



BYFORNYELSE

FORSLAG TIL BYFORNYELSESBESLUTNING



NOVEMBER 2005

RUNDEL-
KARREEN

INDRE NØRREBRO

ADRESSER OG KONTAKTPERSONER

Byfornyelse København
Blegdamsvej 104 B
2100 København Ø
Tlf.: 33 76 60 00
www.byforny.dk

Københavns Kommune
Plan & Arkitektur
Rådhuspladsen 77
1550 København V
Tlf.: 33 66 12 90
E-post: planogarkitektur@btf.kk.dk
www.pd.kk.dk

Lejernes LO i Hovedstaden
Vester Voldgade 9
1552 København V
Tlf.: 33 11 10 75
E-mail: info@llo.dk
www.llo.dk/hovedstaden

Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation
Vesterbrogade 12, 5.sal
1620 København V
Tlf.: 33 86 28 30
www.abf-rep.dk
www.andelsbolig.dk

Ejendomsforeningen i Dan-
mark
Nørre Voldgade 2
1358 København K
Tlf.: 33 12 03 30
E-mail: info@ejendomsf.dk

Københavns Grundejerfor-
ening
Nørre Voldgade 2, 4. sal
1358 København K
Tlf.: 33 12 03 30

Ejerlejlighedernes Landsfor-
ening
Toldbodgade 37 A
1253 København K
Tlf.: 33 12 65 69

Nørrebro Lokalråd
V/ formand Kim Christensen
Nørrebrogade 163, 4.
2200 København N
Tlf.: 35 85 57 01

Socialcenter Indre Nørrebro
Sjællandsgade 38
2200 København N
Tlf.: 33 17 33 17

Nørrebro Handelsforening
Nørrebrogade 88, 1.
2200 København N
Tlf.: 35 30 18 97
E-mail: info@norrrebro.dk



Københavns Kommune

BYFORNYELSE
KØBENHAVN



Københavns Borgerrepræsentation har på sit møde den X. xx 2005 vedtaget at udsende dette forslag til byfornyelsesbeslutning for Runddelkarreen i offentlig høring.

Forslaget er omdelt/sendt til alle beboere, ejere og erhvervsdrivende i Jagtvej 52-52 E, Prinsesse Charlottes Gade 49-59, Fyensgade 1-9 og Nørrebrogade 118-124.

Forslaget til bygningsfornyelsesbeslutning er udarbejdet for Københavns Kommune af Byfornyelse København.

Forslaget er udarbejdet med baggrund i reglerne i lov nr. 1234 af 27. december 2003 om byfornyelse og udvikling af byer (i det følgende forkortet til "byfornyelsesloven").

Foto:
JW Luftfoto
Byfornyelse København

Tryk:
...

Spørgsmål til forslaget kan rettes til:

Byfornyelse København
Blegdamsvej 104 B
2100 København Ø
Tlf. 33 76 60 00

Kontaktpersoner:

Anja Gabelgård, arkitekt
Tlf. 60 29 60 99
E-mail: aga@byforny.dk /
aga@kuben.dk

Jens Clemmensen, arkitekt
Tlf.: 60 29 60 89
E-mail: jc@byforny.dk /
jc@kuben.dk

Hans Aue, jurist
Tlf. 60 29 60 83
E-mail: ha@byforny.dk /
ha@kuben.dk

ORIENTERING OM
FORSLAGET

Beboere, ejere og erhvervsdrivende i Runddelkarreen indbydes til et orienteringsmøde xxxdag den xx. november 2005 kl. 19.00 i xxxx, xxgade

HØRINGSPERIODE

Indsigelser, kommentarer og forslag sendes til: Københavns Kommune Plan & Arkitektur Rådhuspladsen 77 1550 København V og skal være Plan & Arkitektur i hænde senest den xx. februar 2006.

TOLKEDE MØDER

Tolkede møder kan arrangeres ved henvendelse til Byfornyelse København.

Translated meetings can be arranged if you contact Byfornyelse København.

INDHOLD

PÅ VEJ TIL EN BEDRE BOLIG5

Orienterings- og registreringsperioden6

Forslaget i hovedtræk8

Hvad sker der nu10

Tidsplan.....12

BYFORNYELSESBESLUTNINGENS INDHOLD13

Byfornyelsesområdets afgrænsning14

Nedrivning15

Råde-over bygning.....16

Fælles friarealer17

Servitutpålæg18

Ansøgningsejendomme.....20

GENNEMFØRELSE21

Når beslutningen er vedtaget.....22

Nedrivning23

Fælles friarealanlæg.....24

Ansøgningsejendomme.....26

Genhusning.....30

Erhverv32

BILAG33

Prissætning, bilag 134

Registreringsoplysninger, Bilag 235

Arealskema, bilag 339

Erhvervsvirksomheder i karreen, bilag 4.....40

Lejlighedsstørrelser, bilag 541

Adresser og kontaktpersoner.....44

ORIENTERINGS- OG REGISTRERINGSPERIODEN

FORSLAGET I HOVEDTRÆK

HVAD SKER DER NU

TIDSPLAN



PÅ VEJ TIL EN BEDRE BOLIG

ORIENTERINGS- OG REGISTRERINGSPERIODEN

Efter anmodning fra Københavns Kommune udsendte Byfornyelse København i januar 2005 en orientering om den forestående byfornyelse i Runddel-karreen.

Orienteringen blev omdelt/ udsendt til samtlige beboere, ejere og erhvervsdrivende i karreen. Orienteringsperioden løb frem til den 25. april 2005.

Registrering af karreerne

I forbindelse med forberedelsen af forslaget til byfornyelsesbeslutning er der gennemført en registrering af karreens 8 beboelsesejendomme (4 udlejningsejendomme, 3 andelsboligforeninger og 1 ejerlejlighedsejendom). Udover beboelsesejendommene er der i karreen en institutionsejendom, som ikke er registreret.

Registreringen er udført af Ingeniørfirmaet Dominia A/S, der på baggrund af registreringen har udarbejdet registreringsrapporter for de enkelte ejendomme. Registreringsrapporterne er fremsendt til samtlige beboere, ejere og erhvervsdrivende i ejendommene.

Ombygningsudgifterne for de registrerede ejendomme – dvs. udgifterne ved at få ejendommene bragt op på et helt tidssvarende og fuldt

vedligeholdt niveau efter de normer, der er kommunens udgangspunkt i byfornyelses-sager – varierer efter registreringsrapporterne fra ca. 2.400 til 11.500 kr. pr. m² etageareal.

Ejendommene kan opdeles i følgende grupper:
2.000-6.000 kr./m² - 2 stk.
6.000-9.000 kr./m² - 3 stk.
9.000-12.000 kr./m² - 3 stk.

I beløbene er inkluderet et beløb til afhjælpning af eventuelle råd- og svampeskader. Beløbet beror på et rundeligt skøn baseret dels på de konkrete iagttagelser på ejendommen, dels på generelle erfaringer for ejendomme af den pågældende karakter og stand.

De gennemsnitlige istandsættelsesomkostninger for beboelsesejendomme i karreen er 7.800 kr./m².

(Se i øvrigt prissætning for de enkelte ejendomme, bilag 1).

Det samlede støttebehov ("rammebelastende udgifter") – altså de samlede udgifter ved realisering af beslutningen – er kalkuleret til ca. 51 mio. kr. ekskl. udgifter til indfasningsstøtte. Det kalkulerede beløb forudsætter, at alle ejere i karreen ønsker at igangsætte alle de støtteberettigede arbejder på fuldt niveau.

Karré- og ejendomsmøder

I orienteringsperioden er der afholdt et karrémøde for alle interesserede i karreerne, hvor deltagerne blev informeret om byfornyelsens muligheder og konsekvenser, Københavns Kommunes byfornyelsesstrategi og den lokalplan der knyttes til byfornyelsesbeslutningen.

For de enkelte ejendomme, der er registreret, er der holdt ejendomsmøder med beboere, ejere og erhvervsdrivende.

På ejendomsmøderne blev udkast til registreringsrapporter for de pågældende ejendomme gennemgået. Formålet med møderne var dels at supplere registreringsrapporterne med den viden beboere, ejere og erhvervsdrivende har om ejendommene, dels at drøfte forskellige muligheder for istandsættelse og modernisering af de enkelte ejendomme.

Tilkendegivelser fra beboerne

På de afholdte møder har en del af de fremmødte beboere udtrykt interesse for offentlig støtte til istandsættelse og modernisering af deres bolig. Derudover har beboerne udtrykt stor interesse for etablering af gårdanlæg.

Der er kommet to skriftlige kommentarer til den udsendte

orientering. Den ene fra E/F Fyensgade 7 med en positiv tilkendegivelse over for et fælles gårdanlæg under forudsætning af at sidehuset Jagtvej 52 B-E nedrives. Den anden kommentar er fra A/B Solskin, Jagtvej 52A-E. Foreningen kommer med 6 forskellige forslag til alternative løsninger til nedrivning af hele sidebygningen.

Karrérådet

I forbindelse med karrémødet blev der nedsat et karréråd, hvorigennem ejernes og beboernes indflydelse på byfornyelsen kan kanaliseres.

FORSLAGET I HOVEDTRÆK

De overordnede rammer for forslaget til byfornyelsesbeslutning følger de retningslinier, der er fastlagt i Københavns Kommunes boligpolitiske strategi og kommunens byfornyelsesstrategi.

Med udgangspunkt i ovennævnte, de gennemførte

registreringer og den debat, der har fundet sted i karreen, foreslås følgende:

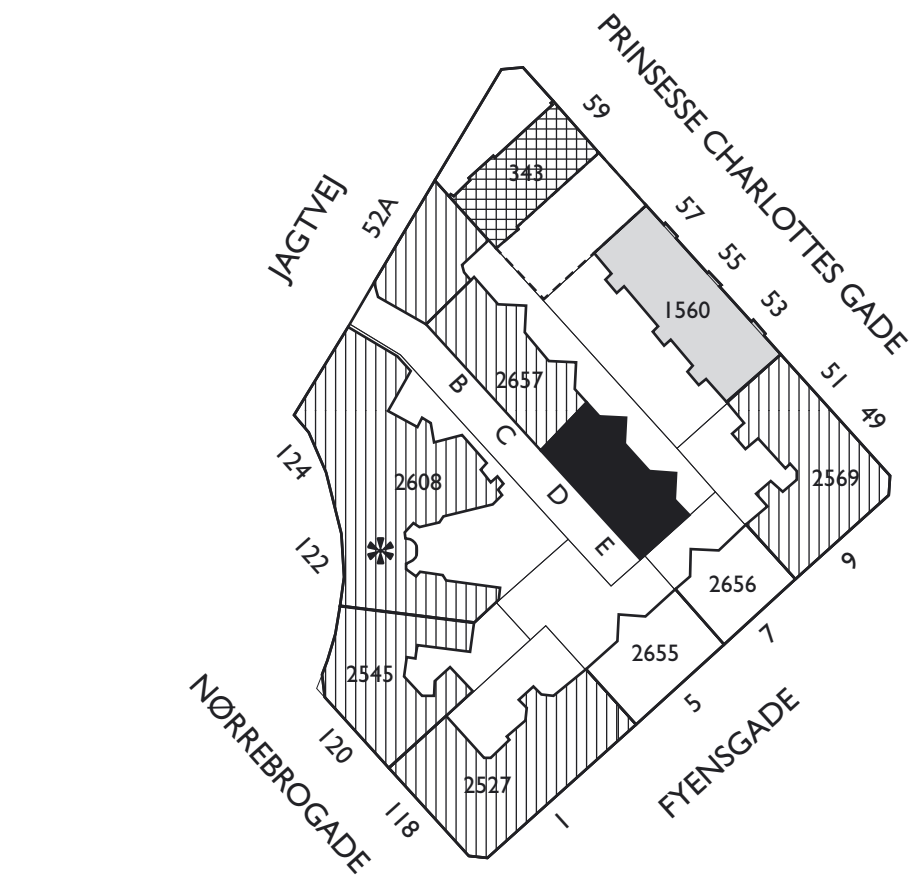
1. Nedrivning af to opgange af sidehuset til Jagtvej 52, nemlig opgangene Jagtvej 52 D-E.
2. Omlægning af friarealerne i karreen til et nyt fælles

gårdanlæg. Til at forestå den efterfølgende drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer stiftes et gårdlaug.

3. Tilkendegivelse om, at kommunen er indstillet på – indenfor rammerne af den gældende byfornyelseslov – at imødekomme ansøgninger om støtte til modernisering og istandsættelse af 6 beboelsesejendomme i karreen, herunder afhjælpning af kondemnabile forhold i ejendommene Prinsesse Charlottes Gade 53-57 og Nørrebrogade 122.

4. Ved modernisering og istandsættelse af ejendomme med støtte skal der benyttes byøkologiske løsninger, blandt andet skal anvendes ressourcebesparende armaturer og installationer. Der skal opsættes individuelle målere på vandforbrug, hvor vandinstallationer udskiftes, og der skal foretages isolering, hvor denne er mangelfuld. Alle byfornyelsesarbejder udføres i overensstemmelse med Københavns Kommunes retningslinier i pjecen "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri".

I samråd med ejere og beboere vil der være mulighed for at søge forsøgsmidler til yderligere byøkologiske forsøg i de enkelte ejendomme og



-  Nedrivning
-  Bygningsfornyelse efter ansøgning
Kondemnabile forhold
-  Bygningsfornyelse efter ansøgning
-  Børneinstitution
-  Kondemnabile forhold for 2 klubværelser



Halvdelen af sidehuset, Jagtvej 52 D-E nedrives for at skaffe tilstrækkelige friarealer og lys i karreen.

ejendomme og på den anden side ejerlejligheds-ejendomme og andelsboligforeninger. For de sidstnævnte er mulighederne ret begrænsede. – Der henvises nærmere til afsnittet Støtterejler, side 27.

Beboere, hvis lejligheder nedrives, har ret til at få anvist en erstatningsbolig (genhusning). Ligeledes kan der ske genhusning – permanent eller midlertidigt – af beboere i udlejningsejendomme, hvis der skal ske så omfattende ombygning, at genhusning efter kommunens vurdering er nødvendig. Endelig kan ejerlejlighedsejere og andels-havere genhuses, hvis det er nødvendigt som følge af afhjælpning af kondemnabile forhold. – Der henvises nærmere til afsnittet Genhusning side 30.

eventuelt også i forbindelse med anlæggelse af gårdanlægget.

Økonomi m.v.

Erstatning for den del af sidehuset (Jagtvej 52 D-E), der foreslås nedrevet, og udgifterne ved nedrivningen samt ved renovering af gavlm.v. efter nedrivningen afholdes af det offentlige. Det samme

gælder udgifterne ved etablering af fælles gårdanlæg.

Udgifterne ved modernisering og renovering af bygningerne i karreen afholdes som udgangspunkt af ejerne af de enkelte ejendomme, men således at der ydes tilskud/støtte fra det offentlige. Reglerne for tilskud/støtte er forskellige for på den ene side udlejnings-

HVAD SKER DER NU

Høringsperiode

Forslaget er omdelt/udsendt til alle beboere, ejere og erhvervsdrivende, og der er mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag, der skriftligt skal sendes til:

København Kommune
Plan & Arkitektur
Rådhuspladsen 77
1550 København V

– således at de er Plan & Arkitektur i hænde senest den 2006.

Når høringsperioden er afsluttet, vil Borgerrepræsentationen på baggrund af de skriftlige henvendelser på ny vurdere forslagets indhold og træffe den endelige byfornyelsesbeslutning.

Borgermøde

I forbindelse med offentliggørelsen af dette forslag til byfornyelsesbeslutning afholdes der et borgermøde for beboere, ejere og erhvervsdrivende den xx november 2005, hvor Byfornyelse København vil orientere om forslaget, og hvor en drøftelse af forslaget og dets konsekvenser kan finde sted.

Ejendomsmøder

Såfremt beboere, ejere eller erhvervsdrivende ønsker at drøfte detaljering af projekter, forsøg, byøkologi eller andet,

kan der holdes særskilte ejendomsmøder. Der vil blive indkaldt særskilt til disse møder ved omdeling af invitationer og/eller opslag.

Renovering af ejendomme

Med hensyn til modernisering og istandsættelse af bygninger er det op til ejerne (herunder ejerforeningen og andelsboligforeninger), om de ønsker at foretage renovering af deres ejendomme og søge støtte hertil. For ejendommen Prinsesse Charlottes Gade 53-57 kan der særskilt søges støtte til afhjælpning af de kondemnable forhold (toiletter på bagtrapperne).

Det vil – bl. a. af hensyn til udførelsen af gårdanlægget, jfr. nedenfor – være hensigtsmæssigt, at ejerne af de enkelte ejendomme så tidligt som muligt bestemmer sig for, om der skal udføres modernisering og istandsættelse af ejendommene. Det vil være praktisk, om man tager en uformel drøftelse med kommunen, inden man udfærdiger og indsender en formel ansøgning. Kommunen (Plan & Arkitektur, Byfornyelseskontoret) er indstillet på en sådan drøftelse af sagen – herunder kravene til egenfinansiering – med ejeren (andelsboligforeningen/ejerforeningen) af den enkelte ejendom, inden ansøgning skrives og projektering iværk-

sættes. Sådanne drøftelser kan indledes på forhånd allerede, når forslaget til byfornyelsesbeslutning er offentliggjort.

Nedrivning m.v.

Efter vedtagelsen af byfornyelsesbeslutningen (hvis det ønskes eventuelt før) optager Byfornyelse København på kommunens vegne forhandling med A/B Solskin om vilkårene for overtagelse af den del af sidebygningen til Jagtvej 52, der skal nedrives. Selve nedrivningen gennemføres dog først efter vedtagelse af et såkaldt ”gennemførelsesprojekt” for gårdanlægget, og naturligvis først efter genhusning af beboerne.

Fælles friarealer

Det fælles gårdanlæg etableres normalt til sidst, altså efter udførelse af arbejder på bygningerne i karreen. Det er som regel ikke hensigtsmæssigt at etablere gårdanlægget, mens der er stor byggeaktivitet på de enkelte ejendomme eller før renoveringen af disse.

Lokalplan

Samtidig med offentliggørelse af forslaget til byfornyelsesbeslutning offentliggøres et lokalplanforslag.

Lokalplanen tilvejebringer forudsætninger for gennemførelse af byfornyelsesbeslutningen. Lokalplanen indeholder nødvendige bestemmelser

for områdets anvendelse m.v. Yderligere oplysninger om lokalplanforslagets baggrund og indhold fremgår af en pjece om lokalplan, som udsendes samtidig med offentliggørelsen af dette forslag til byfornyelsesbeslutning.

TIDSPLAN

November-februar 2006

Forslag til byfornyelsesbeslutning og lokalplan i offentlig høring.

Ejerne af ejendommene kan indlede forhandling med kommunen om mulighederne for støtte.

Maj 2006

Byfornyelsesbeslutning og lokalplan vedtages af Borgerrepræsentationen.

Juni-august 2006

Byfornyelsesbeslutningen og lokalplanen bekendtgøres.

Efterår 2006

Forhandling om overtagelse af bygning til nedrivning.

Planlægning af friarealforbedring igangsættes i samarbejde med karrérådet.

Projektforslag udarbejdes for de enkelte ejendomme og sendes til godkendelse hos kommunen med ansøgning om støtte.

2007-2009

Gennemførelsesprojekt for gårdanlæg i høring og til godkendelse. Detailprojektering af gårdanlæg.

Del af sidebygning nedrives efter genhusning af beboerne. Byggearbejder på ejendomme detailprojekteres, godkendes og gennemføres.

Gårdanlæg etableres og gårdlaug stiftes.

BYFORYNYELSESOMRÅDETS AFGRÆNSNING
NEDRIVNINGER
RÅDE-OVER BYGNING
FÆLLES FRIAREALER
ANSØGNINGSEJENDOMME



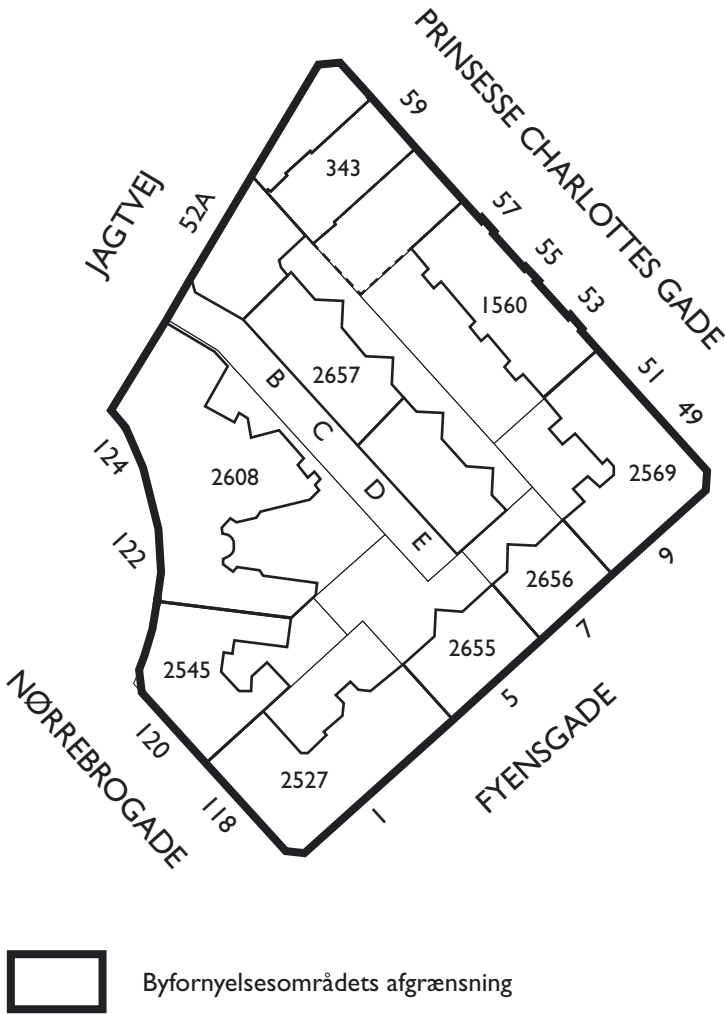
BYFORYNYELSES
BESLUTNINGENS
INDHOLD

BYFornyelseSområdetS Afgrænsning

Byfornyelsesområdet er beliggende i Københavns Kommune og afgrænses af Jagtvej, Prinsesse Charlottes Gade, Fyensgade og Nørrebrogade.

Området omfatter følgende ejendomme, alle af Udenbys Klædebo Kvarter:

Matr. nr.	Gadenavn og nr.
2657	Jagtvej 52 A-E
343	Prinsesse Charlottes Gade 59
1560	Prinsesse Charlottes Gade 53-57
2569	Prinsesse Charlottes Gade 49-51/Fyensgade 9
2656	Fyensgade 7
2655	Fyensgade 5
2527	Fyensgade 1/Nørrebrogade 118
2545	Nørrebrogade 120
2608	Nørrebrogade 122-124



NEDrivning

Som led i byfornyelsen vil Københavns Kommune gennemføre nedrivning af følgende bygning:

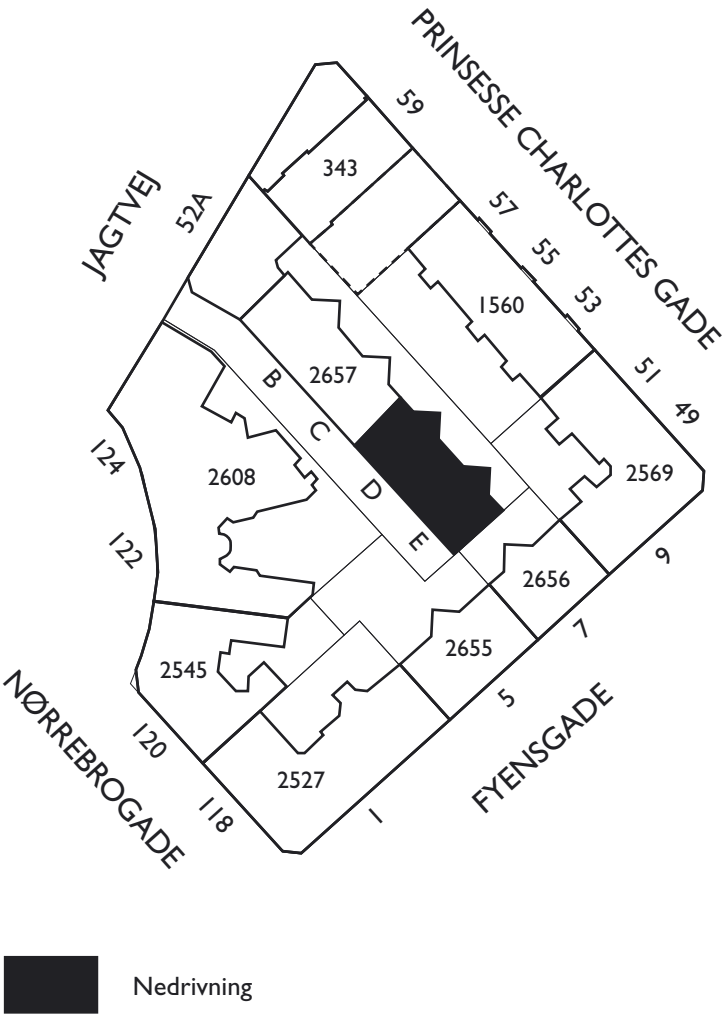
Matr.nr.	Gadenavn og nr.	Omfang
2657	Jagtvej 52 D-E	To opgange i sidehuset

Herudover nedrives skure, hegn og mure i karreen i nødvendigt omfang af hensyn til etablering af nyt fælles gårdanlæg.

Efter nedrivning af de 2 opgange i sidehuset på matr.nr. 2657 vil der ske retablering af gavl mv. på den resterende bygning, ligesom der vil ske retablering af grundarealet.

Som gårdanlægsarbejde anlægges grunden efter nedrivningen som en del af gårdanlægget i karreen.

Nedrivnings- og retableringsarbejderne vil blive gennemført af Københavns Kommune med Byfornyelse København som forretningsfører.

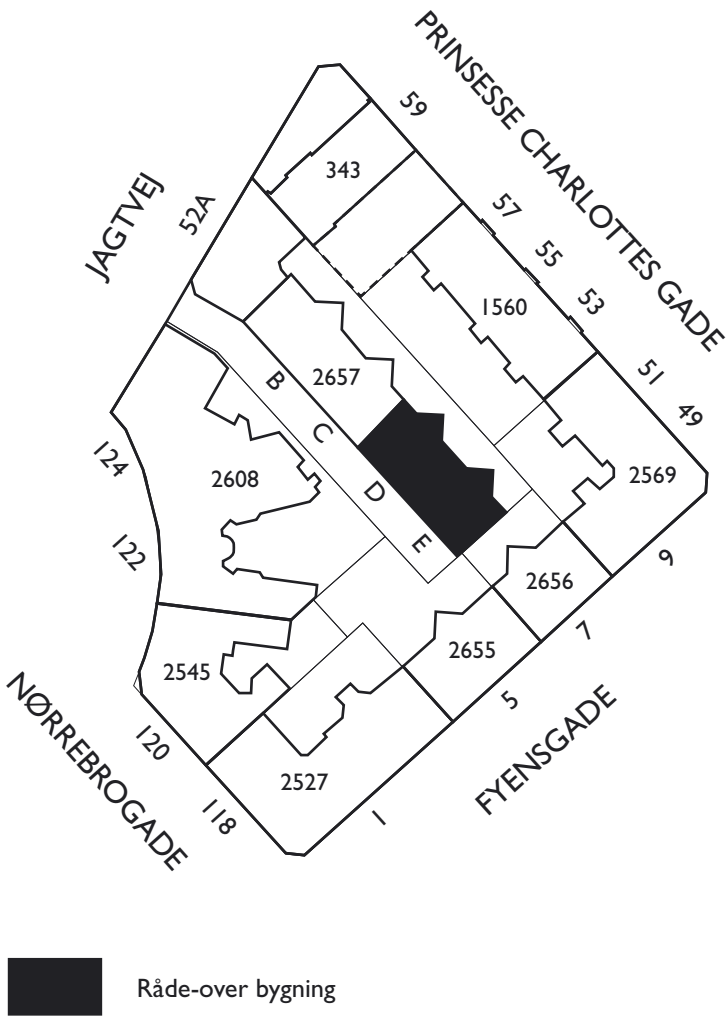


RÅDE-OVER BYGNING

Til gennemførelsen af byfornyelsesbeslutningen vil det være nødvendigt for Københavns Kommune at råde over følgende bygning:

Matr.nr.	Gadenavn og nr.	Omfang
2657	Jagtvej 52 D-E	To opgange i sidehuset

Det kan endvidere blive nødvendigt at forlange afståelse af private rettigheder, der hører til eller hviler på de af byfornyelsesbeslutningen omfattede ejendomme.



FÆLLES FRIAREALER

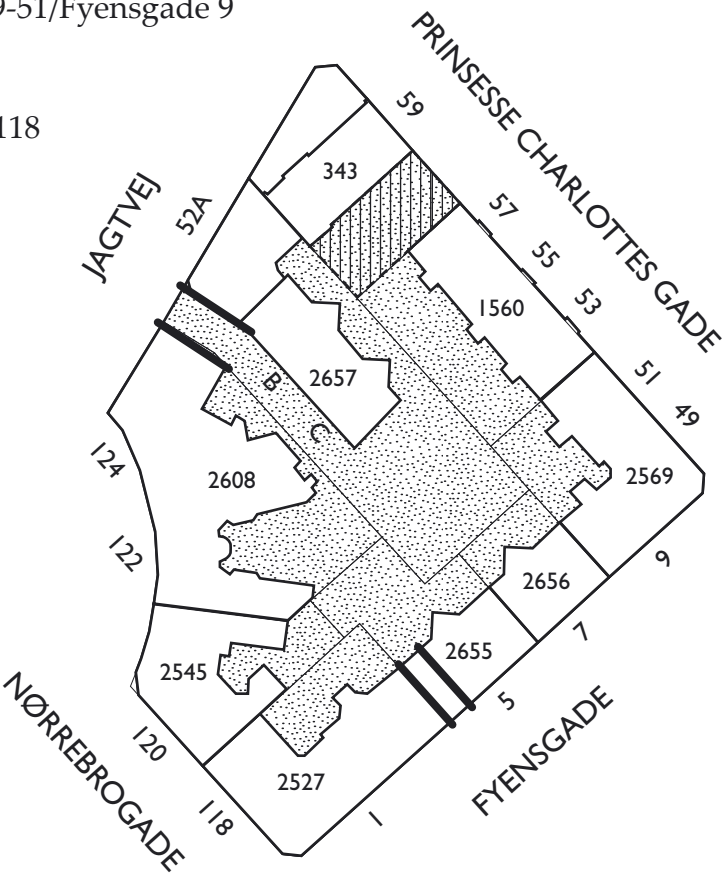
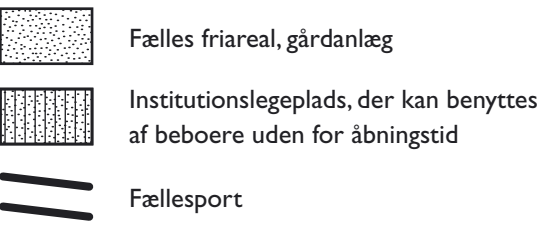
Som led i byfornyelsen vil der blive etableret et fælles gårdanlæg for de nedenfor angivne ejendomme.

I gårdanlægget indgår friarealerne på alle ejendommene. For institutionsejendommen matr.nr. 343, Prinsesse Charlottes Gade 59, indgår dog kun den del af ejendommens friareal, der ligger sydøst for bygningen på ejendommen. Dette areal – hvor der er legeplads for institutionen – indgår endvidere kun i fællesskabet på den måde, at legepladsen skal kunne benyttes af beboerne i karreen udenfor institutionens åbningstid.

Arbejderne på friarealet forestås af Københavns Kommune med Byfornyelse København som forretningsfører.

Der stiftes et fælles gårdlaug, der efter gårdanlæggets etablering skal forestå driften og vedligeholdelsen af anlægget. Følgende ejendomme indgår i gårdanlægget og gårdlauget:

Matr. nr.	Gadenavn og nr.
2657	Jagtvej 52 A-E (A-C)
343	Prinsesse Charlottes Gade 59
1560	Prinsesse Charlottes Gade 53-57
2569	Prinsesse Charlottes Gade 49-51/Fyensgade 9
2656	Fyensgade 7
2655	Fyensgade 5
2527	Fyensgade 1/Nørrebrogade 118
2545	Nørrebrogade 120
2608	Nørrebrogade 122-124



SERVITUTPÅLÆG

På de enkelte ejendomme, der indgår i gårdanlægget, vil der blive tinglyst en servitut med bestemmelser om,

- at friarealerne hørende til de enkelte ejendomme udlægges til fælles formål, for institutionsejendommen matr.nr. 343 gælder dette dog kun for den del af ejendommens friareal, der ligger sydøst for bygningen på ejendommen,
- at det nævnte areal på matr.nr. 343 dog kun indgår i fællesskabet på den måde, at den på arealet værende legeplads kan benyttes af beboerne i karreen udenfor institutionens åbningstid,
- at det nævnte areal på matr.nr. 343 indgår fuldt ud i fællesskabet, såfremt ejendommen på et tidspunkt overgår til anvendelse som beboelsesejendom,
- at port, der etableres mod Jagtvej på matr. nr. 2657, Jagtvej 52, samt portgennemgangen på matr. nr. 2655, Fyensgade 5 skal tjene som fælles adgange til gårdanlægget,
- at de enkelte ejendomme er pligtige at tåle den særlige benyttelse til fælles formål, som gårdanlægget forudsætter,
- at det gårdanlæg, der etableres ved byfornyelsen skal oprettholdes,
- at drift, vedligeholdelse og renholdelse af gårdanlægget med fælles indretninger og med afløbsledninger og lignende, som udelukkende tjener fællesanlægget, pålægges ejerne af ejendommene, der forpligtes til at indgå i et fælles gårdlaug,
- at udgifterne til drift, vedligeholdelse og renholdelse af gårdanlægget med fælles indretninger m.v. afholdes af gårdlauget,
- at de enkelte ejendommers andele af ovennævnte udgifter, med mindre Københavns Kommune godkender andet, fordeles i forhold til ejendommens bruttoetagearealer (hvilket betyder, at kældre med lofter mindre end 1,25 meter over omliggende terræn ikke medregnes),

- at der for arealet på matr.nr. 343 gælder den særregel, at ejeren af ejendommen – medmindre andet aftales med gårdlauget – står for drift og vedligeholdelse og afholder udgifterne herved. Til gengæld betaler laudet et bidrag til disse udgifter, som modsvarer den belastning, beboernes benyttelse indebærer for legepladsen. I mangel af enighed fastsættes dette bidrags størrelse af Københavns Kommune. Ejeren af matr.nr. 343 har bestemmelsesretten m.h.t. indretningen af legepladsen på ejendommen og indgår i gårdlauget uden stemmeret og uden pligt til at deltage i laudets udgifter,
- at renholdelse og vedligeholdelse af det fælles gårdanlæg kan ske ved kommunens foranstaltning for ejernes regning, såfremt forpligtelserne ikke opfyldes,
- at servitutten er bindende for ejere og indehavere af andre retigheder over ejendommene uden hensyn til, hvornår retten er stiftet, og
- at påtaleberettiget for servitutten er ejerne af de enkelte ejendomme – for ejerlejlighedsejendomme den pågældende ejerforening – der indgår i gårdanlægget, og Københavns Kommune.

Det ovenfor angivne indhold af servitutten er ikke endeligt, men der kan ske justeringer og tilføjelser, f.eks. i forbindelse med udfærdigelsen af gennemførelsesprojektet for gårdanlægget. Eventuelle ændringer offentliggøres så, om muligt, ved den høring, der skal ske over gennemførelsesprojektet.

ANSØGNINGSEJENDOMME

Kommunen er indstillet på at yde støtte til modernisering og/eller istandsættelse af de beboelsesejendomme i karreen, der har behov herfor. For 2 ejendomme er behovet for modernisering/istandsættelse, hvortil der kan ydes støtte efter byfornyelsesloven, så beskedent, at der ikke er grundlag for at stille støtte i udsigt.

De ejendomme, hvor der stilles støtte i udsigt, og som altså kan betegnes som ansøgningsejendomme, er følgende:

Matr. nr.	Gadenavn og nr.
2657	Jagtvej 52 A-E (A-C)
1560	Prinsesse Charlottes Gade 53-57
2569	Prinsesse Charlottes Gade 49-51/Fyensgade 9
2527	Fyensgade 1/Nørrebrogade 118
2545	Nørrebrogade 120
2608	Nørrebrogade 122-124

Støtten ydes indenfor den gældende lov om byfornyelse og udvikling af byer, og udover afgrænsningen af mulighederne i loven afhænger støttens omfang af forhandlinger mellem ejeren af den enkelte ejendom (herunder ejerforeningen og andelsboligforeninger) og kommunen, og kommunens stillingtagen til ansøgningerne i de enkelte sager.

Om reglerne og mulighederne henvises nærmere til afsnittene Støtteregler og Hvilke arbejder støttes?, side 27 og 28.

Det er en forudsætning for den hermed tilkendegivne hensigt om at yde støtte, at ansøgning med projektforslag indsendes til kommunen inden et år efter byfornyelsesbeslutningens bekendtgørelse.

NÅR BESLUTNINGEN ER VEDTAGET
NEDRIVNING
FÆLLES GÅRDANLÆG
ANSØGNINGSEJENDOMME
GENHUSNING
ERHVERV



GENNEMFØRELSE

NÅR BESLUTNINGEN ER VEDTAGET

Når høringsperioden for forslaget til byfornyelsesbeslutning er udløbet, vil Borgerrepræsentationen efter behandling af de indkomne indsigelser og ændringsforslag kunne træffe den endelige byfornyelsesbeslutning.

Byfornyelsesbeslutningen vil blive omdelt/udsendt til ejere, beboere og erhvervsdrivende i de ejendomme, der berøres af beslutningen.

Når byfornyelsesbeslutningen er vedtaget og bekendtgjort, vil Byfornyelse København (hvis det ikke allerede er sket) på kommunens vegne optage forhandling med A/B Solskin om overtagelse af den del af sidebygningen til Jagtvej 52, der skal nedrives.

Initiativ til udarbejdelse af gennemførelsesprojekt (skitseprojekt) for gårdanlægget i samarbejde med beboere og ejere vil ligeledes blive taget af byfornyelsesselskabet.

Med hensyn til modernisering og renovering af ejendomme i karreen skal initiativet derimod tages af ejerne af de enkelte ejendomme – typisk i første omgang ved kontakt til kommunen (Plan & Arkitektur, Byfornyelseskontoret) om en uformel drøftelse af mulighederne.

På de følgende sider findes en gennemgang af, hvordan byfornyelsesbeslutningen gennemføres, og hvilke virkninger den har for ejere, beboere og erhvervsdrivende.

NEDRIVNING

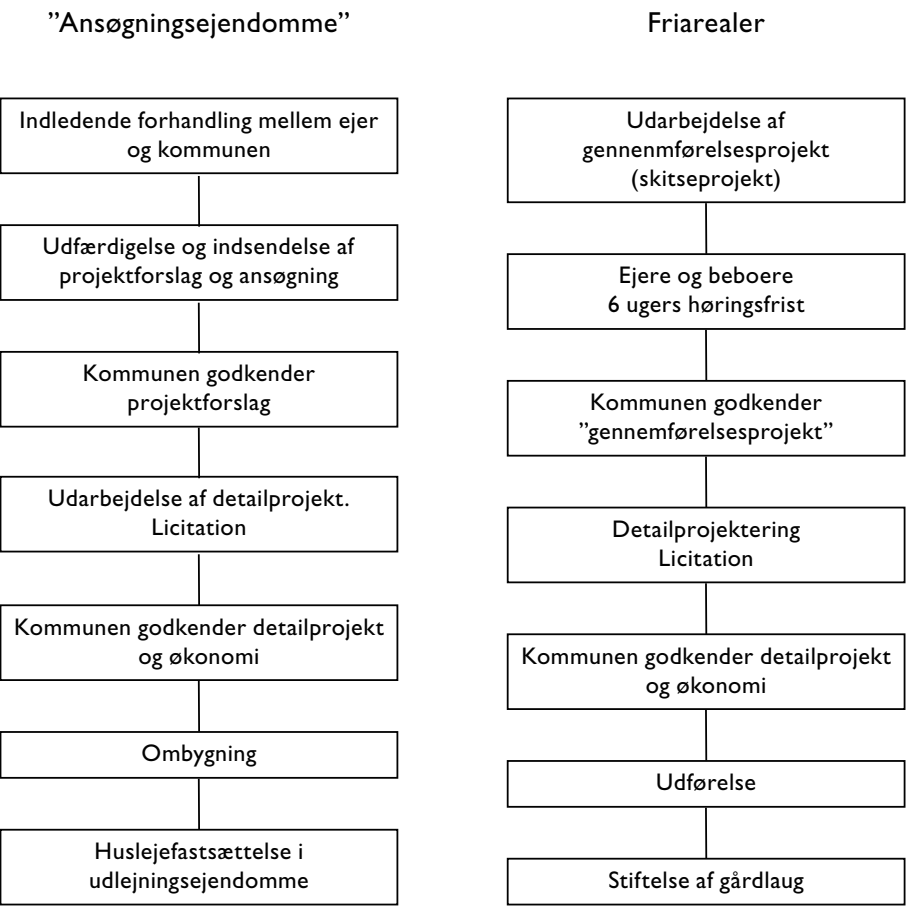
Som allerede nævnt optager Byfornyelse København på kommunens vegne forhandling med A/B Solskin om overtagelse af den del af sidebygningen til Jagtvej 52, der skal nedrives, og om erstatningen herfor.

Såfremt der ikke kan opnås enighed, kan kommunen ekspropriere den omhandlede del af sidebygningen, og erstatningen kan herefter fastsættes af taksationskommissionen.

Efter overtagelsen af den omhandlede del af bygningen, og efter at beboerne er blevet genhuset (om reglerne herfor se afsnittet Genhusning, side 30), vil nedrivningen kunne påbegyndes. Det er også Byfornyelse København, der på kommunens vegne står for nedrivningen.

Det offentlige betaler alle udgifter i forbindelse med nedrivningen og nødvendige retableringsarbejder efter nedrivningen. Ligeledes yder det offentlige erstatning for andelsboligforeningens tab ved afståelse af bygningen.

Gennemførelsesfasen



FÆLLES FRIAREALANLÆG

Som tidligere nævnt står Byfornyelse København på kommunens vegne for planlægningen og udførelsen af det fælles gårdanlæg.

Det kan blive nødvendigt for realisering af det fælles gårdanlæg, at kommunen forlanger afståelse af private rettigheder over ejendommene.

”Gennemførelsesprojekt” m.v.

Efter at byfornyelsesbeslutningen er truffet, kan den egentlige planlægning af det fælles gårdanlæg starte. De berørte ejere og beboere inddrages via karrérådet i et samarbejde med en af

byfornylsesselskabet antaget landskabsarkitekt om udformningen af anlægget.

Der udfærdiges i første omgang et såkaldt ”gennemførelsesprojekt” (skitseprojektet), som sendes i høring – typisk med en frist på 6 uger – blandt ejere, beboere og erhvervsdrivende i de involverede ejendomme, inden det kan vedtages i kommunen.

Når gennemførelsesprojektet er vedtaget, pålægger kommunen ejendommene servitutbestemmelser om det fælles gårdanlæg og dettes drift, jfr. foran side 18. Kommunen lader servitutten tinglyse på ejendommene.

I servitutbestemmelserne indgår, at en del af friarealet på institutionsejendommen Prinsesse Charlottes Gade 59 – nemlig arealet sydøst for bygningen på ejendommen – delvis indgår under fælles anvendelse, nemlig således, at arealet kan benyttes af beboerne i karreen udenfor institutionens åbningstid.

Servitutten er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

Efter godkendelsen af gennemførelsesprojektet kan der udfærdiges et detailprojekt og derpå afholdes licitation. Detailprojekt og licitationsresultat skal også forelægges kommunen til godkendelse, inden man kan skride til udførelsen.

Det offentlige afholder udgifterne ved etablering af det fælles gårdanlæg. Udgifterne skal holdes indenfor et i byfornyelsesloven fastsat rammebeløb, der beregnes efter antal boligheder i de involverede ejendomme og selve friarealets størrelse. Udenfor rammebeløbet kan dækkes rydningsudgifter og i et vist omfang bygningsudgifter på bygningsdele, de støder direkte op til friarealet, f. eks. sokler.



Adgang til gårdanlægget sker blandt andet gennem fællesport mod Jagtvej og portgennemgang mod Fyensgade.

respektive ejendommens etagearealer på tidspunktet for etableringen. Renovationsudgifter afholdes dog fortsat af den enkelte ejendom. Driftsudgifterne for gårdlaug ligger erfaringsmæssigt mellem 10 og 20 kr. pr. m² etageareal årligt, bl.a. afhængigt af laugenes ambitionsniveau.

Beslutninger i gårdlauget træffes, hvor ikke andet er bestemt, ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstallene (etagearealerne).

Om ejendommen Prinsesse Charlotte Gade 59's særlig status i gårdlauget henvises til afsnittet Fælles friarealer, side 17.

Detaljerede bestemmelser vedrørende gårdlauget fastsættes i vedtægter for dette. Disse vedtægter vedtages på en stiftende generalforsamling for gårdlauget, som Byfornyelse København indkalder til. Vedtægterne skal godkendes af Københavns kommune.

Hvis der er ønsker om medbyg-projekter i forbindelse med gårdanlægget, kan en del af arbejderne udføres af beboerne selv, og man kan på den måde få rammebeløbet til at strække længere.

Ved udformning af friarealerne kan der tages byøkonomiske hensyn ved bl.a. at begrænse omfanget af faste belægnings, ved at plante op ad husmure på espalier og ved at udnytte regnvand fra tagnedløb til vanding.

Tidsplan

Renoveringen af de enkelte ejendomme vil have betydning for friarealerne, f.eks. istandsættelse af kælderydervægge og kloaker samt etablering af byggeplads. Det kan derfor være praktisk, at arbejderne på friarealerne

først gennemføres efter renoveringsarbejder på bygningerne. Dette er ikke til hinder for, at man iværksætter forbedelsen og projekteringen af gårdanlægget kort efter byfornyelsesbeslutningens vedtagelse, men det kan eventuelt betyde, at man må udskyde selve udførelsen af gårdanlægget.

Drift og vedligeholdelse

Når arbejderne på friarealerne er udført, skal ejerne af ejendommene (herunder ejerforeninger og andelsboligforeninger) organiseret i et gårdlaug stå for den videre drift og vedligeholdelse i henhold til den tinglyste servitut.

De samlede drifts- og vedligeholdelsesudgifter for gårdanlægget fordeles mellem de enkelte ejere i forhold til de

Den nuværende opdeling af gården fjernes, men det nye gårdanlæg kan indrettes, så der er områder med ’privat’ karakter.



ANSØGNINGSEJENDOMME

6 af ejendommene med beboelse i karreen har i byfornyelsesbeslutningen status som såkaldte "ansøgningsejendomme". Som foran angivet er kommunen indstillet på at yde støtte til renovering af disse ejendomme. Imidlertid er det efter byfornyelsesloven op til ejerne af de enkelte ejendomme (herunder ejerforeningen og andelsboligforeninger), om de ønsker renovering af deres ejendomme og støtte hertil.

Specielt for Prinsesse Charlottes Gade 53-57, som efter registreringen har kondemnabile forhold og for Nørrebrogade 122 som har kondemnabile forhold for 2 klubværelser, gælder det, at der efter ansøgning kan gives særskilt støtte til, at de kondemnabile forhold afhjælpes.

Procedure

Efter loven er udgangspunktet, at den enkelte ejer "kan ansøge om støtte ved at fremsende projekt" til kommunen.

Det vil imidlertid være praktisk, om man tager en uformel drøftelse med kommunen om mulighederne – herunder de krav til egenfinansiering, kommunen måtte stille – inden man udfærdiger og indsender en formel ansøgning. Specielt bemærkes, at ejere af udlejningsejendomme må regne med, at kommunen

vil kræve egenfinansiering af en del af vedligeholdelsesudgifterne. For ejerforeninger og andelsboligforeninger følger en betydelig grad af egenfinansiering af selve lovgrundlaget, jfr. nedenfor.

Kommunen (Plan & Arkitektur, Byfornyelseskonto-ret) er indstillet på en sådan drøftelse af sagen med ejeren

(andelsboligforeningen/ejerforeningen) af den enkelte ejendom, inden ansøgning skrives og projektering iværksættes. Sådanne drøftelser kan indledes på forhånd allerede, når dette forslag til byfornyelsesbeslutning er offentliggjort.

I øvrigt er det efter kommunens regler sådan, at der i første omgang skal udfærdiges

et prissat projektforslag, dvs. et skitseprojekt med prisoverslag, og dette skal godkendes af kommunen, inden detailprojektering kan iværksættes. Efter detailprojektering skal arbejderne udbydes i licitation, og detailprojekt og licitationsresultat skal herefter indsendes til kommunen. Først når kommunens godkendelse herefter foreligger, kan udførelsen af arbejderne sættes i gang.

For udlejningsejendomme – og for udlejede lejligheder i ejerlejlighedsejendomme og andelsboligforeninger – gælder lejelovgivningens almindelige regler om varslingsarbejder overfor beboerrepræsentationen/lejerne og disses muligheder for at gøre indsigelse. Varslingsarbejder af huslejeforhøjelser i anledning af forbedringerne skal ligeledes ske under iagttagelse af lejelovgivningens varslingsregler.

For ejerlejlighedsejendomme og andelsboligforeninger træffes beslutninger om iværksættelse af arbejder og ansøgning om støtte efter foreningens normale kompetenceregler.

Det er som nævnt en forudsætning for den fra kommunens side tilkendegivne hensigt om at yde støtte, at ansøgning med projektforslag

indsendes til kommunen inden et år efter byfornyelsesbeslutningens bekendtgørelse.

Støtteregler

I det følgende redegøres kort for støttereglerne i byfornyelsesloven. Reglerne er meget forskellige for på den ene side private udlejningsejendomme og på den anden side ejerlejlighedsejendomme og andelsboligforeninger.

Private udlejningsejendomme

Der sondres mellem vedligeholdelsesudgifter og forbedringsudgifter efter lejelovens almindelige regler:

Til vedligeholdelsesudgifter kan der ydes støtte i form af kontant tilskud. Omfanget af støtten kan fastsættes efter forhandling mellem ejeren og kommunen.

Til godkendte støtteberettigede forbedringsudgifter ydes støtte som tilskud – "indfasningsstøtte" – som udbetales til ejeren til nedsættelse af lejeforhøjelsen som følge af forbedringen.

Indfasningsstøtten udgør efter loven det første år 2/3 af den del af lejeforhøjelsen, der overstiger 155 kr. pr. m² bruttoetageareal (prisniveau 2004). Herudover kan der efter beslutning af kommunen ydes indfasningsstøtte til 2/3 også af den del af lejeforhøjelsen,



Gårdsiden af AB Prinsesse Charlottesgade 53-57, der rummer kondemnabile forhold i form af toiletter på bagtrappen.

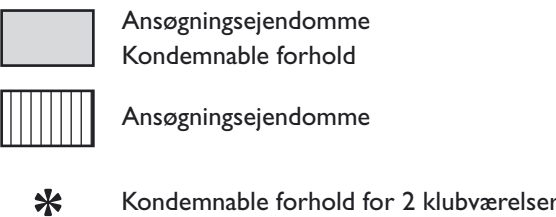
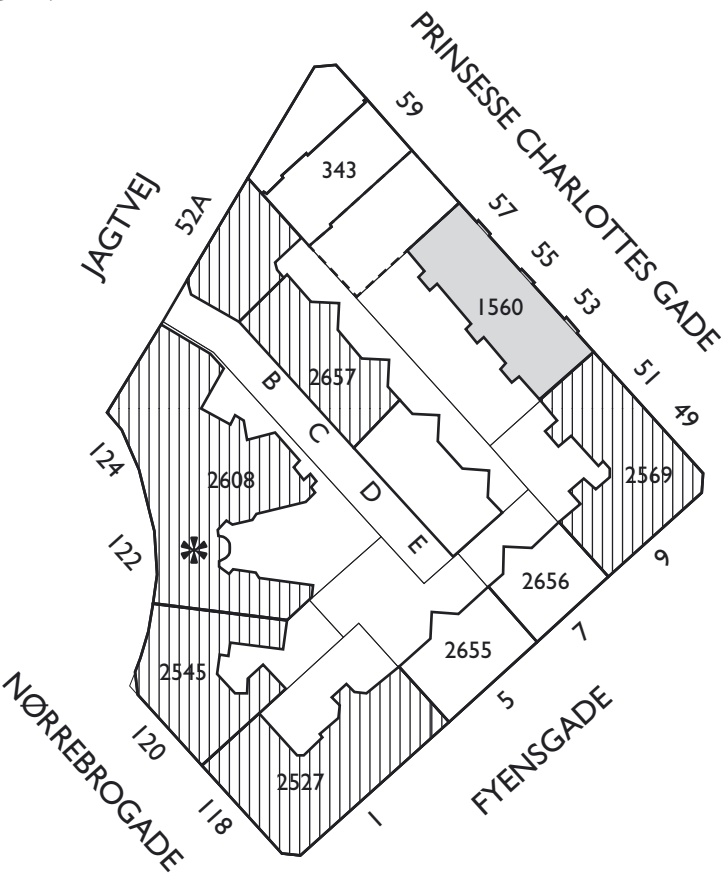
der ligger under 155 kr. pr. m² bruttoetageareal. Københavns Kommune har besluttet, at der normalt ydes indfasningsstøtte på 2/3 af hele den samlede lejeforhøjelse.

Indfasningsstøtten ydes tidsbegrænset og aftrappes til nul over 10 år. Aftrapningen sker med lige store beløb hvert år.

Indfasningsstøtten kan kun ydes for beboelseslejligheder, der fortsat bebos af den, som var lejer ved varslingsaf lejeforhøjelsen. Ved en lejers fraflytning bortfalder støtten fremover for den pågældende lejlighed.

Lejeforhøjelsen i anledning af byfornyelsen skal godken-

Ansøgningsejendomme



des af kommunen, og den lejeforhøjelse, der varsles overfor lejerne, beregnes efter lejelovgivningens regler med fradrag af indfasningsstøtten. I takt med aftrapningen af indfasningsstøtten kan lejen forhøjes svarende til aftrapningen. Forhøjelsen kan ske uden en formel varslings, blot ved udlejerens skriftlige meddelelse til lejerne.

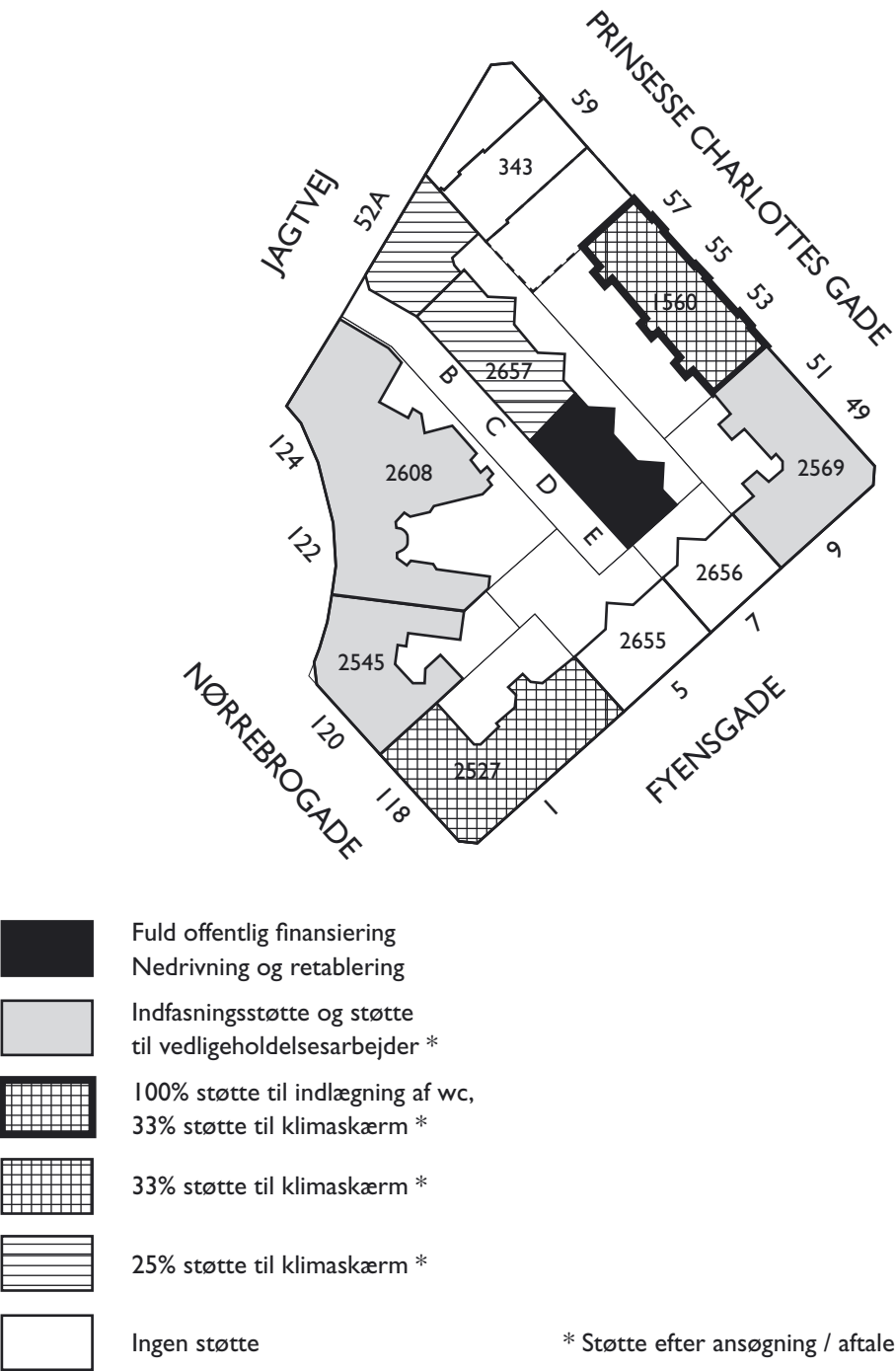
Loven indeholder endvidere bestemmelser, der om fornødent giver kommunen mulighed for at stille garanti for byggelån og for lån til den endelige finansiering af de støtteberettigede udgifter.

Hvis en bolig ændrer status fra lejebolig til andelsbolig eller ejerlejlighed, bortfalder indfasningsstøtten.

Der tinglyses en deklaration på ejendommen om hel eller delvis tilbagebetaling af ydet kontant tilskud til vedligeholdelsesudgifter i tilfælde af, at ejendommen indenfor maksimalt 20 år ændrer status eller sælges med en fortjeneste udover den almindelige ejendomsprisudvikling i forhold til den ved støtteudmålingen forudsatte værdi.

Ejerlejligheder og andelsboliger
Byfornyelseslovens regler er identiske for ejerlejligheds-ejendomme og andelsbolig-

Byfornyelsesstøtte



foreninger, og mulighederne for støtte er meget begrænset:

Bortset fra afhjælpning af kondemnabile forhold, kan

der kun ydes støtte til istandsættelse af bygningens klimaskærm (tag, facader, herunder vinduer, udvendige døre og porte samt fundamenter).

Støtten ydes som kontant tilskud og tilskuddet kan højst udgøre ¼ af de støtteberettigede udgifter. For bevaringsværdige ejendomme kan tilskuddet højst udgøre 1/3 af de støtteberettigede udgifter. Følgende ejer- og andelsejendomme i karreen er i dag vurderet som bevaringsværdige: Prinsesse Charlottes Gade 53 – 57 og Fyensgade 1/Nørrebrogade 118. Der henvises i øvrigt til Lokalplanforslaget.

Hvilke arbejder støttes?

Som allerede berørt er der stor forskel på, hvilke typer arbejder der efter loven kan ydes støtte til, afhængigt af, om der er tale om udlejningsejendomme eller ejerlejlighedsejendomme/andelsboligforeninger.

Udlejningsejendomme

Efter byfornyelsesloven kan der ydes støtte til en bred vifte af arbejder på udlejningsejendomme.

Kommunen vil efter sin normale praksis som udgangspunkt være indstillet på at godkende, at følgende arbejder indgår i projekter for private udlejningsejendomme, hvortil der ydes støtte:

- Afhjælpning af kondemnabile forhold
- Forbedring/genopretning af klimaskærmen, dvs. tag, facader, vinduer (herunder

etablering af 2 lags glas, hvor det ikke findes), sokler og udvendige døre

- Udbedring af væsentlige mangler på fundamenter
- Eventuel etablering af ventilation i kældre
- Istandsættelse af trapper og trappeopgange
- Renovering af defekte etagedæk
- Isolering af etageadskillelser mod kælder og loft
- Indlægning af fjernvarme, hvor det ikke findes og isolering af vinduesbrystninger
- Etablering af badeværelser og evt. nye køkkener
- Istandsættelse af eksisterende nedslidte og defekte badeværelser
- Renovering/udskiftning af faldstammer og vandinstallationer
- Renovering af defekte kloakker
- Renovering af gasinstallationer
- Etablering af mekanisk udsugning i forbindelse med, at der etableres nye badeværelser og køkkener i ejendommen
- Renovering af defekte/ulovlige el-installationer og etablering af HPFI-relæer, hvor det ikke findes
- Udskiftning af voldsomt nedslidte gulve
- Udbedring af råd- og svampeskader
- Lejlighedssammenlægninger

Kommunen forbeholder sig ret til at prioritere arbejderne, således at man ikke godkender mindre væsentlige arbejder, hvis ansøgningen fra ejendommen ikke også omfatter de arbejder, som kommunen betragter som de væsentligste.

Ejerlejligheder og andelsboliger

Efter loven er det som allerede nævnt temmelig begrænset, hvilke typer arbejder der kan ydes støtte til.

På den baggrund vil kommunen efter sin normale praksis som udgangspunkt være indstillet på at godkende, at følgende arbejder indgår i projekter for ejerlejligheds-ejendomme og andelsboligforeninger, hvortil der ydes støtte:

- Afhjælpning af kondemnabile forhold
- Genopretning af klimaskærmen, dvs. tag, facader, vinduer, sokler og udvendige døre.

Kommunen forbeholder sig ret til at prioritere arbejderne, således at man ikke godkender mindre væsentlige arbejder, hvis ansøgningen fra ejendommen ikke også omfatter de arbejder, som kommunen betragter som de væsentligste.

GENHUSNING

Der sondres mellem to former for genhusning: permanent og midlertidig genhusning.

Permanent genhusning

I en del tilfælde vil byfornyelsen indebære, at beboerne i en ejendom har krav på permanent genhusning, dvs. krav på at få anvist en permanent erstatningsbolig. Det drejer sig om følgende beboere:

- Beboere, hvis bolig rives ned (altså efter forslaget beboeren i Jagtvej 52 D-E)
- Beboere, hvis lejlighed må fraflyttes permanent som følge af udbedring af kondemnabile forhold. (Reglen dækker beboere, hvis lejlighed nedlægges, fordi man afhjælper kondemnabile forhold ved gennemførelse af lejlighedssammenlægninger).
- Lejere (men altså ikke ejerlejligheds-ejere og andelshavere), hvor det på grund af byfornyelsen er nødvendigt, at de permanent fraflytter deres bolig, typisk på grund af lejlighedssammenlægning.
- Lejere (men altså ikke ejerlejligheds-ejere og andelshavere), der som følge af byfornyelsen får en lejeforhøjelse, som sammen med forhøjelsen for forbedringer gennemført i de sidste 3 år udgør mere end 155 kr. pr. m² bruttoetageareal (prisniveau 2004). 155 kr. s-græn-

sen reguleres løbende og vil altså være justeret, når genhusningen bliver aktuel.

Byfornyelse København varetager genhusningen for Københavns Kommune. Beboere, der skal permanent genhuses, vil få udleveret et skema, hvor ønsker til den nye bolig kan anføres. Byfornyelse København vil herefter søge at skaffe en erstatningsbolig, der bedst muligt opfylder beboernes ønsker. Erstatningsboligen vil være en lejelejlighed i en almen, kommunal eller privat bebyggelse. Genhusning uden for København kan kun ske, hvis beboerne ønsker det.

Afvisning af tilbud og fortrydelsesret

Erstatningsboligen ved permanent genhusning skal være passende med hensyn til kvalitet, udstyr og beliggenhed. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et rum mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme antal værelser som den hidtidige bolig.

En husstand, som får tilbudt en permanent erstatningsbolig, har én gang ret til at afvise den tilbudte bolig og kræve at få tilbudt en anden.

En husstand, der har fået anvist en permanent erstatningsbolig, har i indtil 2 år

efter anvisningen ret til at få anvist en anden erstatningsbolig (fortrydelsesret). Husstanden har i den forbindelse fortrinsret til boliger i dens tidligere boligkvarter.

Flytteudgifter

Hvis man får anvist en permanent erstatningsbolig, betaler kommunen rimelige flytteudgifter. Dette gælder også, hvis man gør brug af fortrydelsesretten til at få anvist en ny erstatningsbolig.

Indfasningsstøtte til lejere der genhuses

Lejere (men ikke ejerlejligheds-ejere og andelshavere), der genhuses permanent, har krav på indfasningsstøtte, hvis lejen i genhusningslejligheden overstiger lejen i den hidtidige lejlighed. Indfasningsstøtten ydes i 10 år og udgør det første år to tredjedele af lejeforhøjelsen. Efter det første år nedsættes indfasningsstøtten hvert år med lige store andele, så den falder væk efter de 10 års forløb.

Indfasningsstøtten udbetales til ejeren af ejendommen til nedsættelse af huslejen.

Depositum m.v. i den nye lejlighed

For *lejere*, der skal fraflytte deres lejlighed på grund af byfornyelse, kan kommunen yde lån eller stille garanti for lån til forudbetalt leje eller

depositum i deres nye lejlighed, hvis kommunen vurderer, at der er behov herfor. Dette er ligeledes gældende, hvis man gør brug af fortrydelsesretten til at få anvist en ny erstatningsbolig.

Midlertidig genhusning

I visse tilfælde har *lejere* krav på midlertidig genhusning.

Dette gælder, hvor byfornyelses-renoveringen gør den pågældendes lejlighed ubeboelig i en periode på højst 6 måneder. I særlig tilfælde - og hvis lejeren er indforstået - kan den midlertidige genhusning strækkes til en periode på op til 12 måneder. (Hvis en lejlighed er ubeboelig i længere perioder, bliver der tale om permanent genhusning).

Ejerlejligheds-ejere og andelshavere, hvis lejligheder er ubeboelige på grund af afhjælpning af kondemnabile forhold (men ikke af andre årsager), har under samme betingelser m.h.t. varigheden ret til midlertidig genhusning.

Den midlertidige bolig anvises af Byfornyelse København på kommunens vegne.

Beboerne vil af kommunen få godtgjort rimelige flytteudgifter, herunder eventuelle udgifter til opmagasinering af møbler.

Under den midlertidige genhusning betaler beboeren sin normale husleje (eller boligafgift), medens kommunen betaler for genhusningsboligen.

ERHVERY

Hvis en lejer af erhvervsloka-
ler må rømme lokalerne per-
manent eller midlertidigt som
følge af byfornyelses-renove-
ring af ejendommen, er der
mulighed for erstatning eller
godtgørelse. Byfornyelsessel-
skabet kan orientere om det
nærmere indhold af reglerne.
– Umiddelbart forekommer
det imidlertid tvivlsomt, om
man kommer i denne situa-
tion for erhverv i karreen.

PRISSÆTNING
REGISTRERINGSOPLYSNINGER
AREALSKEMA
ERHVERVSVIRKSOMHEDER I KARREEN
LEJLIGHEDSSTØRRELSER



BILAG

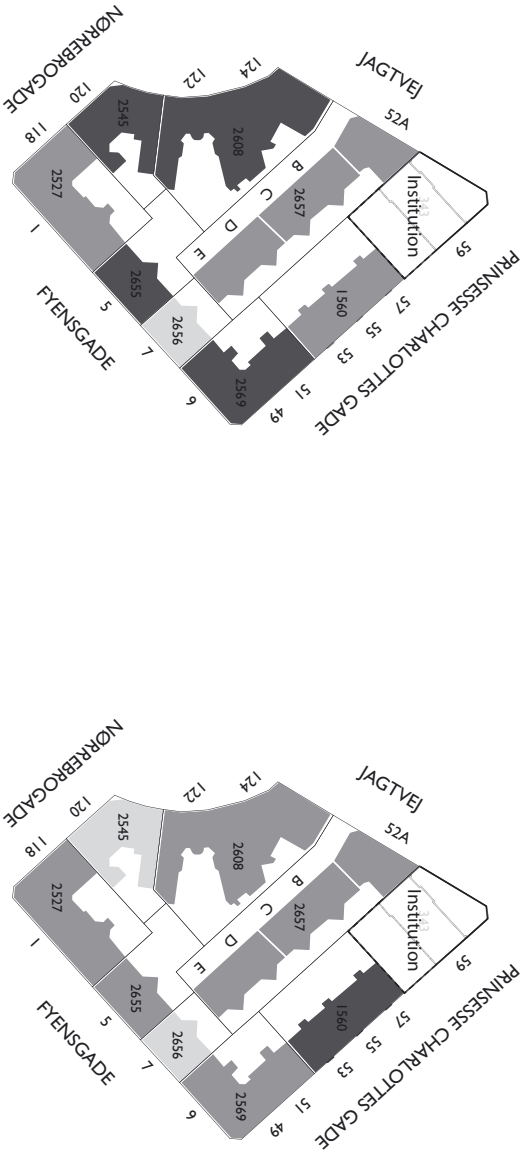
Bilag 1

PRISSÆTNING

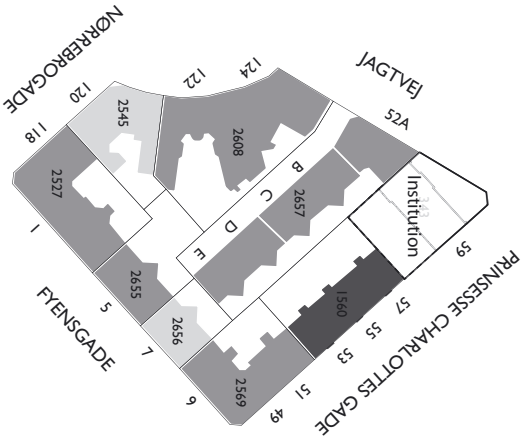
Bilag 2

REGISTRERINGSOPLYSNINGER

Ejerforhold



Installationsforhold



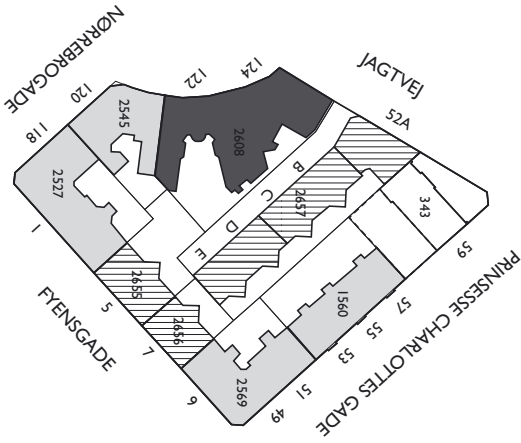
- Ejeforening
- Andelsboligforening
- Privat udlejning

- Alle med eget bad og toilet
- Boliger uden bad
- Boliger uden bad og toilet

Istandsættelsesudgifter



Bevaringsværdi



Matr.nr.	Adresse	Etageareal		Fuld istandsættelse i h.t. registrering		Beslutfningsforslag arbejder der kan støttes		Beslutfningsforslag max. tilskud ekskl. indfasningsstøtte		Begrænset istandsættelse i h.t. registrering	
		Før m²	Efter m²	I alt kr.	I alt kr./m²	I alt kr.	I alt kr./m²	I alt kr.	I alt kr./m²	I alt kr.	I alt kr./m²
1560	Prinsesse Charlottes Gade 53-57	1.177	1.177	13.578.281	11.536	5.720.675	4.860	1.887.823	1.604	8.083.770	6.868
2569	Prinsesse Charlottes Gade 49-51 / Fyensgade 9	1.831	1.831	17.789.789	9.716	17.789.789	9.716	9.960.718	5.440	4.263.293	2.328
2656	Fyensgade 7	683	683	6.438.270	9.426	0	0	0	0	3.634.473	5.321
2655	Fyensgade 5	960	960	2.814.365	2.932	0	0	0	0	1.273.492	1.327
2527	Nørrebrogade 118 / Fyensgade 1	2.129	2.129	16.290.133	7.652	2.635.759	1.238	869.801	409	6.150.809	2.889
2545	Nørrebrogade 120	1.350	1.350	3.262.465	2.417	3.262.465	2.417	2.257.410	1.672	1.163.581	862
2608	Nørrebrogade 122-124	3.123	3.123	19.105.555	6.118	19.105.555	6.118	13.588.850	4.351	10.727.984	3.435
2657	Jagtvej 52 A	750	750	5.330.701	7.108	1.389.745	1.853	347.436	463	1.942.472	2.590
2657	Jagtvej 52 D-E	729	729	10.823.628	14.857	2.216.194	3.042	554.048	761	3.565.250	4.894
2657	Jagtvej 52 B-C	729	0	10.823.628	14.857	3.244.499	4.454	3.244.499	4.454	3.565.250	4.894
I alt		13.460	12.732	106.256.815	7.894	55.364.681		32.710.585		44.370.374	3.296

- 2.000-4.000 kr./m²
- 4.000-6.000 kr./m²
- 6.000-8.000 kr./m²
- 8.000-10.000 kr./m²
- over 10.000 kr./m²
- Bygning, der ikke er registreret

- Klasse 3, høj bevaringsværdi
- Klasse 4, middel bevaringsværdi
- Klasse 5, middel bevaringsværdi
- Uden bedømmelse

Fyensgade 1/Nørrebrogade 118

Opførelsesår: 1897
Ejerform: Andelsboligforening
Boliger: 17 boliger (1 stk. 2-rums, 3 stk. 3-rums og 13 stk. 4-rums)
Erhverv: 4 stk.
Etageareal: 2129 m²
Toiletforhold: Alle boliger har indeliggende toilet
Badeforhold: 1 boliger har eget bad, 12 boliger har bademulighed
Køkkener: Varierende stand, enkelte nye og i god stand
Opvarmning: Fjernvarme

Ejendommens hovedproblemer:

Der er istandsættelsesbehov på tag, fundament, facader, vinduer og udvendige døre.

Ejendommen kan forbedres ved beklædning af mineraluldslofter i portgennemgang, isolering af etageadskillelse mod loftrum, etablering af baderum, renovering af enkelte køkkener, renovering af vandinstallationer, etablering af mekanisk ventilation og udskiftning af gamle el-installationer. Der kan ikke opnås støtte efter byfornyelsesloven til disse arbejder.

Nørrebrogade 120

Opførelsesår: 1899
Ejerform: Privat udlejning
Boliger: 6 boliger (alle 4-rums)
Erhverv: 4 stk.
Etageareal: 1350 m²
Toiletforhold: Alle boliger har indeliggende toilet
Badeforhold: 5 boliger har eget bad
Køkkener: Generelt i god stand
Opvarmning: Fjernvarme

Ejendommens hovedproblemer:

Der er istandsættelsesbehov på facader, vinduer, udvendige døre, trapper.

Ejendommen kan forbedres ved etablering af enkelte baderum, modernisering af 1 køkken, etablering af mekanisk ventilation, isolering mod tagrum.

Nørrebrogade 122-124

Opførelsesår: 1906
Ejerform: Privat udlejning
Boliger: 16 boliger (2 stk. 2-rums klubværelser, 14 stk. 4-rums)
Erhverv: 1 stk.
Etageareal: 3123 m²
Toiletforhold: Alle boliger har indeliggende toilet. 2 klubværelser i tagetagen har kondemnabile forhold, idet de via korridor deler ét wc/bad og ét køkken.
Badeforhold: Alle boliger undtagen klubværelserne har eget bad.
Køkkener: Varierende stand.
Opvarmning: Fjernvarme

Ejendommens hovedproblemer:

Der er istandsættelsesbehov på tag, fundament, facader, vinduer, udvendige døre, trapper.

Ejendommen kan forbedres ved afhjælpning af kondemnabile forhold, etablering af baderum i boliger som ikke har, modernisering køkkener i dårlig stand, etablering af mekanisk ventilation, isolering mod kælder og tagrum.

Jagtvej 52-52 E

Opførelsesår: 1899
Ejerform: Andelsboligforening
Boliger: 38
Erhverv: 2 erhverv
Etageareal: 2207 m²
Toiletforhold: Alle boliger har indeliggende toilet.
Badeforhold: 6 boliger har indeliggende bad/bademulighed, andelsboligforeningen har etableret fællesbad.
Køkkener: Varierende stand.
Opvarmning: Fjernvarme

Ejendommens hovedproblemer:

Der er istandsættelsesbehov på tag, fundament, facade, vinduer, udvendige døre, gennemgang til baggård. Ejendommen kan forbedres ved isolering mod boliger i gennemgang mod baggård.

Prinsesse Charlottes Gade 53-57

Opførelsesår: 1884
Ejerform: Andelsboligforening
Boliger: 18 boliger (3 stk. 1-rums, 9 stk. 2-rums, 2 stk. 3-rums og 4 stk. 4-rums)
Erhverv: 0
Etageareal: 1177 m²
Toiletforhold: 2 boliger har indeliggende toilet. For 16 boliger er der kondemnabile forhold, idet der er toiletter på bagtrappen. Hvor lejlighederne ikke er lagt sammen er 2 boliger fælles om et toilet.
Badeforhold: Fælles baderum i kælder. Derudover har 3 boliger bademulighed i boligen.
Køkkener: Varierende stand, mange i dårlig stand
Opvarmning: Fjernvarme

Ejendommens hovedproblemer:

Der er istandsættelsesbehov på tag, fundament, facader, udvendige døre.

Ejendommen kan forbedres ved afhjælpning af kondemnabile forhold i form af etablering af wc-rum forberedt for bad.

Prinsesse Charlottes Gade 49-51/Fyensgade 9

Opførelsesår: 1898
Ejerform: Privat udlejning
Boliger: 21 boliger (18 stk. 2-rums,1 stk. 3-rums og 2 stk. 8-9-rums (bofællesskaber))
Erhverv: 2 stk.
Etageareal: 1831 m²
Toiletforhold: Alle boliger har indeliggende toilet
Badeforhold: 1 bolig har egen bademulighed
Køkkener: Ældre køkkener generelt i dårlig stand
Opvarmning: Fjernvarme

Ejendommens hovedproblemer:

Der er istandsættelsesbehov på facader, vinduer, udvendige døre, trapper.

Ejendommen kan forbedres ved etablering af baderum og nye køkkener, etablering af mekanisk ventilation.

Fyensgade 7

Opførelsesår: 1899
Ejerform: Ejerbolig
Boliger: 11 boliger (1 stk. 1-rums, 6 stk. 2-rums og 4 stk. 3-rums)
Erhverv: 0
Etageareal: 683 m²
Toiletforhold: Alle boliger har indeliggende toilet
Badeforhold: Alle boliger har eget bad
Køkkener: Varierende stand
Opvarmning: Fjernvarme

Ejendommens hovedproblemer:
Der er begrænset istandsættelsesbehov på fundament, facader, trapper, etageadskillelse mod kælder og køkkener.

Ejendommen kan forbedres ved isolering mod boliger i gennemgang til gård, etablering af enkelte wc/baderum, modernisering af køkkener og etablering af fjernvarmeforsynet centralvarme.

Fyensgade 5

Opførelsesår: 1899
Ejerform: Privat udlejning
Boliger: 9 boliger (5 stk. 2-rums og 4 stk. 3-rums)
Erhverv: 1
Etageareal: 960 m²
Toiletforhold: Alle boliger har indeliggende toilet
Badeforhold: Alle boliger har eget bad
Køkkener: Varierende stand
Opvarmning: Fjernvarme

Ejendommens hovedproblemer:
Der er begrænsede istandsættelsesbehov på facader, vinduer, trapper, etageadskillelse mod kælder og køkkener.

Bilag 3

AREALSKEMA, før byfornyelse

Runddel-karreen

Opgjort på baggrund af BBR og registreringen, ekskl. institutionen.

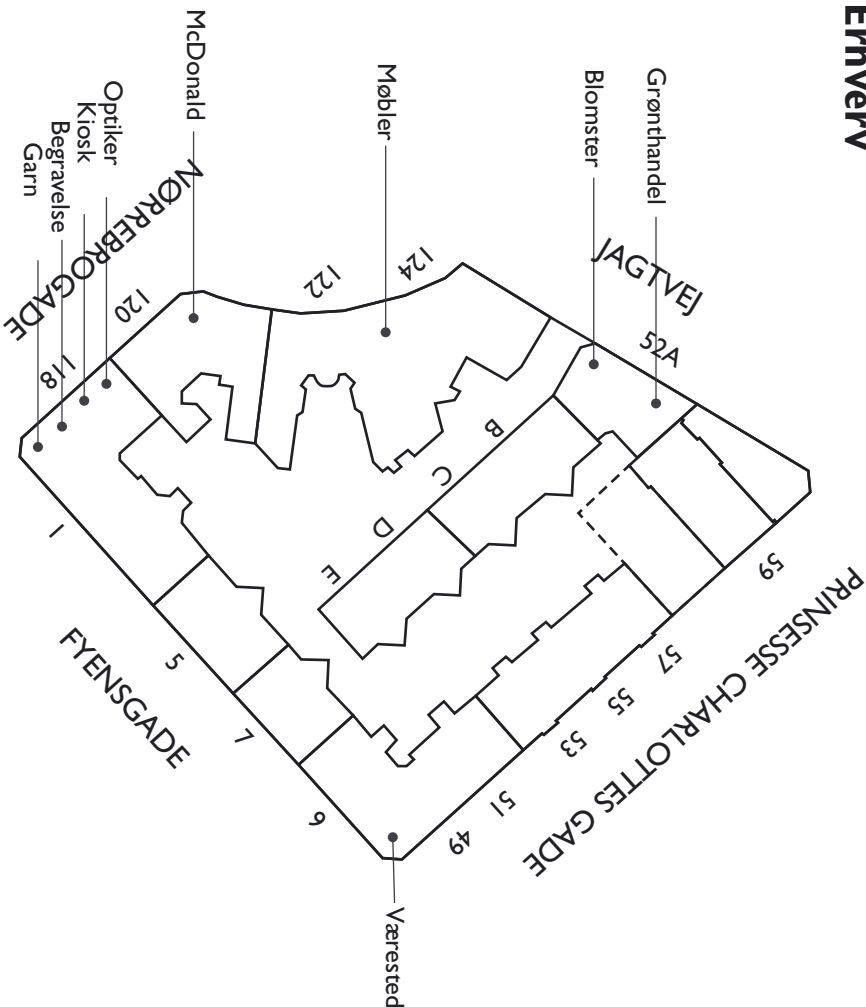
Matr. nr.	Adresse	Opførelsesår	Grundareal	Bebygget areal	Friareal	Etageareal	Boligareal	Erhvervsareal	Antal boliger	Antal erhverv	Boliger uden eget toilet	Boliger uden bad	Boliger uden centralvarme
1560	Prinsesse Charlottes Gade 53-57	1884	484	262	222	1.177	1.177	0	18	0	16	15	0
2569	Prinsesse Charlottes Gade 49-51 / Fyensgade 9	1898	428	323	105	1.831	969	216	21	2	0	20	0
2656	Fyensgade 7	1899	198	129	69	683	683	0	11	0	0	0	0
2655	Fyensgade 5	1899	350	165	185	960	825	135	9	1	0	0	0
2527	Nørrebrogade 118 / Fyensgade 1	1897	487	360	127	2.129	1.666	463	17	3	0	4	0
2545	Nørrebrogade 120	1899	340	240	100	1.350	670	680	6	4	0	1	0
2608	Nørrebrogade 122-124	1906	786	511	275	3.123	1.843	1.280	16	1	2	0	0
2657	Jagtvej 52 A	1899	225	170	55	750	580	170	7	2	0	4	0
2657	Jagtvej 52 B-C	1899	378	186	193	729	729	0	15	0	0	14	0
2657	Jagtvej 52 D-E	1899	378	186	193	729	729	0	16	0	0	14	0
I alt:			4.054	2.531	1.523	13.460	9.870	2.944	136	13	18	72	0

Før nyfornyelsen:
Bebyggelsesprocent: 332%
Friarealprocent: 11%

Bilag 4

ERHVERSVIRKSOMHEDER I KARREEN

Erhverv



Bilag 5

LEJLIGHEDSSTØRRELSER OG INSTALLATIONSFORHOLD

Runddel-karreen
Opgjort på grundlag af BBR samt registrering

Vedrørende kolonnen “Antal boliger efter byfornyelse”:
I ejendom markeret med *) forudsættes én bolig (under 50 m²) sammenlagt med en anden (under 50 m²) til en ny bolig (60-80 m²).
I ejendom markeret med **) forudsættes 3 boliglejemål (alle over 100 m²) nedlagt, og 8 nye (2 stk. 50-60 m² og 6 stk. 80-100 m²) etableret

Matr.nr.	Adresse	Ejerforhold	Før byfornyelse					Efter byfornyelse (hvis alle søger fuld støtte)				
			Antal boliger	Under 50 m²	50-60 m²	60-80 m²	80-100 m²	Over 100 m²	1 værelse	2 værelser	3 værelser	4 værelser og derover
1560	Prinsesse Charlottes Gade 53-57 *)	Andelsbolig	18	12	0	1	2	3	3	9	2	4
2569	Prinsesse Charlottes Gade 49-51 / Fyensgade 9 **)	Udlejning	21	6	9	3	0	3	0	18	1	2
2656	Fyensgade 7	Ejerboig	11	0	7	4	0	0	1	6	4	0
2655	Fyensgade 5	Udlejning	9	0	0	9	0	0	0	5	4	0
2527	Nørrebrogade 118 / Fyensgade 1	Andelsbolig	17	0	1	3	9	4	0	1	3	13
2545	Nørrebrogade 120	Udlejning	6	0	0	0	0	6	0	0	0	6
2608	Nørrebrogade 122-124	Udlejning	16	1	1	0	0	14	0	2	0	14
2657	Jagtvej 52 A	Andelsbolig	7	0	0	4	3	0	0	0	2	5
2657	Jagtvej 52 B-C	Andelsbolig	15	15	0	0	0	0	0	15	0	0
2657	Jagtvej 52 D-E	Andelsbolig	16	16	0	0	0	0	3	13	0	0
I alt			136	50	18	24	14	30	7	69	16	44

Uden bad / bademulighed	Uden eget toilet	4 værelser og derover	3 værelser	2 værelser	1 værelse	Over 100 m²	80-100 m²	60-80 m²	50-60 m²	Under 50 m²	Antal boliger
0	0	4	3	8	2	3	2	2	0	12	17
0	0	0	4	22	0	0	6	3	11	6	26
0	0	0	4	6	1	0	0	4	7	0	11
0	0	0	4	5	0	0	9	0	0	0	9
0	0	13	3	1	0	4	9	3	1	0	17
0	0	6	0	0	0	6	0	0	0	0	6
0	0	14	0	2	0	14	0	0	1	1	16
0	0	5	2	0	0	3	4	0	0	0	7
0	0	0	0	15	0	0	0	0	15	15	15
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	42	20	59	3	27	20	25	20	32	124

0	0	34	16	48	2	22	16	20	16	26
13	53	32	12	51	5	22	10	18	13	37

Noter: