



Retningslinjer

# Elevatormanual

Etablering af elevator i eksisterende etageejendomme



Frederiksberg Kommune  
By- og Miljøområdet  
Bygge-, Plan- og Miljøafdelingen  
Rådhuset  
2000 Frederiksberg  
Tlf. 3821 4120

E-mail: [bpm@frederiksberg.dk](mailto:bpm@frederiksberg.dk)  
Web: [www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk)

januar 2011

# Retningslinjer for etablering af elevator i eksisterende ejendomme.

## INDHOLD

Indledning .....	5
Øget tilgængelighed .....	5
Den indledende fase .....	5
Placering af elevator .....	6
Finansiering .....	7
Økonomiske støttemuligheder .....	8
Etablering af en elevator .....	8
Regelgrundlaget .....	10
Brandkrav .....	11
Æstetiske krav .....	11
Nyttige links og kontakter .....	11





## INDLEDNING

Retningslinjerne for etablering af elevator er alene vejledende. Publikationen indeholder gode råd til, hvordan man søger om etablering af elevator hos Frederiksberg Kommune, en beskrivelse af gældende lovregler i blandt andet bygningsreglementet samt oplysninger om eventuelle økonomiske støttemuligheder. Frederiksberg Kommune kan yde økonomisk støtte i begrænset omfang, såfremt der er tale om udlejningsejendomme. Elevatormanualen er tænkt som en brugermanual, der guider brugere gennem et elevatorprojekt fra idé til ibrugtagning

## ØGET TILGÆNGELIGHED I EKSISTERENDE ETAGEEJENDOMME

På Frederiksberg har vi en del ældre beboelsesejendomme, der ikke er opført med elevatorer.

I takt med, at flere og flere ældre borgere og børnefamilier vælger at blive boende i deres lejligheder, stiger kravet til boligstandard. Dette medfører en stigende interesse for at etablere elevatorer i etageejendomme for derved at forbedre adgangsforholdene til boligen.

Frederiksberg Kommune er positivt indstillet overfor etablering af elevatorer i tilknytningen til boligerne og tilbyder at være behjælpelig med fortolkningen af regelsættene i forbindelse med byggeprocessen.

Kommunalbestyrelsen har allerede vedtaget en tilgængelighedsplan for de udendørs offentlige færdselsarealer. En plan, der skal sikre størst mulig bevægelsesfrihed og sikkerhed for fodgængere. Elevatormanualen skal ses som et led i ønsket om tilgængelighed for alle.

## DEN INDLEDENDE FASE

Ønsket om at etablere en elevator kan indledes med en forhåndsdialog/vejledningssmøde med Bygge, Plan og Miljøafdelingen. På mødet drøftes mulighederne for placering af en elevator i ejendommen, og der orienteres om tekniske krav, brandkrav og eventuelle æstetiske krav, samt mulighed for økonomisk støtte.

I hvert enkelt byggeprojekt foretager Frederiksberg Kommune en konkret vurdering, før der kan udarbejdes komplette og detaljerede retningslinjer. Vurderingen er baseret på den enkelte bygning og det gældende plangrundlag. Plangrundlaget dvs. lokalplaner, byplanvedtægter etc. beskriver de overordnede regler og retningslinjer for de enkelte byområder.

Frederiksberg Kommunes godkendelse af projekter beror altid på en konkret vurdering baseret på de gældende regler for



ejendommen såvel som en individuel teknisk og arkitektonisk vurdering. I vurderingen vil hensynet til bygningernes arkitektur og beliggenhed og mulige gener for naboer med skygge og indblik altid indgå.

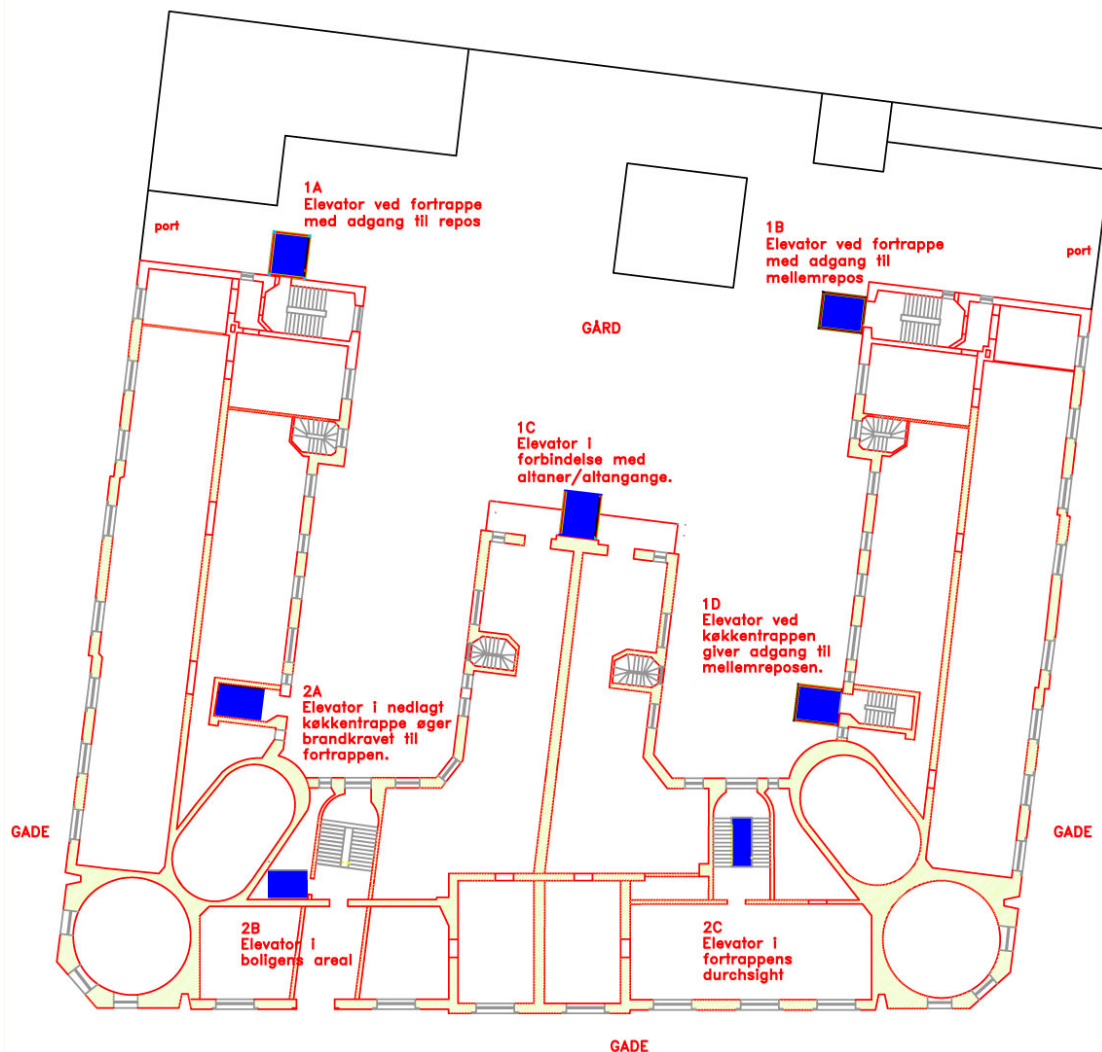
Etableringen af en elevator kræver en byggetilladelse og en ibrugtagningstilladelse som begge udstedes af Frederiksberg Kommune. Endvidere skal der foretages en lovpligtig opstillingskontrol af et inspektionsorgan, inden elevatoren kan benyttes.

Frederiksberg Kommune anbefaler, at bygherren i det videre forløb inddrager en teknisk rådgiver, som kan hjælpe med at afklare og skitsere mulighederne for etablering af en elevator samt udarbejdelse af ansøgning om byggetilladelse. Fuldmagt fra bygningsejeren, bestyrelsen eller ejerforeningen skal vedlægges byggeansøgningen.

Byggearbejdet må ikke sættes i gang, før byggetilladelsen er meddelt.

Ansøgning om eventuel økonomisk støtte efter reglerne om byfornyelse skal indsendes inden byggeandragende. For yderligere oplysninger, se under afsnittet "Økonomiske støttemuligheder"

## PLACERING AF EN ELEVATOR



Kilde: bpm

Der er flere muligheder for placering af en elevator, se tegning på side 6, eksempel 1A-2C:

### **Udvendig placering, normalt mod gårdmiljø,**

#### **Eksempel 1A-1D:**

En udvendig placering af elevatoren forøger boligarealet og forøger dermed bebyggelsesprocenten (procentboligareal i forhold til grundens størrelse).

Friarealet, dvs. opholdsarealet for beboere, brugere og beskæftigede formindskes ved en udvendig placering.

#### **Eksempel 1C:**

Ved opsætning af altaner/tagaltaner i forbindelse med etableringen af elevatoren, øges friarealet for den enkelte beboer.

#### **Eksempel 1B og 1D:**

Ved adgang til mellemrepose gives der ikke niveaufri adgang til lejlighederne, og løsningen kan derfor kun anbefales, hvis det er eneste mulighed.

### **Indvendig placering:**

#### **Eksempel 2A:**

Nedlæggelse af køkkentrappen udløser ekstra brandkrav til fortrappen, da der i såfald kun er én flugtvej.

#### **Eksempel 2B:**

Elevator som en del af lejligheden. Dette er oftest den dyreste løsning, da der skal etableres en ny skakt.

#### **Eksempel 2C:**

I enkelte ejendomme kan elevatoren etableres i fortrappens durchsicht (det frie rum i trappeløbet). Andre ejendomme har en meget bred hovedtrappe uden durchsicht, men med så brede trin, at der ved reduktion af trinbredden kan etableres en elevatorskakt.

## **FINANSIERING**

Finansieringen af et elevatorprojekt kan ske på flere måder afhængig af ejerforholdene, bl.a. gennem egenfinansiering, lånefinansiering og ved forhøjelse af huslejen for de beboere, som vil kunne benytte elevatoren.

Hos Huslejenævnet kan bygningsejeren indhente en forhåndsudtalelse vedr. fremtidig husleje ved etablering af elevator.

Det er en god idé at konsultere en økonomisk rådgiver for at få klarhed over den mest fordelagtige finansieringsform.



## ØKONOMISKE STØTTEMULIGHEDER

Der kan søges om støtte efter reglerne om byfornyelse, hvis der er tale om en udlejningsejendom, hvor elevatorprojektet udføres som en del af et større sammenhængende projekt, med f.eks opretning af ejendommens klimaskærm mv.

For at komme i betragtning til økonomisk støtte via reglerne om byfornyelse skal et af ansøgningskriterierne være opfyldt. Kriterierne findes på kommunens hjemmeside under "By og Kultur/ Byudvikling/Byfornyelse", og fra 2010 hører etableringen af elevator under disse kriterier.

Ejer- og andelsboliger har ikke mulighed for at opnå støtte til etableringen af elevatorer efter reglerne om byfornyelse.

Lejerne kan i nogle tilfælde opnå boligsikring til dækning af huslejeforhøjelse via Frederiksberg Kommunes Borgerservice.

For almene boliger på Frederiksberg gælder helt særlige regler for finansierings- og støttemuligheder. Kontakt Frederiksberg Kommunes Borgerservice for yderligere information.

Samtlige regler om boligstøtte kan læses i Socialministeriets "Vejledning om individuel boligstøtte".

## ETABLERING AF EN ELEVATOR

### Fra idé til accept

Kontakt en rådgiver, der kan udarbejde et skitseforslag til brug for dialogen med beboerne, så der opnåes enighed om projektet. Skitseforslaget danner grundlag for forhåndsdialogen med kommunen.

Få en skriftlig fuldmagt til projektet fra ejendommens ejer, andelsboligforening eller ejerforening.

Henvend jer til kommunen på et tidligt tidspunkt i processen, så eventuelle krav og ændringer kan indgå i det endelige projekt.

Indhent en overslagspris via rådgiveren på udførelsen af elevatorprojektet.

### Accept af idé

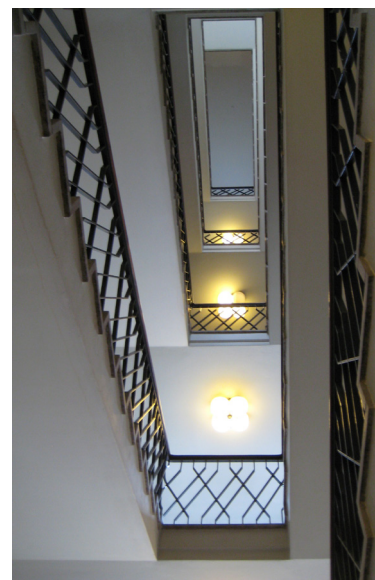
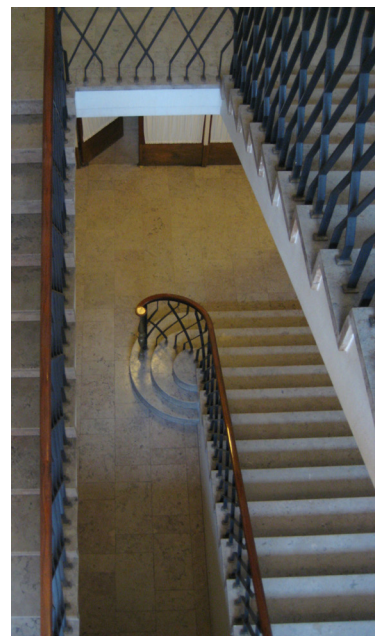
Når ovennævnte forhold er på plads, skal de involverede parter nå til enighed om, at projektet skal gennemføres.

### Fra accept til projekt

Undersøg finansieringsmuligheder, herunder eventuelt ansøgning om økonomisk støtte fra byfornyelsesmidlerne.

Få udarbejdet et forprojekt af rådgiveren. Forprojektet skal sendes til kommunen som en del af byggeansøgningen.

Byggeandragende indsendes til Bygge, plan og Miljøafdelingen,



Durchsicht, det frie rum i trappeløbet



som afgør, om der kan gives en byggetilladelse.

Byggesagsgebyr betales, og byggetilladelsen modtages.

### **Accept af projekt**

Revurder overslagsprisen på byggearbejderne efter byggetilladelsen og indled eventuelt en fornyet dialog med beboerne.

Beslut om elevatoren skal etableres.

### **Fra projekt til realisering**

Få udarbejdet et hovedprojekt af rådgiveren.

Indhent tilbud på det endelige etableringsarbejde.

Indgå kontrakt med entreprenøren.

Entreprenøren udfører arbejdet.

Når elevatoren er etableret, færdigmeldes arbejdet til Frederiksberg Kommune.

Frederiksberg Kommune udsteder ibrugtagningstilladelse.

### **Realisering**

Elevatoren er etableret.

Før elevatoren kan tages i brug, skal der foretages en lovpligtig opstillingskontrol, besigtigelse og afprøvning af elevatoren. Opstillings kontrollen udføres af et inspektionsorgan.

### **Efter realiseringen**

Drift og vedligehold, herunder forsikringer og serviceaftale skal indgås.

### **Tidsestimering**

Hele processen fra idé til realisering kan let strække sig over 1-2 år



## REGELGRUNDLAGET

Alle byggearbejderne skal gennemføres efter bestemmelserne i bygningsreglementet (BR10). Bygningsreglementet fastlægger retningslinjerne for såvel nybyggeri som ombygning af eksisterende bygninger.

Etablering af elevatorer i eksisterende beboelsesejendomme betragtes som en tilbygning til eller en ombygning af bygningen.

Elevatorer, der etableres uden for bygningen, påvirker bebyggelsesprocenten og friarealet.

Elevatorer kan eventuelt etableres i forbindelse med en gårdsanering og eventuelt en tagaltan.

Etablering af elevator i en eksisterende boligejendom vil typisk kræve en eller flere lempelser fra bygningsreglementets bestemmelser. Lempelserne vil typisk knytte sig til kravene om tilgængelighed, herunder elevatorstørrelse.

Kravene om tilgængelighed, herunder mindstemålene for en elevator og adgangsforholdene hertil sikrer, at alle uanset evt. handicap kan anvende elevatoren.

Bygningsreglementets bestemmelser om tilgængelighed i bygninger og boligenheder omfatter blandt andet:

- Niveaufri adgang til bygningen, boligenheder og elevator.
- Trapper i fælles adgangsvej skal have en fri bredde på minimum 1,0m.
- Reppen foran indgangsdøre skal have en størrelse på mindst 1,5x1,5m.
- Elevatorstolens indvendige mål skal minimum være 110x140cm. Det giver plads til en almindelig kørestol med hjælper eller ståplads til 8 personer.

Kravene er ufravigelige ved nybyggeri, mens der, iht. ombygningsbestemmelsen BR10, kap. 3.1, stk. 2, er mulighed for at fravige kravene, når det gælder ombygning af eksisterende byggeri. Det kræver dog, at kommunalbestyrelsen skønner, at ombygningsarbejdet ellers ikke kan udføres uden indgribende ændringer i bebyggelsen.

Kommunen kan generelt ikke dispensere fra de krav i bygningsreglementet, der vedrører personsikkerhed, herunder brandkrav.

Ansøges der om etablering af udvendigt elevatortårn på en ejendom, der er omfattet af en lokalplan med bevarende bestemmelser, skal der foretages naboorientering og evt. politisk behandling af sagen, såfremt projektet ikke overholder lokalplanen.

## BRANDKRAV

Bygningsreglementets bestemmelser om brandsikring af bygninger indeholder rammerne for, hvordan man skal forholde sig ved såvel nybyggeri som til- og ombygninger af eksisterende bygninger.

## ÆSTETISKE KRAV

Hvis bygningen er bevaringsværdig eller fredet, vil Frederiksberg Kommune stille skærpede krav til de arkitektoniske løsninger, og en dialog med Kulturarvstyrelsen kan indgå i processen. Ved fredede bygninger skal Kulturarvstyrelsens tilladelse indhentes før der ansøges om byggetilladelse, da eventuelle fredningsbestemmelser skal overholdes.

Såfremt der ansøges om et elevatorprojekt, som Frederiksberg Kommune vurderer er i strid med retningslinjerne og/eller ødelæggende for ejendommens arkitektur, har Frederiksberg Kommune mulighed for at nedlægge forbud i henhold til planloven.



Etablering af tagaltan i forbindelse med opsætning af elevator.

## NYTTIGE LINKS OG KONTAKTER

### Frederiksberg Rådhus

Smallegade 1,  
2000 Frederiksberg  
tlf 3821 2121

raadhuset@frederiksberg.dk  
hjemmeside: [www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk)  
Borgerservice@frederiksberg.dk

### Bygge, Plan og Miljøafdelingen

tlf 3821 4120  
E-mail: [bpm@frederiksberg.dk](mailto:bpm@frederiksberg.dk)

### Åbningstider

mandag-torsdag kl. 10-14,  
fredag kl.10-13.

**Grundejernes investeringsfond:** [www.gi.dk](http://www.gi.dk), [www.ejendomsviden.dk](http://www.ejendomsviden.dk)

**Realkreditrådet:** [www.realkreditraadet.dk](http://www.realkreditraadet.dk)

**“Vejledning om individuel boligstøtte”:** se [www.borger.dk](http://www.borger.dk)

**Boligselskabernes Landsforening:** [www.bl.dk](http://www.bl.dk)

