

Vejledning til færdigmelding af enfamiliehuse, rækkehuse under 600 m², tilbygninger og sommerhuse



ROSkilde
KOMMUNE



Et byggeri må ikke tages i brug, før der er udfærdiget en ibrugtagningstilladelse.

Ibrugtagningstilladelsen er resultatet af en færdigmelding, og færdigmeldingen er redegørelse/dokumentation for, at byggeriet opfylder kravene i bygningsreglement 2018, BR18, og de vilkår, der er stillet i byggetilladelsen. Du er som ejer ansvarlig for, at bygningen overholder gældende regler på ansøgningstidspunktet.

Det er kommunens byggesagsafsnit, der godkender færdigmeldingen og udfærdiger en ibrugtagningstilladelse og derefter afslutter sagen.

At færdigmelde et byggeri kan være tidskrævende, og derfor er det en god ide at sætte god tid af til det i tidsplanen. Færdigmeldingen indsendes samlet, men det behøver ikke være, når det sidste penselstrøg er trukket, eller nøglerne skal afleveres til kunden. Nogle oplever, at der ikke kan omlægges lån, ændres folkeregisteradresse m.m., fordi der er en åben sag hos kommunen. Det kan derfor være en fordel at starte processen op, når råhuset og alle installationer er færdige.

Nedenfor er en let introduktion til hvad, hvorfor og hvordan, der kan gøres rede for kapitlerne i forbindelse med færdigmelding. Vi anbefaler, at du læser kapitlerne, så du bedst muligt sikrer dig, at kravene er overholdt – du kan finde BR18 på www.bygningsreglementet.dk

Da du indsendte din ansøgning, skulle du afkrydse, hvilke kapitler i bygningsreglementet, BR18, der var relevante for din byggesag, og vi har måske også tilføjet nogle kapitler. Det er disse kapitler, du nu skal gøre rede for, at byggeriet overholder.

Til nogle af kapitlerne er der krav om, at anlæg skal funktionsafprøves inden ibrugtagningen. Der er ikke krav om, at funktionsafprøvningen skal indsendes til byggesagen i forbindelse med færdigmeldingen. Vi anbefaler dog, at den indsendes til arkivering i sagen.

Til andre kapitler er der krav om, at der foreligger en drifts- og vedligeholdelsesmanual (DV-manual), inden bygningen tages i brug. Det betyder, at drifts- og vedligeholdelsesmanualen skal indsendes til byggesagen i forbindelse med, at byggeriet færdigmeldes. Manualen skal indeholde tegninger med oplysninger om placering af de installationer, der skal vedligeholdes, samt hvordan og hvor ofte vedligeholdelsen skal ske. Du kan se i vejledningen nedenfor, om det er et krav.

Kapitel 6 (brugerbetjente anlæg), 10 (elevatore), 16 (legepladser) og er sjældent relevante for de sager, vi behandler i byggesag. Kapitlerne er derfor ikke med i denne vejledning. Kapitel 8 (byggeret og helhedsvurdering) og 20 (ubebyggede arealer) er heller ikke med i vejledningen, fordi vi behandler dem i selve byggesagsbehandlingen. Hvis du alligevel gerne vil læse kapitlerne, kan du finde dem på www.bygningsreglementet.dk.



Kapitel i BR18	Hvad skal der redegøres for?	Hvordan skal det gøres?	Hvad kan bruges som dokumentation?	Er der krav til funktionsafprøvning og/eller drifts- og vedligeholdelsesmanual
2. Adgangsforhold §§ 48-62	Det skal sikres, at brugerne ved egen hjælp kan komme ind i bygningen.	Der skal altid skrives en redegørelse for, at kapitlet er overholdt. Eksempler på redegørelse for det tekniske forhold ses ud for hvert kapitel nedenfor.	Der kan vedlægges bilag, der dokumenterer, at kravene er overholdt, fx - Relevante tegninger - Attester	Intet krav.
3. Affaldssystemer §§ 63-68	Bygninger og bygningers udenomsarealer skal indrettes sådan, at det er muligt for brugerne at bortskaffe husholdningsaffald fra de enkelte enheder i bygningen eller på terræn i umiddelbar nærhed af bygningens hovedindgange. Se også Roskilde Kommunes regulativ for husholdningsaffald: https://roskilde.dk/sites/default/files/fics/publ_imported/1374376.pdf	<i>Udenomsarealer indrettes, så de overholder BR18 og Roskilde Kommunes regulativ for husholdningsaffald.</i> <i>Husholdningsaffald håndteres efter kommunens forskrifter.</i>	Situationsplan, der viser placeringen af affaldsbeholdere på grunden - evt. med koter for at vise, om pladsen er i niveau med tilkørsel (som beskrevet i Roskilde Kommunes regulativ for husholdningsaffald vejledning). Hvis tegningen skal udgøre hele redegørelsen, skal der på tegningen være noteret, at kommunens vejledning er fulgt.	Intet krav.
4. Afløb §§69-81	Bygninger og udenomsarealer skal have afløb for spildevand, regnvand og vand fra tekniske installationer.	<i>Kloak er udført af autoriseret kloakmester "xx (skriv navn)", se vedlagte attest.</i>	Kloaktegning, der bør være underskrevet af en autoriseret kloakmester.	Drift- og vedligeholdelsesmanual.
5. Brand §§ 82-158	Du skal dokumentere, at bygningen opfylder bygningsreglementets krav vedrørende brand.	<i>Byggeriet er indplaceret i brandklasse 1 og følger de præ-accepterede løsninger i BR18 og er i overensstemmelse med vejledningerne til BR18.</i>	Plantegning, der viser placering af røgalarm eller facadetegninger, der angiver redningsåbninger/flugtveje.	Funktionsafprøvning (anbefaling, ikke krav om indsendelse). Drift- og vedligeholdelsesmanual.
7. Byggepladsen og udførelsen af byggearbejder §§161-165	Byggepladsen og byggearbejder skal planlægges og uføres, så der: - Ikke sker skade på personer eller bygninger på eller omkring byggepladsen. - Ikke opstår væsentlige gener for naboer, på vej eller fortovsarealer.	<i>Byggepladsen er indrettet efter gældende forskrifter og overholder BR18. Der har været tilsyn på grunden, inden byggeriet gik i gang, jf. vilkår i byggetilladelsen (veje). Vi har fulgt Roskilde Kommunes vejledning om håndtering af byggematerialer.</i>	Situationsplan, som viser byggepladsindretning og hvor materiale bliver tilskåret og opbevaret, hvor aflæsning af nye byggematerialer sker samt øvrige oplysninger.	

	- Tages højde for vejrforhold.			
9. Bygningens indretning §§ 196-241	Bygninger skal projekteres og udføres, så der under hensyn til deres anvendelse opnås tilfredsstillende forhold med hensyn til sikkerhed, sundhed, funktionalitet og anvendelse for brugerne samt under hensyn til rengøring og vedligeholdelse. Sommerhuse er ikke omfattet.	<i>Boligen indrettes som beskrevet i BR18 og overholder DS 186 (Tilgængelighedskrav i BR18 holdt op mod DS/ISO21542).</i>	Målsat plantegning, som viser, hvor tilføjelserne/ændringerne er.	Intet krav.
11. Energiforbrug §§ 250-298 Omhandler selve konstruktionerne	Bygninger skal projekteres, udføres, ombygges og vedligeholdes, så unødvendigt energiforbrug til opvarmning, varmt vand, køling, ventilation og belysning undgås under hensyn til bygningernes anvendelse og omfanget af byggearbejdet. Sommerhuse er ikke omfattet.	<i>Byggeriet overholder krav i BR18 om energiforbrug.</i> <i>Se vedlagt. energirammeberegning/energiberegning/varmetabsberegning/Beregninger af U-værdierne.</i>	<u>Enfamiliehuse:</u> Energirammeberegning inkl. nøgletal <u>Ændret anvendelse:</u> Energirammeberegning eller kravene til U-værdier <u>Tilbygning, udestuer:</u> Varmetabsramme for det tilbyggede boligareal, energirammeberegning for hele boligen eller overholde kravene til U-værdier.	Intet krav.
12. Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger §§ 299-328 (Omhandler selve anlægget)	Ved projektering, udførelse, installation, drift og vedligehold af bygninger af energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger skal det sikres, at: - Der ikke opstår risiko for skader på personer og bygninger som følge af fx brand og eksplosion. - Der ikke opstår risiko for personers sundhed eller komfort, fx som følge af forgiftning, skoldning, røg- eller lugtgener. - Der ikke sker unødigt forbrug af energi.	<i>Enfamiliehuset er tilsluttet fjernvarme, og er derfor omfattet af BR18 §§ 306-313. Aftræk tilsluttes og projekteres iht. DS/EN 303-5 Centralvarmekedler til fast brændsel.</i> Eller <i>Der er ikke installeret nyt anlæg i forbindelse med tilbygningen.</i>	Situationsplan, der viser placeringen af anlægget fx varmepumpe, eller en tagplan, der viser placeringen af aftræk eller skorsten på taget.	Drift- og vedligeholdelsesmanual.
13. Forureninger §§ 329-333	Forureninger fra byggematerialer eller fra undergrunden må ikke påvirke bygningers indeklima, så der opstår risiko for personers sundhed eller komfortmæssige gener.	<i>Byggematerialer overholder BR18 og byggevarer der er omfattet af DS/EN 13986 overholder formaldehydklasse E1 (CE-mærket). Boligen er sikret mod undergrunden med radonsikring og er udført efter anvisningerne i SBI-anvisning 233/247.</i>	Snittegning, som viser, hvor radonsikringen er placeret.	Intet krav.

14. Fugt og vådrum §§ 334-339	Bygninger skal projekteres, udføres og vedligeholdes, så vand og fugt ikke medfører risiko for personers sundhed eller skader på bygningen.	<i>Boligen overholder BR18 og følger anvisningerne i SBI-anvisning 2010, således af fugt i konstruktioner og byggematerialer undgås.</i> <i>Vådrum udføres som beskrevet i BR18 og efter anvisningerne i SBI-anvisning 252.</i>	<u>Tegninger for fugt i konstruktioner og klimaskærm:</u> • Snittegning/knudepunkter, der viser hvor kuldebroerne er placeret. • Afløbstegning, der viser afløbenes placering, inklusiv udvendige afløb. • Snittegning for hele huset, der viser placeringen af klimaskærmen. • Fotokopi af BR18s vejledningsprincip for klimaskærm (kap. 14, vejledning 1.0). <u>Tegninger for tilført fugt fra omgivende terræn eller tagrender:</u> • Afløbstegning, der viser afløbenes placering, inklusiv udvendige afløb og tagrender. • Snittegning for hele huset, der viser det udvendige terræn og konstruktionerne op til terrænet (gulvet) og tagrendernes placering på huset. • Facadetegninger, der viser det omgivende terræn evt. med terrænreguleringer. • Fotokopi af BR18s vejledningsprincip for klimaskærm (kap. 14, vejledning 1.0). <u>Opbevaring af byggematerialer i byggeperioden:</u> • Fotos taget undervejs i byggeperioden, der viser, hvordan byggematerialerne opbevares. • Byggepladstegning, der viser, hvor fx. tilskæring af materialer sker (overdækket areal). <u>Hvis der skal redegøres for vådrum:</u> • Fotos taget undervejs i byggeperioden. • Fotokopi af BR18s vejledningsprincip for vådrum (kap. 14, vejledning 2.0).	Intet krav.
--	--	---	--	--------------------

15. Konstruktioner §§ 340-357	Projektering, udførelse, drift og vedligehold af konstruktioner og bygningsdele skal ske under hensyn til, at der - Ikke sker skade på personer eller bygninger på egen grund eller nabogrunde. - Ikke opstår risiko for personers sundhed på grund af svigt i konstruktionerne. - Skal opnås tilfredsstillende i funktions- og holdbarhedsmæssig henseende. - Ikke opstår risiko for personers sundhed på grund af indtrængen af skadedyr.	<i>Udførelse, projektering og drift- og vedligeholdelse overholder BR18 og tilhørende relevante vejledninger i §§ 340 – 354 og kap. 28. Der er vedlagt statiske beregninger af samtlige konstruktioner, se vedlagt.</i>	Statisk beregning for hele byggeriet.	Drift- og vedligeholdelsesmanual.
17. Lydforhold §§ 368-376	Bygninger skal have sundheds- og komfortmæssigt tilfredsstillende lydforhold i forhold til anvendelsen.	<i>Udendørs tekniske anlæg samt udvendig støj fra veje og jernbaner overholder grænseværdierne i BR18, vejledningen.</i>	Beregning eller måling i den færdige bygning.	Intet krav.
18. Lys og udsyn §§ 377-384	I bygninger skal der være lysforhold, der sikrer, at der ikke opstår risiko for personers sikkerhed og sundhed eller komfortmæssige gener. Det skal sikres, at der er tilstrækkeligt dagslys og udsyn samt tilstrækkelig elektrisk belysning i forhold til anvendelsen.	<i>Beboelsesrum er forsynet med vinduer, der er anbragt, så personer i rummene kan se ud på omgivelserne. Rummene har dagslys, så de er tilstrækkeligt belyst - se vedlagt beregning af dagslys ud fra 10% reglen.</i>	Facadetegninger, der viser vinduers placering og dimensioner. Dagslysberegninger.	Funktionsafprøvning (anbefaling, ikke krav om indsendelse).
19. Termisk indeklima og installationer til varme- og køleanlæg §§ 385-392	Bygninger skal have et sundheds- og komfortmæssigt tilfredsstillende indeklima i forhold til anvendelsen.	<i>Der er installeret XX-anlæg, se vedlagte datablad. Varme- og køleanlæg er projekteret og udført som anvist i DS469 Varme- og køleanlæg i bygninger. Brugsvandsanlæg er dimensioneret og udført, så risikoen for vækst af legionellabakterier i det varme vand minimeres som anvist i DS469 Varme- og køleanlæg i bygninger, DS 452 Termisk isolering af tekniske installationer og i overensstemmelse med kapitel 21.</i>	Plantegninger, der viser anlæggets placering og/eller en installationsplan for anlægget og dets ledninger.	Funktionsafprøvning (anbefaling, ikke krav om indsendelse). Drift- og vedligeholdelsesmanual.
21. Vand §§ 403-419	Bygninger skal have vandforsyning passende til bygningens og installationens anvendelse.	<i>Vandinstallationerne er udført af en autoriseret installatør og i overensstemmelse.</i>	Installationstegning, der viser placering af rør, hældninger, dimensioner og lignende.	Drift- og vedligeholdelsesmanual.

		<i>med DS439 samt Rørcenteranvisning 027, hvor DS 439 er forældet.</i>		
22. Ventilation §§ 420-452	Bygninger skal ventileres, så der sikres tilfredsstillende luftkvalitet og fugtforhold i forhold til anvendelsen.	<i>Der er ikke ventilationsanlæg i bygningen, hvorfor der sker naturlig ventilation. Den naturlige ventilation overholder kravene i BR18 til luftskifte, jf. § 443.</i> Eller <i>Der er installeret XX-anlæg, se vedlagt, i overensstemmelse med DS447, DS 428 og DS 452 og som overholder kravene i BR18 §§ 442-446 og 450-452.</i>	Ventilationsplan.	Funktions-afprøvning (anbefaling, ikke krav om indsendelse). Drift- og vedligeholdelsesmanual.