

LeanDesign ApS
Ndr. Strandvej 119, B
3150 Hellebæk

Center for By Land og Vand

Byggeri
Prøvestensvej 52
3000 Helsingør

Cvr nr. 64 50 20 18
Dato 05-07-2017
Sagsnr. 17/11817

Sagsbehandler
Jesper Marstrand
Bygningsingeniør
Tlf. 49 28 25 84
mobil: 25 31 25 84
jma51@helsingor.dk
www.helsingor.dk

Byggetilladelse

Adresse:	Gylfesvej 17A, 3060 Espergærde
Matrikel:	10L, MØRDRUP BY, EGEÆKSVANG
Ejendomsnr.:	Ejendom: 39339

Tilladelse til at ombygning af køkkenområde og tilbygge 61 m².

For at denne tilladelse er gældende, skal I overholde følgende vilkår:

Generelt

1. Send besked til Center for By, Land og Vand, når byggearbejdet går i gang og når byggearbejdet afsluttes jf. BR 15 kap. 1.4, stk. 1 og 1.8 stk. 1. I skal blot sende en mail til blv@helsingor.dk med henvisning til sagen og dato for påbegyndelse eller færdigmelding
2. I skal senest i forbindelse med færdigmelding, sende dokumentation til os for, at I har tegnet byggeskadeforsikring, og at forsikringspræmien er betalt, jf. Byggelovens § 25 C, stk. 2

Ejendomme der udlejes er undtaget byggeskadeforsikring skal der fremsendes til Kommunen en tro – og love erklæring at ejendommen anvendes til udlejning. Tro- og love erklæringen findes i Bilag 5 til vejledning om byggeskadeforsikring.

Ved færdigmelding, skal dokumentation for at der er tinglyst en tidsbegrænset servitut- servitutten skal tinglyses på samtlige boligenheder.

Ordlyden der skal tinglyses:

”Denne ejendom er opført med henblik på udlejning og er dermed ifølge byggelovens § 25 A, stk. 2, nr. 6, undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring. Såfremt ejendommen sælges som ejer- eller andelsbolig inden for en 10-årig periode efter færdigmeldingen, er sælger forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring på ejendommen, jf. byggelovens § 25 C, stk. 3.”

3. Byggepladsen skal indrettes, så der ikke opstår gener på de nærmeste grunde eller på offentlige og private vej- og fortovsarealer. Indkørsel til byggepladsen skal være befæstet på forsvarlig måde og holdes i forsvarlig stand
4. Adgangsveje og stier skal have belysning jf. BR15, kapitel 2.4.3 stk. 1
5. Indgangs- og flugtvejsdøre skal have niveaufri adgang jf. BR 15 kap. 3.2.1 stk. 2
6. Bygningskonstruktionerne mod undergrund udføres med radonspærre jf. BR15 kap. 6.3.3.2
7. Der skal fremsendes statiske dokumentation til godkendelse jf. BR 15 kap. 1.3.3.
8. På byggepladsen og under byggearbejdets udførelse skal der være gennemført tilfredsstillende brandværnsforanstaltninger jf. BR15 4.7 stk. 2
9. Der skal redegøres for brandspredning mellem køkken og opholdsrum idet storkøkken normalt placeres i selvstændig brandcelle samt for brandslukningsmuligheder i forhold til køkkenudstyr i køkken jf. BR 15 kap. 1.3.3
10. Brandsektionsvæg skal udføres som EEI 60 (BS-bygningsdel 60) jf. BR 15 kap. 5.5
11. Der skal redegøres for røgudluftning jf. BR15 kapitel 5.6.2
12. Der skal etableres ABA automatisk brandalarmanlæg jf. DBI vejledning 232. ABA anlægget må kun installeres af godkendte ABA installatører
13. ABA anlægget serviceres jf. DBI vejledning 006
14. Varslingsanlægget skal udføres efter DBI brandteknisk vejledning 24
15. For AB DL styrede døre, skal der indsendes en attest til Beredskabet hvert tredje år fra en autoriseret el-installatør om, at det automatiske brandlukningsanlæg (AB DL-anlægget) er funktionsdygtig jf. Driftsmæssige forskrifter for daginstitutioner april 2008
16. Der skal udarbejdes en Drift, kontrol og vedligeholdelses plan (DKV) jf. BR15 1.3.3 stk. 3, som inden afslutning af byggeriet skal sendes til godkendelse hos Helsingør Kommunes Beredskab. Før ibrugtagning skal godkendt DKV foreligge.
17. Der skal senest ved færdigmelding fremsendes dokumentation systemintegrationstest for de brandtekniske anlæg, jf. BR15 1.4 stk. 2. litra 6.
18. Senest ved afslutning af byggearbejdet skal der sendes en flugtvejsplan til godkendelse hos Nordsjællands Brandvæsen. Planen skal efterfølgende ophænges i samråd med Brandvæsenet

19. Der skal etableres ventilation i køkken i henhold til BR 15 kap. 6.3.1.3
20. Der skal være tilstrækkeligt dagslys i arbejdsrum jf. BR15 kapitel 6.5
21. Før ibrugtagning skal der udarbejdes funktionsprøver for belysning-, varme-, køle- og ventilationsanlæg samt test af elevatorernes energiforbrug (se evt. www.byggeriogenergi.dk). Dokumentation for godkendte funktionsprøvninger skal fremsendes til kommunen med færdigmeldingen.
22. Produkter, der indgår i eller tilsluttes vand- og afløbsinstallationer, skal være forsynet med CE-mærke jf. BR15 kapitel 8.4.1 stk. 7
23. Eksisterende afløbsledninger, som ikke benyttes skal enten opgraves eller afproppes i begge ender
24. Ventilationsanlægget skal udføres med varmegenvinding med en temperaturvirkningsgrad på mindst 80 % jf. BR15 kapitel 8.3 stk. 7
25. Alt byggeaffald skal sorteres og anmeldes til Helsingør kommune mindst 14 dage før nedrivning eller renovering påbegyndes. Anmeldelse af alle typer af affald skal gøres via [Byg og Miljø](#), som du også kan finde på kommunes hjemmeside. Husk at sortere affald fra, hvis det indeholder eller kan indeholde farlige stoffer, som blandt andet PCB og asbest.
26. Hvis der skal flyttes jord væk fra ejendommen, er det ejers ansvar at sørge for at udtage jordprøver, analysere og anmelde jordflytning i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen nr. 1452 af 7. december 2015. Jordflytning skal anmeldes via kommunens [jordanmeldelse](#). Eventuelle spørgsmål kan rettes til Team Erhverv og Miljø på blv@helsingor.dk eller tlf. 49 28 28 28.
27. Oplag af materialer, containere og lignende genstande på fortov, rabat og kørebane kræver vejmyndighedens tilladelse. Kontakt Park og Vej på blv@helsingor.dk eller via telefon 49 28 28 28
28. I skal sende godkendelse fra fødevarestyrelsen senest med information om afslutning af byggearbejde og inden ibrugtagning
29. I skal begrænse gener fra byggearbejdet i form af støj, støv og vibrationer og overholde kommunens regulativ herom og informere det omliggende ejendomme jf. [Regulativ](#) for støj, støv og vibrationer i Helsingør Kommune. Spørgsmål om regulativet kan rettes til Center for By, Land og Vand - Erhverv og Miljø på telefon 49 28 28 28 eller via mail: blv@helsingor.dk

Vi gør opmærksom på, at de indsendte energiberegninger ikke er gennemgået i detaljer, hvorfor det fulde ansvar for at bygningen opfylder kravene om varmeisolering og energiforbrug påhviler ansøger/ejer.

Lovgrundlag

Jeres ansøgning er blevet behandlet efter:

- Bygningsreglement 2015 (BR 15)
- Lokalplan nr. 3.24 for *til- og ombygning af pleje- og aktivitetscentret Strandhøj*

Rammerne for byggetilladelsen

I må kun bygge efter de tegninger og oplysninger, I har sendt til os i jeres ansøgning af d. 19. maj 2017. Byggearbejdet skal udføres efter gældende danske normer og regler.

Gebyr for byggesagsbehandlingen er kr. 0.

Vigtigt at vide

Byggetilladelsen bortfalder, hvis byggearbejdet ikke er påbegyndt inden 1 år fra tilladelsens dato jf. byggelovens § 16 stk. 13.

Vi har indberettet oplysninger til BBR ud fra oplysninger givet i ansøgningen og fra tegnings- og projekt materialet.

Vær opmærksom på, at vi ikke har taget stilling til eventuelle privatretlige servitutter på ejendommen.

En autoriseret mester skal udføre kloakarbejdet og Vand- og sanitetsarbejdet jf. lov om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet (Lov nr. 402 af 28/04/2014). Det er ejers eget ansvar at kontrollere virksomhedens autorisation. I kan på www.sik.dk/Tjek-din-haandvaerker se om kloak-, Vvs-, gas- og El-firmaet er autoriseret til at udføre arbejdet.

Ved opstart af byggeri skal I huske

Hvis I finder spor af fortidsminder under jordarbejdet, skal arbejdet standses. I skal staks oplyse om fund til Kulturministeriet eller til det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum jf. Museumslovens § 27.

Det nærmeste museum er:

Gilleleje Museum
Vesterbrogade 56
3250 Gilleleje

museum@hhkc.dk

Hvis I vil klage over byggetilladelsen

Hvis I vil klage over bygge retslige forhold i afgørelsen, skal I henvende jer til Statsforvaltningen, jf. byggelovens § 23, stk. 1. Klagefristen er 4 uger fra dags dato. I kan sende post til Statsforvaltningen via jeres digitale postkasse. Når I sender post via jeres digitale postkasse, er jeres mails krypteret og signeret. I kan tilgå din digitale postkasse både fra www.e-boks.dk og www.borger.dk ved at logge ind med NemID. Hvis I ikke har mulighed for at sende Digital Post kan du kontakte statsforvaltningen via fysiske breve eller via mail:

Statsforvaltningens adresse er:

Statsforvaltningen
Storetorv 10
6200 Aabenraa

Email: post@statsforvaltning.dk

Internet: www.statsforvaltningen.dk

Hvis I vil klage over planmæssige forhold i afgørelsen, skal I henvende jer til Natur- og Miljøklagenævnet via [Klageportalen](#). Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Eventuel klage skal indtastes i og sendes elektronisk via Natur- og Miljøklagenævnets klageportal. Klageportalen nås på klagenævnets [hjemmeside](#).

Nævnet videresender en eventuel klage til kommunen. Kommunen har herefter 3 uger til at kommentere klagepunkterne og fremsende alle sagens dokumenter, så de kan indgå i Nævnets behandling af klagen. I får kopi af kommunens bemærkninger til klagen.

Klagegebyret er 900 kroner for privatpersoner og 1800 kroner for virksomheder og organisationer. Klagenævnet sender selv en opkrævning, når klagen er modtaget - men påbegynder ikke behandlingen, før gebyret er modtaget rettidigt. Oplysninger om klageadgang og gebyr finder du på Nævnets hjemmeside www.nmkn.dk. – Du får det indbetalte gebyr tilbage, hvis du får helt eller delvis medhold i klagen.

Bemærk, at landets klagenævn er under omlægning. De er nu samlede i [Nævnenes Hus](#).

Vær opmærksom på, at I ikke kan klage over Helsingør Kommunes vurdering vedrørende byggeretslige forhold. Hvis I vil bringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Har I spørgsmål til denne byggetilladelse, er I velkomne til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Jesper Marstrand