 11,9 m²

Ansøger har oplyst opførelsestidspunkt for bygningerne i ansøgningsmaterialet på sagen og det skal vurderes hvorvidt bebyggelserne er opført i overensstemmelse med dagældende tekniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser i forhold til dagældende bygningsreglement ved opførelsestidspunktet. Hvis bebyggelserne ikke iagttager bestemmelserne i dagældende bygningsreglement, vil forholdene skulle vurderes i forhold til nugældende bygningsreglement BR18.