

# RETNINGSLINJER FOR LEJERS OMBYGNINGSARBEJDER

## 1. Godkendelse og forholdet til myndigheder og tredjemand

1.1 Lejer skal forelægge alle ombygningsarbejder for Udlejer til dennes skriftlige godkendelse, som skal indeholde en detaljeret beskrivelse af ændringerne samt relevante tegninger. Udlejers skriftlige godkendelse er blot en principiel godkendelse og fritager ikke Lejer for det fulde ansvar for ombygningsarbejderne. Hvis Lejer skal indhente tilladelser fra offentlige myndigheder, udsteder Udlejer efter sin godkendelse en fuldmagt til Lejer til brug for myndighedsbehandlingen. Fuldmagt skal ansøges her:

<https://www.kk.dk/erhverv/ejendomme/information-til-brugere-af-kommunes-ejendomme/ansoegning-om-ejerfuldmagt>

1.2 Lejer skal for egen regning indhente nødvendige tilladelser mv. fra såvel offentlige myndigheder som private, herunder bygge- og ibrugtagningstilladelser, brandmæssige godkendelser samt tilladelser fra Slots- og Kulturstyrelsen og Teknik- og Miljøforvaltningen, i det omfang Lejemålet er fredet eller bevaringsværdigt.

1.3 Al korrespondance med myndighederne vedrørende byggeandragende, byggetilladelse, brandforhold og ibrugtagningstilladelse mv. skal sendes i kopi til Udlejer, så snart dokumenterne foreligger. Lejer skal desuden invitere Udlejer til byggesagen på portalen "Byg og Miljø" med rettigheden "*Kan kun læse projektets indhold*".

## 2. Planlægning, koordinering og hensyn til øvrige lejere og naboer

2.1 Lejers ombygningsarbejder må ikke medføre lugt-, støj-, ryste- eller lysgener eller på anden måde være til unødvendig gene for øvrige lejere eller andre.

2.2 Lejer skal udføre støjende arbejder under hensyn til øvrige lejere og andre, og i det omfang det er muligt uden for disses kontor- og åbningstider. Der henvises i øvrigt til Københavns Kommunes forskrifter for støjende arbejder.

2.3 Lejer skal advisere og varsle øvrige lejere og naboer i henhold til de enhver tid gældende regler i leje- og byggelovgivningen samt øvrige kommunale regler. Ved støjende ombygningsarbejder skal øvrige lejere skriftligt varsles 8 uger før arbejderne igangsættes. Der ses bort fra juli måned i beregningen af fri-sten.



- 2.4 Håndværkerparkering skal ske på offentlige parkeringspladser eller på Lejers eventuelle egne lejede parkeringspladser.
- 2.5 Oplag af materialer og affald skal ske i Lejemålet eller på et af Udlejer anvist sted. Byggepladsareal skal aftales med udlejer og skal særskilt lejes af Udlejer, hvis det i øvrigt kan passes ind i Kødbyens drift. Byggepladsarealer er ikke påtænkt som håndværkerparkering og skal begrænses i videst muligt omfang. Hvis Lejer har brug for areal til byggeplads, skal det fremgå af ejerfuldmagtsansøgningen.
- 2.6 Affald/nedrivningsmateriale skal dagligt bortskaffes morgen eller aften uden væsentlig gene for øvrige lejere, trafikanter mv.

### **3. Krav til arbejdsmiljø og løn- og ansættelsesvilkår**

- 3.1 Lejer skal overholde den til enhver tid gældende arbejdsmiljølovgivning.
- 3.2 Al arbejde i forbindelse med udførelse af ombygningsarbejderne skal foretages af medarbejdere med løn- og arbejdsvilkår i henhold til dansk overenskomst for det pågældende område eller vilkår som svarer til sådanne overenskomstvilkår. Dokumentation skal på forlangende forevises til Udlejer.
- 3.3 Hvis arbejder ifølge lov skal udføres af autoriserede håndværkere, skal Lejer anvende autoriserede håndværkere. Lejer skal færdigmelde arbejderne til Udlejer. Færdigmeldingen skal ledsages af "som-udført" tegninger af de færdige arbejder. Ved autorisationspligtigt arbejde skal fremsendes kopi af attest fra den autoriserede håndværker.

### **4. Krav til ombygning af tekniske installationer og anlæg**

- 4.1 Ethvert indgreb i eller udvidelse med en teknisk installation eller anlæg kræver Udlejers forudgående skriftlige tilladelse, ligesom Udlejer skal godkende de udførte arbejder.
- 4.2 Desuden stilles de i pkt. 4.2-4.20 følgende krav.

#### *Generelt*

- 4.3 Ved etablering af nye installationer/anlæg skal Lejer afholde samtlige omkostninger til etablering af nødvendige forbrugsmålere for at kunne gennemføre den aftalte forbrugsafregning.
- 4.4 Installationer/anlæg i Lejemålet skal udføres, så de ikke påfører øvrige lejere gener i form af varme, kulde, støj, lugt eller lignende.
- 4.5 Ved afslutningen af arbejder på de tekniske anlæg skal Lejer sende en beskrivelse, tegninger samt eventuelt drifts- og vedligeholdelsesmateriale til Udlejer.



- 4.6 Lejer skal gøre sig bekendt med eksisterende forhold dels ved egne registreringer og dels ved at indhente tegninger hos Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune eller i Københavns Kommunes digitale byggesagsarkiv. Myndighedsgodkendte tegninger skal sendes til Udlejer.

#### *Vandinstallationer*

- 4.7 Enhver ændring på vandinstallationer skal forudgående skriftligt aftales med Udlejer og udføres efter Udlejers anvisninger.

#### *Varmeinstallationer*

- 4.8 Enhver ændring på varmeinstallationer skal forudgående skriftligt aftales med Udlejer og udføres efter Udlejers anvisninger.
- 4.9 Tilslutning af ventilationsvarmeplader på nye og eksisterende ventilationsanlæg skal foretages, således at øvrige varmeanlæg ikke påvirkes.

#### *Brandalarmeringsanlæg/sprinkler*

- 4.10 Ved afbrydelse af et ABA-anlæg i drift skal Lejer skriftligt informere Udlejer herom minimum 8 arbejdsdage før opstart af afbrydelse. Eventuelle udgifter til brandvagt mv. afholdes af Lejer.
- 4.11 Ved nyetablering af ABA-anlæg skal Lejer følge gældende regler og opfylde de i byggetilladelsen opstillede krav herfor.
- 4.12 Ved ombygning af et eksisterende ABA-anlæg skal Lejer skriftligt kontakte Udlejer for at aftale, hvordan installationen kobles til det eksisterende anlæg.
- 4.13 Lejer skal til enhver tid sørge for, at brandmyndighedernes krav overholdes, herunder at brandplaner (O-planer) bliver udarbejdet/opdateret og lagt i brandskabet.

#### *Afløbs- og kloakarbejder*

- 4.14 Enhver tilslutning til afløb og kloak skal forudgående skriftligt godkendes af Udlejer og udføres efter Udlejers anvisninger.

#### *Ventilationsanlæg*

- 4.15 Enhver ændring på eksisterende ventilationsanlæg eller tilføjelse af nye ventilationsanlæg skal forudgående skriftligt godkendes af Udlejer og udføres efter Udlejers anvisninger. Lejer skal fremsende beregninger og tegninger af anlægget til Udlejers godkendelse, så Udlejers ønsker og krav kan indarbejdes.
- 4.16 Hvis anlægget skal betjene et køkken, skal det sandsynliggøres, at anlægget har den nødvendige kapacitet. Der skal monteres ozon-filter på anlægget og jet-hætter på afkastet, så lugtgener for øvrige lejere undgås. Alternativ håndtering af lugtgener kan tillades, hvis Udlejer på baggrund af Lejers dokumentation vurderer, at der kan findes en anden teknisk løsning.



- 4.17 Inden ibrugtagning skal der forelægge kontrolmålinger for anlægget, som viser at luftmængderne lever op til projekteringsforudsætningerne samt principdiagrammer med anførte målinger af luftmængder og tryk.

*Komfortkøl og teknisk køling*

- 4.18 Placering af køleudstyr i Lejemålet og tilslutning skal ske efter forudgående skriftlig aftale med Udlejer. Der er tilslutningspligt til Udlejers centrale køleanlæg.

*CTS-anlæg*

- 4.19 Lejer skal skriftligt aftale med Udlejer i hvilket omfang installationer skal tilsluttes et eventuelt eksisterende CTS-anlæg.

*VVS*

- 4.20 Opsætning af nye toiletter skal være toiletter med enkeltskyl, medmindre andet er skriftligt aftalt med Udlejer.

*EI*

- 4.21 Udlejer sikrer, at der er op til 63A strømkapacitet i Lejemålet, hvis Lejers anvendelse af Lejemålet gør dette nødvendigt. Etablering af al yderligere strømkapacitet sker for Lejers regning og risiko og efter Udlejers forudgående skriftlige godkendelse på baggrund af Lejers beskrivelse og tegningsmateriale. Lejer skal bl.a. godtgøre, hvor de ekstra ampere indhentes fra.

## **5. Forsikringsmæssige forhold**

- 5.1 Lejer skal tegne entreprisforsikring (all risk) dækkende alle arbejder i Projektet med et selvrisikobeløb på maksimalt kr. 10.000. Lejer hæfter for eventuelle skader under selvrisikobeløbet, ligesom Lejer hæfter for selvrisikobeløbet i tilfælde af skade, som opgøres til mere end selvrisikobeløbet. Lejer skal medforsikre sine entreprenører under entreprisforsikringen.
- 5.2 Ved udførelse af varmt arbejde såsom tagdækning, svejsning, skærebrenning, vinkelslibning, lodning, tørring, opvarmning, ukrudtsbrænding og andet varmt arbejde med varmeudviklende værktøjer skal særlig blanket udfyldes og underskrives af Lejer og fremsendes til Udlejer senest 8 arbejdsdage inden igangsættelse af arbejdet. Blanket kan udleveres af Udlejer efter anmodning fra Lejer. Varmt arbejde skal udføres i henhold til de til enhver tid gældende sikkerhedskrav, herunder Dansk Brand- og Sikringsteknisk Instituts (DBI) brandteknisk vejledning 10, del 1 og del 2. Den/de udførende skal have gennemført kursus i varmt arbejde iht. DBI-vejledning 1 og have gyldigt certifikat i varmt arbejde. Lejer skal sikre, at der er en brandvagt i minimum 1 time efter det varme arbejdes færdiggørelse.



## 6. Sikkerhedsstillelse

- 6.1 Ved Lejers indgåelse af entreprisekontrakter over kr. 1 mio. skal Lejer sørge for sikkerhedsstillelse fra entreprenøren, jf. de til enhver tid gældende betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed, p.t. AB18. Ved Lejers fraflytning eller anden ophør af lejeforholdet skal den stillede sikkerhed videreføres til Udlejer.

## 7. Misligholdelse af retningslinjer

- 7.1 Ved Lejers misligholdelse af disse retningslinjer er Udlejer berettiget til straks at standse Lejers arbejder med henblik på at få disse udført i henhold til retningslinjerne.