

BYGNINGSFORNYELSE 2016

BESKRIVELSE AF DET INDSTILLEDE PROJEKT

FUGLEKVARTERET VEST - EKSTRAORDINÆR PULJE



Projektet i denne indstilling vedrører en privat udlejningsejendom i Nordvest beliggende i Områdefornyelsen Fuglekvarteret Vest. Ejendommen har 53 boliger og 84 beboere. Ejendommen og de arbejder der udføres er beskrevet i dette bilag.

Når den foreslåede renovering er gennemført, vil indeklimaet i boligerne være forbedret, 18 boliger vil have tidssvarende wc/bad og en nedslidt ejendom være renoveret i respekt for stedets egenart og den oprindelige arkitektur. Ejendommen forventer at opnå en energibesparelse på 36 %.

De byfornyelsesarbejder, der påtænkes udført, svarer til 40 årsværk.

FAKTABOKS ift. byfornyelsesstøtte:

STØTTE TIL UDLEJNINGSEJENDOMME OG INDFASNINGSTØTTE:

I private udlejningsejendomme fordeles de samlede ombygningsudgifter på forbedringsarbejder og vedligeholdelsesarbejder i overensstemmelse med lejelovens regler.

Til vedligeholdelsesarbejderne gives der et kontant tilskud. Der kræves en medfinansiering af ejendommens ejer på min. 30 %.

Til de støtteberettigede forbedringsudgifter ydes et huslejetilskud, der kaldes indfasningsstøtte. Tilskuddet udgør det første år 2/3 af huslejestigningen og nedsættes over 10 år med lige store andele.

BvB - FORSIKRING:

Alle støttede arbejder er dækket af en 20-årig forsikringsordning hos BvB – Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse. Denne er obligatorisk, og staten finansierer 50 % af bidraget, der udgør 1,5 % af de samlede ombygningsudgifter.

GENHUSNING:

Genhusning af beboere – enten permanent eller midlertidigt – tilbydes kun til beboere i lejligheder i private udlejningsejendomme, hvor der er udeliggende toilet eller bad. Beboere i andels- og ejerboliger vil kun blive tilbudt (midlertidig) genhusning hvor der er udeliggende toilet, da etablering af bad ikke er obligatorisk ifm. et byfornyelsesprojekt. Kommunen betaler for genhusningen og beboerne betaler fortsat deres normale husleje.

TILBAGEBETALINGS-DEKLARATION:

I alle sager tinglyses en deklaration på ejendommene om hel eller delvis tilbagebetaling af byfornyelsesstøtten ved statusskifte/salg. Deklarationen træder i kraft, hvis ejer tjener mere end den almindelige ejendomsprisudvikling på salget inden for 20 år. I andelsforeninger og private udlejningsejendomme sker tinglysningen på hele ejendommen, mens det i ejerforeninger er den enkelte lejlighed, der tinglyses deklaration på.

INDHOLD

KORT MED PLACERING AF DET INDSTILLEDE PROJEKT..... 4

OVERSIGT OVER ØKONOMI I DET INDSTILLEDE PROJEKT..... 5

FUGLEKVARTERET VEST

INSTALLATIONSMANGLER, UDSATTE BYOMRÅDER OG ENERGIOPTIMERING:

1. VESTERGÅRDSVEJ 2 -12 / MÅGEVEJ 23-25 / BOGFINKEVEJ 2 6

PLACERING AF DET INDSTILLEDE PROJEKT

Områdefornyelserne Fuglekvarteret Vest og Øst



OVERSIGT OVER ØKONOMI

1	Oversigt over økonomi for ejendom i Fuglekvarteret Vest	Ejerforhold	Antal boliger	Energimærke (fra / til)	Kontant tilskud	Bidrag til BVB	Genhusning	Statslig andel	Indfasningsstøtte
1	Vestergårdsvej 2-12/Mågevej 23-25/Bogfinkevej 2	Privat udlej.	53	F/C	12.414.102	469.650	1.980.000	7.431.876	3.152.625
	I alt		53		12.414.102	469.650	1.980.000	7.431.876	3.152.625
Samlede forventede udgifter					14.863.752				

FAKTA OM ENERGIMÆRKER

I Danmark er det lovpligtigt at foretage energimærkning ved salg og udlejning af bygninger.

Energimærket fortæller om ejendommens kvalitet, men ikke om måden den bruges på – energimærket er således en standardiseret metode til at vurdere og sammenligne ejendomme. Højeste energimærke er A, laveste G. En bevaringsværdig etageejendom vil ofte kunne opnå energimærke C, uden at ejendommen skal have tilført ekstra energi som f.eks. solceller.

Energimærket er gældende i 7 eller 10 år, afhængigt af bygningstype/ejerforhold, samt besparelspotentialiet i den enkelte ejendom.

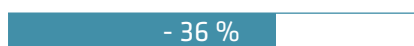
Det er vigtigt at pointere at energimærket kan være afvigende i forhold til faktiske forhold, da eventuelle energibesparende arbejder foretaget i ejendommen efter energimærket er udfærdiget, ikke vil fremgå før nyt energimærke udarbejdes.

De foreslåede energibesparende tiltag i energimærket er beregnet som enkelttiltag, og den endelige energibesparelse, ved udførelse af flere tiltag, er således ikke lig med summen af de enkelte tiltag, da de har indvirkning på hinanden.

I en standard etageejendom står taget for 25-40 % af bygningens varmetab. Tiltag på vinduer og facader står for 20-30 % af varmetabet og tiltag i kælder står for 15 % af varmetabet.

1. VESTERGÅRDSVEJ 2-12 / BOGFINKEVEJ 2 / MÅGEVEJ 23-25

FORVENTET REDUKTION AF ENERGIBEHOV:



Besparelse i pct.



Energispring

INSTALLATIONSMANGLER: 47 boliger uden bad.

UDSAT BYOMRÅDE: Nordvest
 INDSATSOMRÅDE: Fuglekvarteret
 EJERFORHOLD: Privat udlejning

Bevaringsværdi	SAVE 3
Boligareal	2808 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Lokalplan	Nej
Antal boliger / beboere	53 / 84
Opført	1921

STØTTEBERETTIGEDE UDGIFTER OPGJORT TIL:

Samlet projektøkonomi uden BvB og genhusning	31.310.000 kr.
Heraf egenfinansiering	7.421.898 kr.

STØTTEFORSLAG:

Forbedring	11.474.000 kr.
Indfavningsstøtte	3.152.625 kr.

Vedligeholdelse	12.414.102 kr.
Bidrag til BvB	469.700 kr.
Genhusning	1.980.000 kr.
I alt	14.863.752 kr.

STATEN FINANSIERER 50 %:

Statens andel	7.431.876 kr.
Kommunens andel	7.431.876 kr.

I DENNE EJENDOM etableres 18 nye wc/bad og forberedes til wc/bad i øvrige boliger. Tag, facade og vinduer energioptimeres og tagvand ledes til faskine. Ejendommen er meget smuk, men trænger generelt til renovering.

EGENFINANSIEREDE ARBEJDER: Etablering af tagboliger.

Bygningsdel	Støtteberettigede arbejder	Energioptimerende/bæredygtige tiltag
Tag	Istandsættelse og udskiftning af skorstene, brandkamme, tagrender og nedløb. Tagvand opsamles og ledes til faskiner. Egenfinansiering: tagboliger.	Isolering mod beboelse. Regnvandsopsamling. Genetablering af to kviste og efterisolering af tag og kviste (egenfinansiering).
Kælder/fundering	Naturlig ventilation af kælder, istandsættelse af gulve, vægge og lofter. Istandsættelse og skybrudssikring af udv. kældertrappe.	Etablering af naturlig ventilation. Skybrudssikring af kældernedgang.
Facader/sokkel	Istandsættelse og omfugning af facader mod gård og gade – sætningsrevner, ornamentik og sokler.	Tætning af facade ved omfugning af fuger. Miljøvenlig afrensning/behandling af facader.
Vinduer	Istandsættelse, tætning og maling af vinduer og altandøre. Der, hvor dette ikke er muligt udskiftes til nye (ca. 25 %). Der sættes forsatsvinduer på runde vinduer. Kældervinduer udskiftes fra 1-lag til 2 lag termovinduer.	Istandsættelse af eksisterende vinduer. Hvor dette ikke er muligt udskiftes vinduer til nye koblede vinduer i træ. Energooptimering med forsatsruder med lavenergiglas på runde vinduer. Udskiftning af enkeltglasvinduer i kælderen til lavenergivinduer. FSC certificeret træ. Miljøvenlig maling.
Udvendige døre	Istandsættelse og tætning m. forsatsvindue og maling af udvendige døre hvis muligt. Alternativ: udskiftning til nye.	Tætning af udvendige døre/udskiftning og energioptimering af udvendige døre. FSC certificeret træ. Miljøvenlig maling.
Trapper	Istandsættes på alle flader og brandsikring eftergås. Altangang istandsættes. Lys udskiftes til energibesparende lysarmaturer.	Energibesparende lysarmaturer i trapperum.
Porte/gennemgange	Portgennemgang istandsættes og port mod Mågevej istandsættes og energioptimeres.	Energioptimering af port.
Etageadskillelser	Efterisolering af etageadskillelse mod kælder. Div. svamp og råd udbedres.	Efterisolering af etageadskillelse mod kælder.
WC/bad	Etablering af 18 wc/bad i boligerne og forberedelse til fremtidige wc/bad i øvrige lejligheder. Fælles bad i kælderen udskiftes.	Vandbesparende toilet og armaturer, f.eks. 2/4 liter skyls toilet. Energibesparende lysarmaturer i wc/bad. Bæredygtige og miljøvenlige materialer. Miljøvenlig maling.
Køkken	Nødvendige følgearbejder til etablering af wc/bad.	Miljøvenlig maling.

Varme anlæg	Udskiftning af cirkulationspumpe.	Optimering af varme anlæg og udskiftning af cirkulationspumpe.
Afløb	Forberedelse til fremtidige wc/bad i alle lejligheder. Etablering af skybrudssikring/højvandslukke.	Etablering af skybrudssikring/højvandslukke.
Kloak	Undersøgelse af kloak og istandsættelse pba. rapport. Klimasikring med faskiner.	Udskiftning af utætte kloakledninger og sikring af drikkevand. Retablering med permeabel belægning.
Vand	Forberedelse til fremtidige wc/bad i alle lejligheder. Udskiftning af udtjente installationer i køkkener og etablering af individuelle forbrugsmålere.	Etablering af individuelle forbrugsmålere. Udskiftning af cirkulationspumpe for varmt brugsvand til energibesparende pumpe.
Gas	Mindre følgearbejder til etablering af wc/bad.	Gas bibeholdes til madlavning.
Ventilation	Etablering af ny ventilation med varmegenvinding i alle nye wc/bad og alle køkkener.	Varmegenvindingsanlæg.
El/svagstrøm	Se under trappe og wc/bad.	
Øvrige ombygningsarbejder		
Byggeplads		Minimerer miljøforureningen under arbejdets udførelse. Byggeaffaldspolitik - minimere spild, genanvendelse af materialer.



Murværket har mange steder dårlige fuger og sætningsrevner.

Ejendommen set fra hjørnet Vestergårdsvej og Mågevej.



Døre er utætte og pudsen på soklen faldet af mange steder.

Ejendommens placering.



Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Fysik, Område- og Byfornyelse
Postboks 339
1504 København V

Tlf: 33 66 33 66

e-mail: byggningsfornyelse@tmf.kk.dk

www.kk.dk/byfornyelse

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen