

## Notat vedr. Nedhængte lofter

**Historik :** Siden 1. januar 1967 har der været krav i byggeloven til nedhængning af lofter i boliger jf. Bygningsreglement for købsteder og landet, § 6.1.5, stk. 11. Dvs. at der skulle indhentes byggetilladelse i Gentofte Kommune, såfremt man ønskede at nedhænge et loft.

I Bygningsreglementet fra 1967, § 6.9.3, stk. 4 fremgår, at lofts konstruktioner samt eventuelle beklædninger på disse skal udføres med overflader mindst som klasse 1 beklædninger. Som klasse 1 beklædninger betragtes bl.a. en 13 mm gipsplade, 9 mm trykbrandisoleret krydsfiner og 22 mm sammenpløjede ru, savskårne eller høvlede trykbrandisolerede brædder.

Bestemmelserne gentages i Bygningsreglementet fra 1977, 1982 og 1995.

### **Gældende bestemmelser :**

De nuværende bestemmelser findes i **Bygningsreglementet fra 2008**, § 5.5.1, stk. 1. ” Indvendige overflader skal udføres på en sådan måde, at de ikke bidrager væsentligt til brand – og røgudviklingen i den tid, som personer, der opholder sig i rummet, skal bruge til at bringe sig i sikkerhed ”.

Vores bygning ligger i anvendelseskategori 4 jf. BR 08, § 5.1.

Loftshøjden i opholdsrum og køkkener skal være min. 2,50 m jf. BR 08, § 3.3.1, pkt. 5.

Såfremt rumhøjden er under 2,50 m, skal kommunens godkendelse indhentes.

En uddybning af bestemmelsen findes i **Erhvervs – og Byggestyrelsens ” Eksempelsamling om brandsikring af byggeri ” fra april 2006.**

Af eksempelsamlingens pkt 5.1.2 fremgår følgende :

” Loftsbeklædningen kan betragtes som et nedhængt loft, hvis der mellem oversiden af beklædningen og undersiden af den overliggende etageadskillelse eller tagkonstruktion er et sammenhængende hulrum, hvis størrelse overstiger 40 mm, og hvis hulrummet tillige har et volumen, der er større end 1,0 m<sup>3</sup>.”

” Nedhængte lofter incl. ophængningssystemet bør dog ikke bidrage til brand og røgspredningen ... For at opnå dette kan nedhængte lofter udføres af materialer, som er materiale klasse k1 10 B-s1,d0 ( klasse A materiale ).

Med henvisning til **Stærkstrømsreglementets** afsnit 6, §§ 12.2.4 og 13.1.4 tillades følgende vedr. tilledninger over hængeloftet og tremmeloftet :

” Tilslutningsstederne og tilledningerne skal være let tilgængelige ( dvs. at hængeloftet let skal kunne nedtages, eller at loftet bl.a. ved tremmeloftet har tilstrækkeligt store åbninger for adgang til ledninger og dåser”.

” Tilledninger må ikke ligge på det nedhængte loft, dele heraf, rørsystemer el. lign. ”

Også **Gasreglementet** indeholder en række bestemmelser, der skal overholdes . Af Gasreglementets afsnit A , pkt. 3.4, Husledninger fremgår bl.a., at ledninger, anbragt skjult, skal så vidt muligt lægges i en længde. Nødvendige samlinger skal for stålrør udføres ved svejsning og for kobberør ved kapillarlodning eller med godkendte pressfittings.

#### **Ventilation af toilet – og baderum :**

Aftrækskanalen skal føres fra eksisterende aftrækskanal til underside af nedhængt loft.

#### **9 gode råd til andelshaverne :**

- 1. Der skal altid foreligge en byggetilladelse fra Gentofte Kommune til nedhængte lofter og i visse tilfælde til vægbeklædninger.**
- 2. Forinden anmeldelse / ansøgning om byggetilladelse fremsendes til behandling i kommunen, skal der foreligge en godkendelse og fuldmagt til ansøgningen fra bestyrelsen i Foreningen.**
- 3. Loftshøjden skal være min. 2,5 m. Husk at søge evt. dispensation for rumhøjden.**
- 4. Overfladen på det nedhængte loft skal udføres som klasse 1 beklædning f.eks. 13 mm gipsplader.**
- 5. Ophængningen af det nedhængte loft skal være udført af klasse A materiale, f.eks. stål. Såfremt hulrummet udfyldes med f.eks. mineraluld kan ophængning udføres i klasse B materiale f.eks. træ.**
- 6. Lad en autoriseret el-installatør checke, om el-installationerne må skjules og om udførelsen af el- installationen er lovlig efter nedhængning af fast loft.**
- 7. Lad en autoriseret gasinstallatør checke om gas- og vandinstallationerne må skjules efter nedhængning af loftet.**
- 8. Er der el – og/ eller vandinstallationer med samlinger over det nedhængte loft, skal loftet enten være nedtageligt eller forsynet med 1 eller flere inspektionslemme.**
- 9. Spørg bestyrelsen, hvis du er i tvivl.**

## **Afsluttende bemærkninger:**

Bestyrelsen er bekendt med, at der i en række lejemål i ejendommen er nedhængte lofter, som den nuværende andelshaver enten selv har fået opsat eller har overtaget fra tidligere andelshaver og at der ikke foreligger byggetilladelse hertil.

En række nedhængte lofter i lejemålenes toilet – og baderum vil blive nedtaget af Foreningen i den kommende tid i forbindelse med udskiftningen af faldstammer og koldtvandsledninger. Foreningen har her anmodet Gentofte Kommune om principiel godkendelse til etablering af nedhængte lofter.

Såfremt vi modtager en principiel tilladelse til nedhængning af lofter, vil denne tilladelse være gældende i perioden, indtil de nye faldstammer og koldtvandsledninger er etableret og færdigmeldes til Gentofte kommune. Efterfølgende ansøgninger til Kommunen om nedhængning af lofter vil medføre, at ansøgeren / andelshaveren skal betale et særskilt gebyr på p.t. 2.000 kr.

Det er den enkelte andelshavers beslutning, om man vil etablere nedhængte lofter. Udgifterne hertil er Foreningen uvedkommende. **Etablering af nedhængte lofter forudsætter altid en forudgående godkendelse af bestyrelsen og Gentofte Kommune.**

Bestyrelsen opfordrer alle andelshavere til at lovliggøre evt. nedhængte lofter.

Senest ved salg af andelen vil bestyrelsen kontrollere i hvilket omfang, der er nedhængte lofter og vægbeklædninger, som kræver en byggetilladelse og om en sådan tilladelse foreligger. Det er den nuværende andelshaver, der har ansvaret for, at lejemålet er lovligt indrettet.

Såfremt der ikke foreligger de fornødne tilladelser, vil bestyrelsen kunne foretage fradrag i salgsprisen ( andelsværdien med tillæg af evt. forbedringer ) og tilpligte den nuværende andelshaver alternativt den kommende andelshaver at lovliggøre forholdene.

20.01.2010

Bestyrelsen

