



Ansøgerens navn og adresse  Bovieran  Nicolai Mørch Grønnegade 10 4 1107 København	Oplyses ved henvendelser					
	Ejendomsnummer	Bygn.nr.	Vejkode	Husnr.	B	Etage
	027255					
	Side/dørnr.	Ejerlejlighedsnummer		Byggesagsnummer		
				02.34.02-P19-161-19		
<b>Byggetilladelse</b> Se vedlagte vejledning						



### I anledning af Deres ansøgning om byggetilladelse vedrørende ejendommen

Vejnavn (stedbetegnelse)	Husnummer
Adresse er ikke givet endnu [BORVIERAN PROJEKT - ISHØJ]	
Matrikelbetegnelse	
Ishøj By, Ishøj - 15m	

meddeles tilladelse efter BR18.

### Byggearbejdets art og omfang

Projektet omfatter opførelse af et byggeri med 3 boligblokke med 3 etager, der er placeret i en U-form. Det mellemliggende overdækket atrium er indrettet til vinterhave hvori der er placeret en enetages fællesbygning mod den frie facade.

På boligblokkenes inde-liggende facader i vinterhaven, er der placeret adgangsgivende gangbroer, mens der på de udvendige facader er placeret terrasser i stueetage og altaner på de resterende etager.

Byggeriet indeholder 56 boliger fordelt på 4318 m<sup>2</sup>, fællesarealer 103 m<sup>2</sup>, gangbroer, indgang, trappe 668m<sup>2</sup>, vinterhave 1367 m<sup>2</sup> og kælder 557 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoareal er 6456m<sup>2</sup>.

56 boligere jf. areal opgørelse til BBR fremsendt den. 23.01.2020. (vedlagt som bilag til byggetilladelsen)

Folketinget har med lov nr. 640 af 12. juni 2013 vedtaget, at kommunerne pr. 1. januar 2015 skal opkræve byggesagsgebyr i forhold til den faktiske anvendte tid. Således skal alt byggeri faktureres efter medgået tid baseret på timeregistrering.

Byggesagsgebyret inddeles i 2 faser og 2 fakturaer. Den 1. del af byggesagen faktureres sammen med udstedelse af byggetilladelsen. Den 2. del faktureres når alt dokumentationsmateriale er modtaget og byggesagen afsluttes.

Fortsættes i bilag punkt 1

**Vilkår: se side 2 !**

Byggetilladelsen er baseret på ansøgning og tegningsmateriale dateret den	Dato 16.12.2019
---	--------------------

Tilladelsen er givet på betingelse af, at arbejdet udføres i overensstemmelse med de oplysninger, der er givet i ansøgningen. Kommunalbestyrelsen har på grundlag af Deres oplysninger konstateret, at det ansøgte ikke strider mod den anden lovgivning, der er nævnt i vejledningen. Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle private servitutter, der påhviler ejendommen.

### Gebyr

Gebyr efter bygningsreglementet	Kr. 11.254,00
---------------------------------	------------------

**Byggetilladelse • fortsat**

Udskrevet den 20-05-2020

**Tilladelsen gives på betingelse af****Vilkår****Konstruktionsklasse:**

Vi har vurderet, at bygningen er i konstruktionsklasse 3, jf. BR18, kap. 26, § 485.

**Brandklasse:**

Vi har vurderet, at bygningen er i brandklasse 3, jf. BR18, kap. 27, § 490.

**Anvendelseskategori:**

Vi har vurderet, at bygningen er i anvendelseskategori 4, jf. BR18, §85,

**Risikoklasse:**

Vi har vurderet, at bygningen er i risikoklasse 2, jf. BR18, §86,

**Tekniske forhold:**

I har erklæret i ansøgningen (dateret 16. december 2019) side 7, hvilket tekniske forhold byggeriet er omfattet af i bygningsreglementet (BR18). I følge Byggeloven - herunder Bygningsreglement 2018 (BR 18) samt øvrige gældende love og bestemmelser meddeles hermed tilladelse til det ansøgte på betingelse af, at:

01. denne byggetilladelse gælder 1 år, jf. byggelovens § 16, stk. 10. Arbejdet skal derfor være påbegyndt inden 1 år fra denne byggetilladelses dato.

02. alt byggeaffald skal bortskaffes lovligt og skal anmeldes på bygogmiljo.dk,

Inden byggearbejdet påbegyndes:

03. Udstykningen af grunden skal være godkendt af Geodatastyrelsen inden arbejdet påbegyndes

04. Der skal indhentes og fremsendes skriftlig godkendelse fra Miljø  
Fortsættes i bilag punkt 2

**Klageadgang**

Ønsker du at klage over afgørelsen behandler kommunen klagen som følger

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal klagen inden 4 uger fra  
Fortsættes i bilag punkt 3

**Kommunens registrering og videregivelse af oplysninger**

Kommunen registrerer oplysningerne og videregiver oplysningerne til andre offentlige myndigheder, private virksomheder m.fl., der har lovmæssigt krav på oplysningerne eller samarbejder med kommunen.

Du har ret til at vide, hvilke oplysninger kommunen har om dig, og du kan kræve forkerte oplysninger rettet eller slettet.

Ejeren af ejendommen er forpligtet til at påse, at den pågældende ejendom er korrekt registreret i BBR-registret.

**Kommunens databeskyttelsesrådgiver**

Du kan kontakte databeskyttelsesrådgiveren om dine rettigheder i henhold til databeskyttelseslovgivningen.

Du har ret til at klage til Datatilsynet over kommunens behandling af dine personlige oplysninger.

På [Datatilsynet.dk](http://Datatilsynet.dk) kan du læse mere om databeskyttelsesrådgiverens rolle.

**Med venlig hilsen**

Kommunens navn og adresse	Telefonnummer
Ishøj Kommune	43577497
Ishøj Store Torv 20	E-mail
2635 Ishøj	sutth@ishoj.dk
Tlf: +45 43 57 75 75	Dato og underskrift
	25-02-20 Suthanthary Thiruchelvam

## Vejledning til Byggetilladelse

### Tilladelse meddelt efter bygningsreglementet 2018: Byggetilladelse

Et byggearbejde må ikke påbegyndes uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen med mindre andet er bestemt, jf. BR18, § 7.

En byggetilladelse bortfalder, hvis arbejdet ikke er påbegyndt inden for et år fra tilladelsens dato.

I byggetilladelsen kan det bestemmes, at kommunalbestyrelsen skal have besked, når forskellige stadier af byggeriet udføres.

Kommunalbestyrelsen kan i byggetilladelsen stille krav om, at der foretages målinger i den færdige bygning til dokumentation af, at de lydæssige krav, krav om lufttæthed m.v. er opfyldt.

### Forhold til anden lovgivning

Inden der kan gives byggetilladelse skal kommunalbestyrelsen undersøge, om byggearbejdet er i strid med anden lovgivning, herunder:

Lov om planlægning  
Lov om miljøgodkendelse  
Lov om naturbeskyttelse

Lov om bygningsfredning  
Lov om skove  
Lov om miljøbeskyttelse  
Lov om forurennet jord  
Lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radio-kommunikationsformål m.v.  
Lov om arbejdsmiljø  
Lov om offentlige veje  
Lov om private fællesveje  
Lov om sanering  
Lov om byfornyelse  
Lov om varmforsyning  
Lov om midlertidig regulering af boligforholdene  
Beredskabsloven  
Museumsloven  
Lov om stormflodserstatning  
Lov om vandforsyning  
Lov om byfornyelse og udvikling af byer  
Lov om fremme af energibesparelser i bygninger  
Lov om gasinstallationer og installationer i forbindelse med vand- og afløbsledninger

## Bygningsreglement 2018 (Uddrag)

### Afslutning af byggesag

§ 40. Byggearbejder, der kræver byggetilladelse, skal færdigmeldes til kommunalbestyrelsen.

*Stk. 2.* Ved færdigmelding skal følgende fremsendes:

- 1) Dokumentation for, at der er tegnet byggeskadeforsikring, og at præmien er betalt, jf. byggelovens § 25C, stk. 2, for byggeri omfattet af byggelovens § 25A.
- 2) Erklæring om, at det færdige byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet.
- 3) Dokumentation for overholdelse af bygningsreglementets bestemmelser i den færdige bygning. Dokumentationen skal bestå af al for byggearbejdet relevant materiale, herunder overordnede beskrivelser, forudsætninger, beregninger, tegningsmateriale, prøvninger, målinger mv. Det skal ved det fremsendte dokumenteres, hvordan specifikke niveauer er fastsat på baggrund af bygningsreglementets funktionskrav, og hvordan de specifikke niveauer eller detailkrav i bygningsreglementet opfyldes.
- 4) Drift- og vedligeholdelsesmanual for bebyggelsens installationer, jf. §§ 80, 328, 392, 419 og 452.

*Stk. 3.* Bygningsejeren har pligt til at meddele forhold, som er af betydning for drift og ajourføring af BBR i overensstemmelse med bekendtgørelse om ajourføring af bygnings- og boligregistret.

*Stk. 4.* Transportable konstruktioner, der opstilles midlertidigt, er undtaget fra krav om færdigmelding.

§ 43. Byggearbejder, der kræver byggetilladelse, må ikke tages i brug uden kommunalbestyrelsens ibrugtagningstil-

ladelse.

*Stk. 2.* Inden kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse til ibrugtagning af byggeriet, skal kommunalbestyrelsen kontrollere, at ansøgeren har indsendt dokumentation for overholdelse af de krav i bygningsreglementet, som byggearbejdet er omfattet af, samt krav til dokumentation stillet ved byggetilladelsen.

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen kan på ansøgers anmodning udpege en særlig sagkyndig vedrørende den tekniske dokumentation, såfremt dette er nødvendigt for kommunalbestyrelsens afgørelse om ibrugtagningstilladelse. Udgifterne hertil afholdes af ansøgeren.

*Stk. 4.* Garager og carporte, der ikke er integrerede i den primære bebyggelse, samt udhuse, hønsehuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende, er ikke omfattet af stk. 1 og kan derfor tages i brug uden tilladelse.

*Stk. 5.* Nedrivningsarbejder, der kræver kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. § 47, er ikke omfattet af stk. 1.

§ 44. Kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til, at bebyggelse kan tages helt eller delvist i brug, selv om byggearbejdet endnu ikke er afsluttet. Kommunalbestyrelsen kan give en frist for byggeriets færdiggørelse og kræve sikkerhedsstillelse for færdiggørelsen. Såfremt fristen ikke overholdes, kan byggeriet færdiggøres ved kommunalbestyrelsens foranstaltning for den stillede sikkerhed.

## Fællesbestemmelser

### Sikkerhedsstillelse

Hvis byggemodningsarbejde iflg. Byggelovens § 4, stk. 1 ikke er udført før byggearbejde påbegyndes, kan kommunen stille krav om sikkerhed for, at byggemodningsarbejdet vil blive udført inden tilladelse til, at bebyggelsen tages i brug.

Kravet om sikkerhedsstillelse kan også rejses, når lokalplanen for området indeholder bestemmelser om afskærmningsforanstaltninger som betingelse for at tage en ny bebyggelse i brug.

### Dispensation

Muligheden for dispensation fra reglementet reguleres efter byggelovens § 22 og BR 18, § 13. Dispensation i forhold hertil skal søges hos kommunen.

Dispensation til at fravige bestemmelser i anden lovgivning gives efter dispensationsbestemmelserne i den pågældende lov. Ansøgning afgives til den myndighed, der har dispensationskompetencen efter den pågældende lovgivning.

### Klage

Du kan kun klage over kommunens afgørelse hvis afgørelsen hviler på en fortolkning af byggeloven eller byggereglementet (retsligt spørgsmål). Klagen skal afgives til statsforvaltningen.

Du skal afgive klagen senest 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen.

Du kan klage over afgørelser efter anden lovgivning i overensstemmelse med klagebestemmelserne i den pågældende lov.

### Straf

I henhold til BR 18, § 564 straffes overtrædelser af reglementet med bøde.

### Gebyr

Kommunalbestyrelsen kan beslutte at opkræve gebyr for meddelelse af tilladelser efter byggeloven. Gebyrbestemmelserne findes i BR18, § 39.

## Bilag

## Bilag punkt 1:

Ishøj Kommune har en timepris for byggesagsgebyr på 629,00 kr. (2019 sats) 500,00 kr. (2020 sats)

Byggesagsgebyr for Fase 1 er 11.254,00 kr.

## Bilag punkt 2:

afdelingen, i forbindelse med dræning for tørholdelse af kælderen.

05. bestemmelserne i lokalplan 1.88 Ørnekers Vænge Syd skal overholdes. Lokalplanen findes på <https://ishoj.viewer.dkplan.niras.dk/plan/3#/lokalplanid/115>

06. arbejdets påbegyndelse meddeles via Byg og Miljø,

07. bebyggelsen skal afsættes af landinspektør, og der skal fremsendes afsætningsplan til godkendelse inden byggearbejdet påbegyndes jf. BR18, § 10, stk. 2

## Under udførelse:

08. Der er oplyst, at de statiske beregninger laves i henhold til SBi 223 model B udføres parallelt med udførelsesdelen. De statiske beregninger og konstruktionsændringer der udføres ved hver fase skal fremsendes, for at sikre udarbejdelsen af statistisk dokumentation sker hensigtsmæssigt.

## Når arbejdet er afsluttet:

09. arbejdets afslutning meddeles via Byg og Miljø,

10. En komplet rapport med statiske beregninger og udførte kontrolrapporter for konstruktion og brand skal fremsendes ved færdigmeldingen. jf. § 505 stk. 1 og 2.

11. Der skal fremsendes godkendte funktionsafprøvningsrapporter for de brandtekniske installationer jf. BR 18. §134

12. ejendommen skal forsynes med husnummer anbragt ved indgangen til ejendomme, jf. § 3c i bekendtgørelse af lov om bygnings- og boligregistrering,

13. der fremsendes en underskrevet erklæring om, at det færdige byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementets tekniske bestemmelser.

14. byggeriet ikke tages i brug, før der er udstedt ibrugtagningstilladelse,

## Afslutning af byggeriet:

Når arbejdet er færdigmeldt gennem ansøgningsportalen Byg og Miljø, skal kommunen kontrollere, at alt krævet materiale er modtaget samt at alle betingelser stillet i byggetilladelsen er opfyldt. Endvidere skal kommunen kontrollere, at ansøger har indsendt dokumentation for overholdelse af de krav i bygningsreglementet, som byggearbejdet er omfattet af [BR18, § 43, stk. 2].

Først når ovennævnte er gennemgået og accepteret fra kommunens side, kan der udstedes en ibrugtagningstilladelse til byggeriet.

## Stikprøvekontrol

Vi gør opmærksom på, at kommunen foretager stikprøvekontrol i 10 % af alle sager med ibrugtagningstilladelse jf. BR18 § 46, stk. 1.

Ved stikprøvekontrollen skal kommunen påse, at det færdige byggeri overholder bygningsreglementets krav. Alt indsendt materiale frem til færdigmelding kontrolleres.

## Bilag

## Vejforhold:

Der må ikke graves ud over de matrikulære skel. Hvis der graves i skel i offentligt areal, kontakt Ishøj kommune, Vejafdeling, Opgravning, midlertidige overkørsler, henstilling af containere, skure samt etablering af oplag for materialer og byggeaffald, på vej, kun må finde sted med vejmyndighedens tilladelse, jf. lov om private fællesveje §62 og §66 samt lov om offentlige veje §70, §101 og §102. Kontakt Center for Park-, Vej-, og Miljø på tlf. nr. 43 57 77 77.

Inden arbejdet påbegyndes, foto dokumenteres eksisterende skader på kommunale belægnings. Efter endt arbejde fotodokumenteres belægningserne igen. Alle skader i forbindelse med opførelse af enfamiliehus udbedres af Ishøj Kommune for ansøgers regning. Foto dokumentation sendes til maxgo@ishoj.dk. Råden over kommunale arealer ifm. arbejdet skal særskilt søges i [www.rov.vd.dk](http://www.rov.vd.dk)

## Forsyning:

Forhold vedr. vandstik, vandinstallationer og udlevering af vandmåler skal rettes til Ishøj Forsyning på [info@ishojforsyning.dk](mailto:info@ishojforsyning.dk).

## Museumsloven:

Såfremt der sker arkæologiske fund ved anlægsarbejdet, skal der rettes henvendelse til Lokalhistorisk museum Kroppedal, Kroppedals Alle 3, 2630 Tåstrup - tlf. 43 30 30 00. Opmærksomheden henledes på Museumslovens §§ 25 - 27.

## Jordforurening:

Såfremt der under byggeriet eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet straks standses og kommunen informeres, jf. Jordforureningslovens § 71 stk.1 og Miljøbeskyttelsesloven § 21, stk. 1, 29. at det anmeldes til Park-, Vej- og Miljøcenter, hvis mere end 1 m<sup>3</sup> jord flyttes fra områdeklassificerede områder eller forurenings kortlagte ejendomme, jf. Jordforureningsloven §50.

## Dispensation fra BR18 (helhedsvurdering):

## Dagslys:

15. Der er fem værelser, som har mindre end 10% dagslys. To værelser i hjørneboligerne på stueetagen, to værelser i hjørneboligerne på 2.sal og gæsteboligen på 1.sal. De 4 hjørneboliger har som helhed mere dagslys end de øvrige boliger, da der er placeret en ekstra gavlvindue. De værelser der har mindre en 10 % dagslys er soveværelser. Der vurderes, at der er varierende dagslysbehov for enkelte rum i en bolig, soveværelser har oftest mindre behov for dagslys grundet opholdsformålet. Der accepteres, at der i de fem boligere er mindre dagslys i soveværelserne. jf. mail den 10.02.2020

## Akustik:

16. Da atriumgården opvarmes til 10 grader defineres dette, som en indendørsareal jf. BR18. Der er ansøgt om dispensation for at betragte atriumgården som udendørsareal. Der gives dispensation til at betragte Atriumgården som en udendørs areal jf. mail 10.02.2020.

## Transmissionstab og Isolering:

17. Der dispenseres for Atriumgårdens transmissionstab BR 18, kapitel 11 § 264. Atriumgårdens glastag og -gavl er nødvendig for at opnå de mange gode kvaliteter, som atriumgården bringer til boligerne og selve atriumgården. Med gode lavenergiruder kan atriumgårdens tag og gavle isoleres bedre end komponentkravene i BR18. Glas isolerer dårligere end en isoleret ydervæg, og derfor kan atriumgården ikke overholde kravet til transmissionstab. Dispensationen ændre ikke på energikravene for Bovieran-huset og tilhørende energirammeberegninger.

18. Der dispenseres for isoleringskrav af atriumgårdens terrændæk BR 18, kapitel 11 § 257. Ved isolering af atriumgården er det ikke muligt at opnå konceptets udformning af gården med beplantninger og trævækst. Isoleringskravet i BR18 er stillet grundet opvarmningen af atriumgården, dog er atriumgården tiltænkt at være et udendørs opholdsareal med overdækning i dette projekt.

## Bilag

Bilag punkt 3:

afgørelsens modtagelse indgives til Nævnenes Hus via e-boks eller e-mail:  
Byg@naevneneshus.dk

I henhold til Byggelovens § 23 og 24 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at Kommunalbestyrelsen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at Kommunalbestyrelsen efter din mening burde have truffet en anden afgørelse.

Hvis du ønsker at indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

## Planloven

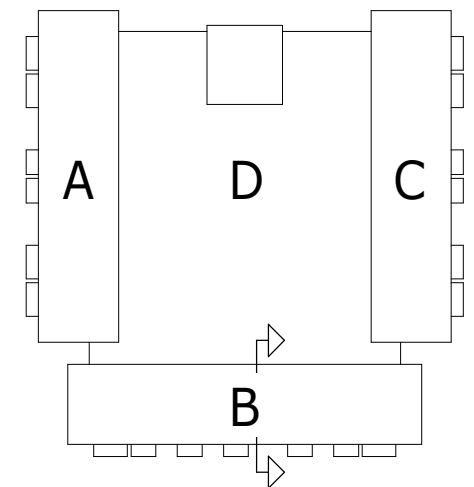
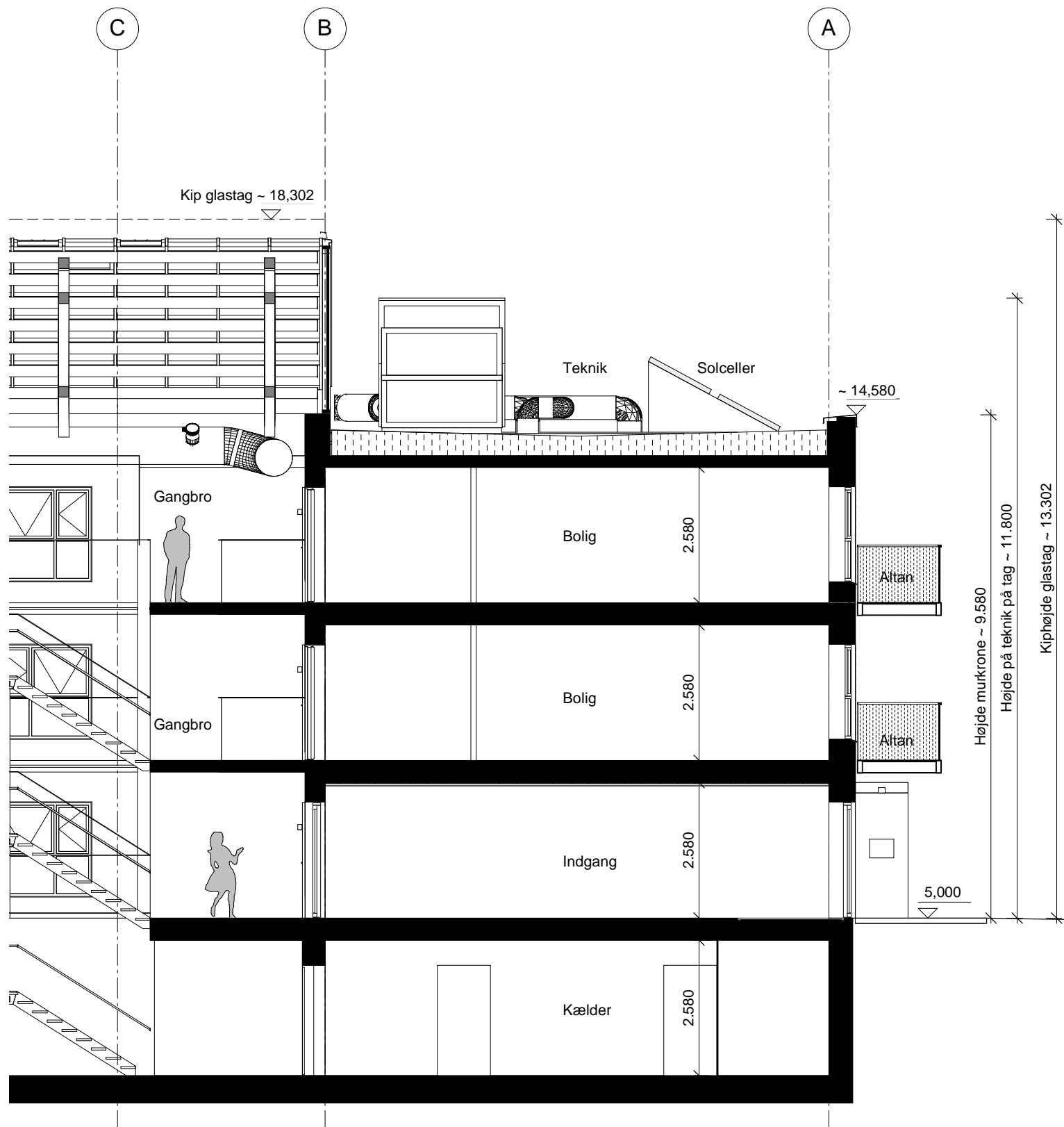
Ønsker du at klage over afgørelsen, skal du inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse klage til Planklagenævnet via Klageportalen, der findes på linket <https://kpo.naevneneshus.dk>.

Når du har tastet din klage ind i klageportalen, bliver du bedt om betaling af gebyr med et betalingskort. Klagen bliver først sendt videre, når gebyret er betalt, og du har endeligt godkendt din klage.

Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr.

I henhold til planlovens § 58, stk.1, nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der fx kan klages, hvis man mener, at byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Der kan derimod ikke klages over, at byrådet burde have truffet en anden afgørelse.

Fristen for et eventuelt spørgsmål ved domstolene er seks måneder fra dags dato jvænfør § 62 stk. 1 i planloven. Hvis der indgives klage, er fristen for eventuelt søgsmål seks måneder fra klagemyndighedens afgørelse er meddelt.



MYNDIGHEDSPROJEKT

NIM	LRK	1:100	16.12.2019
Konstr	Tegn	Mål	Dato
Kontr	Godk	Tekst	Rev

**Bovieran**  
 Ørnekærs Vænge syd  
 2635 Ishøj



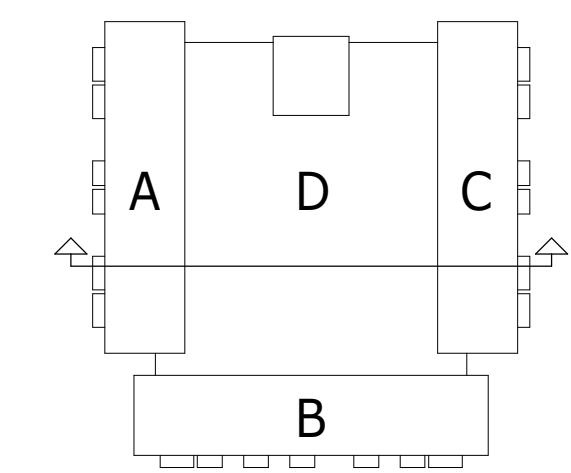
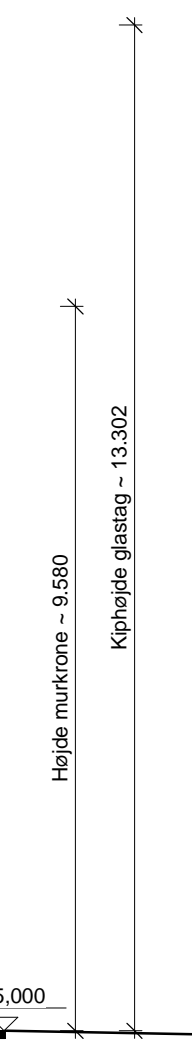
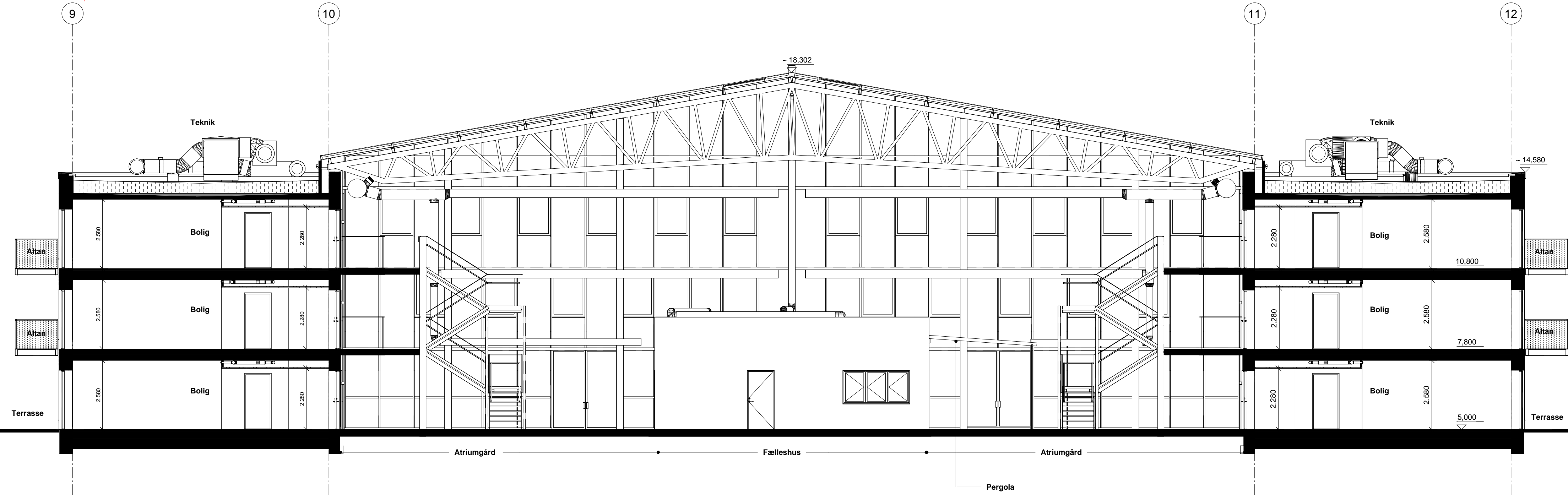
Snit 2

BV03-K01-H3-02-EX



- Bygherre: Bovieran Danmark, Masnedøgade 20, 2100 København Ø
- Byggestyrer: Sjælsø Management, Masnedøgade 20, 2100 København Ø
- Arkitekt: DesignGroup Architects A/S, Grønnegade 10, 3.-4. sal, 1107 København K
- Ingeniør: MOE, Buddingevej 272, 2860 Søborg





**MYNDIGHEDSPROJEKT**

NIM	LRK	1:100	16.12.2019
Konstr	Tegn	Kontr	Godk
		Mål	Dato
			Rev

**Bovieran**  
 Ørnekærs Vænge syd  
 2635 Ishøj



**Snit 1**

**BV03-K01-H3-01-EX**



- Bygherre: Bovieran Danmark, Masnedøgade 20, 2100 København Ø
- Byggestyrer: Sjælsø Management, Masnedøgade 20, 2100 København Ø
- Arkitekt: DesignGroup Architects A/S, Grønnegade 10, 3.-4. sal, 1107 København K
- Ingeniør: MOE, Buddingevej 272, 2860 Søborg