



# 7. Bilagsmateriale - Borgerindgange

Københavns Kommune



6. marts 2006



## 7. Bilagsmateriale

Bilagsmaterialet indeholder en gennemgang af de lejemål, som benævnes i rapporten.

1. Remisevej 19
2. Spaniensgade / Lyongade
3. Njalsgade 13
4. Wildersgade 32
5. Nørrevoldgade 15
6. Svendborggade 5
7. Hans Knudsens Plads 1
8. Griffenfeldtsgade 44
9. Baldersgade 24
10. Baldersgade 3b
11. Ørnevej 55/Musvågevej 15
12. Brønshøjvej 17-19
13. Midtfløjene 18
14. Linde allé 42-44
15. Gl. Køge Landevej 3 / Toftegårdsplads
16. Matthæusgade 1
17. Matthæusgade 37
18. Gl. Vasbygade 49
19. Larslejs Stræde
20. Sdr. Boulevard / Skelbækgade
21. Praghs Boulevard 80
22. Nyropsgade 41-43

Lejemålene Abel Cathrinesgade 13, Marie Kirkeplads 17 og Bryggervangen 8 er der ikke udarbejdet bilagsmateriale for, eftersom de ikke indgår aktivt i lokaleøvelsen mellem forvaltningerne.

Adresse  
Remisevej 19  
2300 København S

Type  
Lokalcenter

Samlet areal  
2.673 m<sup>2</sup>



Bruttoetageareal, m<sup>2</sup>

2.673

Ejerforhold

Foreningens  
Boligforening

Husleje årligt, kr.

1.764.180

Tilstand

God

## Beskrivelse

- 100 m til Røde Mellevej + busser
- ligger i et større indkøbscenterkompleks i et boligområde
- parkering
- meget trist bygning og meget triste – næsten slumagtige – omgivelser
- indgangsparti/modtagelse er placeret i stueetagen
- modtagelsen består af et indgangsparti med ventepladser, et bredt gangareal der indeholder venteområde (4 x 5 m), et ekspeditionsområde med skranke (15 x 15 m), øvrige kontorer er placeret i bygningen bagved + på 1. sal
- elevator og trappe til øvrige etager

Generel vurdering:

Er meget svært at finde (men det skyldes nok mest skiltningen). Indkøbscentret det ligger i, er trist, nedslidt og vindblæst. Adgangsforholdene er OK. Ekspeditionslokalet er stort med højt til loftet og ovenlys og vil kunne indrettes til Borgerservice.

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception. Der vil således kunne placeres mellem 92 – 110 medarbejdere med en fast arbejdsplads.





Adresse  
**Lyonsgade 23, 2300 Kbh. S**  
**Spaniengade 25, 2300 S**

Type  
**Lokalcenter**

Samlet areal  
**1.688 m<sup>2</sup>**



Bruttoetageareal, m <sup>2</sup>	1.688
Ejerforhold	Foreningen Social Bolig Byggeri
Husleje årligt, kr.	1.233.863
Tilstand	Dårlig
Distrikt	Amager

## Beskrivelse

- 100 m til Amagerbrogade
- parkering på gaden
- meget trist bygning og meget triste – næsten slumagtige – omgivelser
- modtagelsen er placeret på 1. sal og nås via en trappeopgang/elevator af meget ringe standard
- modtagelsen består af et ekspeditionsområde med skranke (4 x 10m), øvrige kontorer er placeret i bygningen bagved + på øvrige etager
- elevator og trappe til øvrige etager

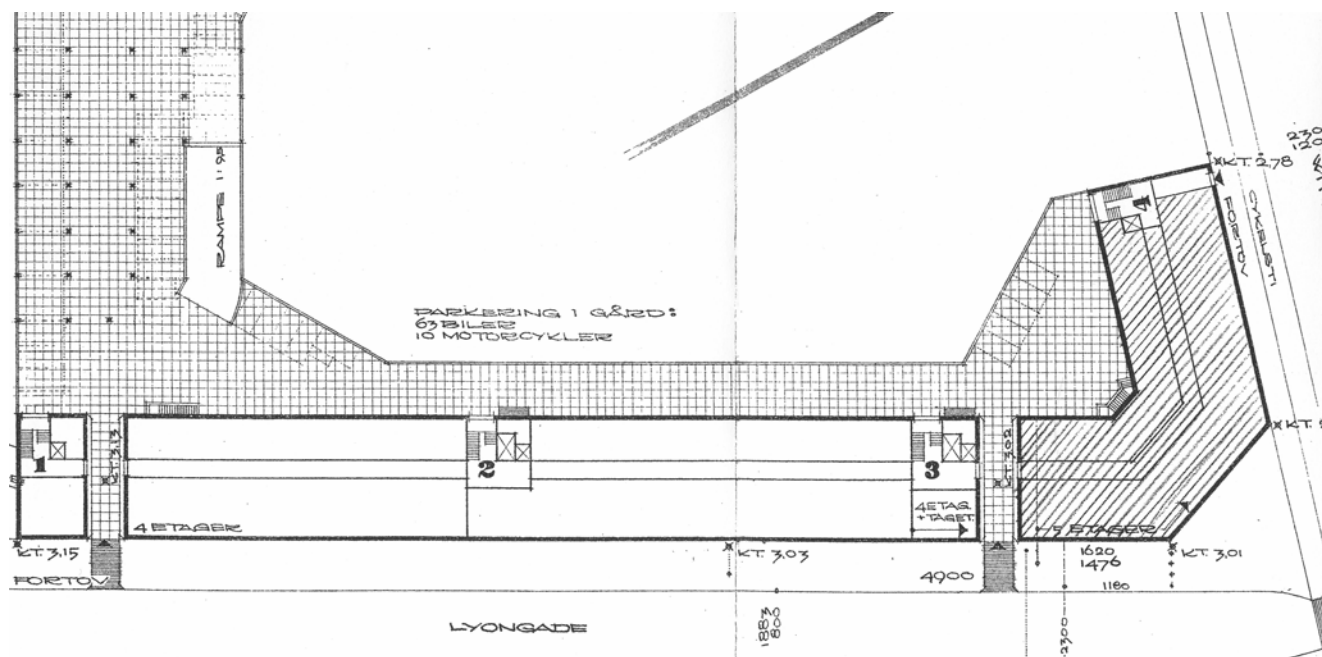
## Generel vurdering:

Ligger i et meget nedslidt - næsten slumagtigt – område. Adgangsforholdene er triste og bygningsstandarden er ringe. Det vil kræve en meget omfattende ombygning hvis der skal etableres et større sammenhængende lokale af en rimelig størrelse i forbindelse med det nuværende ekspeditionsområde.

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception.

I Lokalcentrets lokaler er der plads til mellem 56 – 68 medarbejdere med en fast arbejdsplads.



Type

Samlet areal

Adresse

Lyonsgade 23, 2300 Kbh. S  
Spaniensgade 25, 2300 S

Lokalcenter

1.688 m<sup>2</sup>

## Vurdering

Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt	
Placeringen	Centralt beliggende	x				
	Synlighed	x				
	Placering i gadeplan	x				
	Åben facade	x				
	Tilgængelighed			x		
	Nær off. transport		x			
	P-mulighed				x	
	Nær andre kommunale aktiviteter		x			
	Adgangsforhold / Elevator			x		
	Lysindfald / åbne facader		x			
Indretning	Åbent miljø	x				
	Ombygningsmuligheder	x				
	Mulighed for enkelte stille arbejdspladser			x		
	Baglandsfunktioner			x		
	Udvidelsesmuligheder		x			

## Særlige forhold

Lokalcentret har været delt på 2 adresser.

## Anvendelse af lokalerne

Der er i dag 106 medarbejdere i centeret og der bliver fremover 93 medarbejdere. Socialcenteret skal ikke samlokaliseres med andre enheder, og SOF ønsker andre lokaler til socialcenteret.

Centeret bibeholdes indtil videre, men det anbefales på sigt at flytte socialcenteret til Amagerbrogade 150, hvis det nuværende PO-kontor samlokaliseres med et nyt Borgerservicecenter, således at lokalerne kan fraflyttes.

Ved en placering af de 66 administrative og 27 udekørende medarbejdere på Amagerbrogade 150 vil der være ca. 31 m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder og ca. 17 pr. udekørende.

**Adresse**  
**Njalsgade 13, 1. sal, 2300 Kbh. S**

**Type**  
**Lokalcenter**

**Samlet areal**  
**3.367 m<sup>2</sup>**



Bruttoetageareal, m <sup>2</sup>	3.367
Ejerforhold	KK
Husleje årligt, kr.	1.194.437
Tilstand	God
Distrikt	Amager

## Beskrivelse

- § ligger lige ved Njalsgade og busser, 50 m til Islands Brygge
- § ligger i en bygning sammen med Vej & Park og SUF
- § minimal mulighed for parkering
- § indgangspartiet ligger i porten ind til gården
- § modtagelsen er placeret på 1. sal og nås via en trappeopgang/elevator med masser af plads
- § modtagelsen består af et meget stort lokale (9 x 20m), der er delt af en skranke, bag skranken er der 4 arbejdspladser, øvrige kontorer er placeret i etagen modsat indgangen til ekspeditionsområde og på øvrige etager
- § elevator og trappe til øvrige etager

Generel vurdering:

Ligger ikke i gadeplan. God placering i forhold til off. transport og området generelt. Indgangspartiet er nedslidt og mørkt og vil kræve ombygning/opgradering. Ekspeditionslokalet er stort.

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception.

I Lokalcentrets lokaler er der plads til mellem 112 – 135 medarbejdere med en fast arbejdsplads.

Adresse  
Njalsgade 13, 1. sal, 2300 Kbh. S

Type  
Lokalcenter

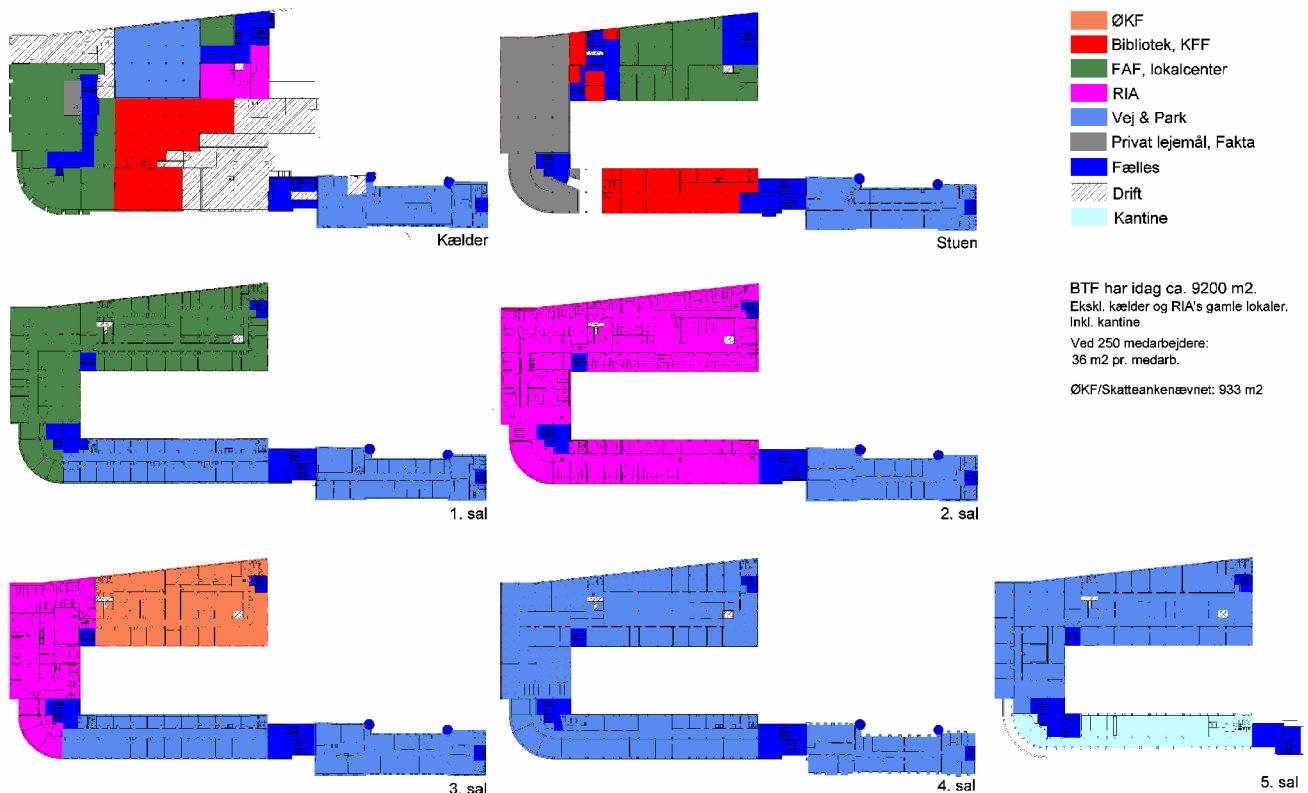
Samlet areal  
3.367 m<sup>2</sup>

## Vurdering

Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt
Placeringen	Centralt beliggende				X
	Synlighed		X		
	Placering i gadeplan		X		
	Åben facade		X		
	Tilgængelighed				X
	Nær off. transport				X
	P-mulighed			X	
Nær andre kommunale aktiviteter					X
Indretning	Adgangsforhold / Elevator			X	
	Lysindfald / åbne facader		X		
	Åbent miljø				X
	Ombygningsmuligheder				X
	Mulighed for enkelte stille arbejdspladser				X
	Baglandsfunktioner				X
	Udvidelsesmuligheder				

## Anvendelse af lokalerne

Lokalcenteret skal samlokaliseres med lokalcenteret på Remisevej 19, eftersom det er i det område beboerne på Amager er. Lokalerne i Njalsgade 13, 1. sal derfor fraflyttes.



**Adresse**  
**Wildersgade 32**  
**1408 København K**

**Type**  
**Lokalcenter**

**Samlet areal**  
**1.669 m<sup>2</sup>**



Bruttoetageareal, m <sup>2</sup>	1.669
Ejerforhold	Privat
Husleje årligt, kr.	1.141.054
Tilstand	God
Distrikt	Christianshavn / Indre By

## Beskrivelse

- § 10 m til Torvegade + busser, 50 m til Metro
- § minimal mulighed for parkering
- § meget uanseeligt indgangsparti
- § modtagelsen er placeret på 1. sal og nås via en trappeopgang/elevator af meget ringe standard
- § modtagelsen består af et ekspeditionsområde med skranke (4 x 10m), øvrige kontorer er placeret i etagen modsat indgangen til eksp.omr. + på øvrige etager
- § elevator og trappe til øvrige etager

Generel vurdering:

Ligger ikke i gadeplan. God placering i forhold til off. transport. Adgangsforhold er meget ringe og vil kræve meget ombygning for at kunne leve op til de signaler man gerne vil sende i Borgerservice. Bygningen vil kræve meget omfattende ombygning hvis der skal etableres et større sammenhængende lokale af en rimelig størrelse i forbindelse med det nuværende ekspeditionsområde.

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception.

I Lokalcentrets lokaler er der plads til mellem 55 – 66 medarbejdere med en fast arbejdsplads.

Adresse  
Wildersgade 32  
1408 København K

Type  
Lokalcenter

Samlet areal  
1.669 m2

## Vurdering

Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt	
Placeringen	Centralt beliggende				x	
	Synlighed			x		
	Placering i gadeplan	x				
	Åben facade	x				
	Tilgængelighed		x			
	Nær off. transport					x
	P-mulighed			x		
Indretning	Nær andre kommunale aktiviteter		x			
	Adgangsforhold / Elevator	x				
	Lysindfald / åbne facader	x				
	Åbent miljø	x				
	Ombygningsmuligheder	x				
	Mulighed for enkelte stille arbejdspladser				x	
	Baglandsfunktioner				x	
Udvidelsesmuligheder	x					

## Anvendelse af lokalerne

Egner sig ikke til en funktion, der kræver synlighed og vil kræve meget omfattende ombygning for at kunne benyttes til Borgerservice/PO. Ligger godt.





Adresse  
**Nørre Voldgade 15**  
**1358 København K**

Type  
**Lokalcenter**

Samlet areal  
**5.955 m<sup>2</sup>**



Bruttoetageareal, m <sup>2</sup>	3.162
Ejerforhold	KK
Husleje årligt, kr.	2.302.814
Tilstand	God
Distrikt	Indre By

## Beskrivelse

- § ligger lige ved Nørreport Station
- § minimal mulighed for parkering
- § modtagelsen er placeret på 1. sal og nås via en trappeopgang / elevator
- § modtagelsen består af en gang ved elevator, et venteområde (6 x 4 m), et ekspeditionsområde med skranke og to arbejdspladser (6 x 10m + 4 x 6 m, der engang var en del af eksp.omr. men nu er lavet til kontorer), øvrige kontorer er placeret i etagen modsat indgangen til eksp.omr., i forlængelse af eksp. omr. + på øvrige etager
- § elevator og trappe til øvrige etager

Generel vurdering:

Ligger ikke i gadeplan. Det vil være muligt at skabe et større sammenhængende lokale af en rimelig størrelse i forbindelse med det nuværende ekspeditionsområde, men det vil kræve nogen ombygning.

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception.

I Lokalcentrets lokaler er der plads til mellem 130 – 156 medarbejdere med en fast arbejdsplads.

Adresse  
 Nørre Voldgade 15  
 1358 København K

Type  
 Lokalcenter

Samlet areal  
 5.955 m<sup>2</sup>

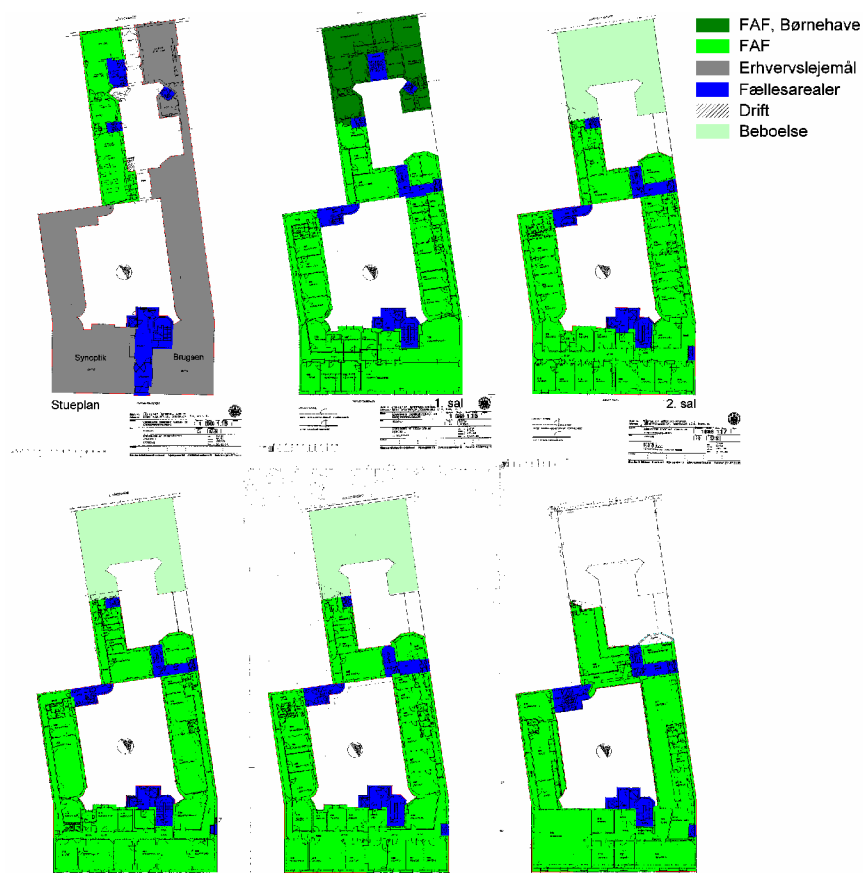
## Vurdering

Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt
Centralt beliggende					X
<b>Placeringen</b>					
Synlighed		X			
Placering i gadeplan	X				
Åben facade	X				
Tilgængelighed			X		
Nær off. transport					X
P-mulighed		X			
Nær andre kommunale aktiviteter				X	
<b>Indretning</b>					
Adgangsforhold / Elevator				X	
Lysindfald / åbne facader			X		
Åbent miljø			X		
Ombygningsmuligheder				X	
Mulighed for enkelte stille arbejdspladser				X	
Baglandsfunktioner				X	
Udvidelsesmuligheder				X	

## Anvendelse af lokalerne

Ligger centralt og ville evt. kunne benyttes til Borgerservice/PO, hvis lejerne i stueetagen kunne tilbydes andre steder at bo.

Lokalcentret, SOF, forbliver i lokalerne med ca. 64 medarbejdere mod tidligere 87, disse har behov for ca. 47 enkeltmandskontorer samt en række andre lokaler og sekundære faciliteter. Det vurderes at lokalerne kan leve op til disse krav. BUF forældrebetaling på 15 personer kan desuden placeres i bygningen, da det samlede antal medarbejdere reduceres med 8 personer.





Adresse  
**Svendborggade 5, 2100 Kbh Ø**

Type  
**Lokalcenter**

Samlet areal  
**10.806 m<sup>2</sup>**



Bruttoetageareal, m <sup>2</sup>	3.407
Ejerforhold	KK
Husleje årligt, kr.	1.828.132
Antal medarbejdere	148
Tilstand	God
Distrikt	Østerbro

## Beskrivelse

- ca. 50 m til Strandboulevarden + busser
- stille gade med parkering
- gadeplan
- handicapadgang
- facade med vinduer i almindelig størrelse
- vindfang, lille venteområde (4 x 4 m), glasdøre til ekspeditionsområde med skranke (4 x 10 m), kontor bag ekspeditionsområde, øvrige kontorer på øvrige etager
- elevator og trappe til øvrige etager
- stort kantine lokale ved siden af ekspeditionsområde

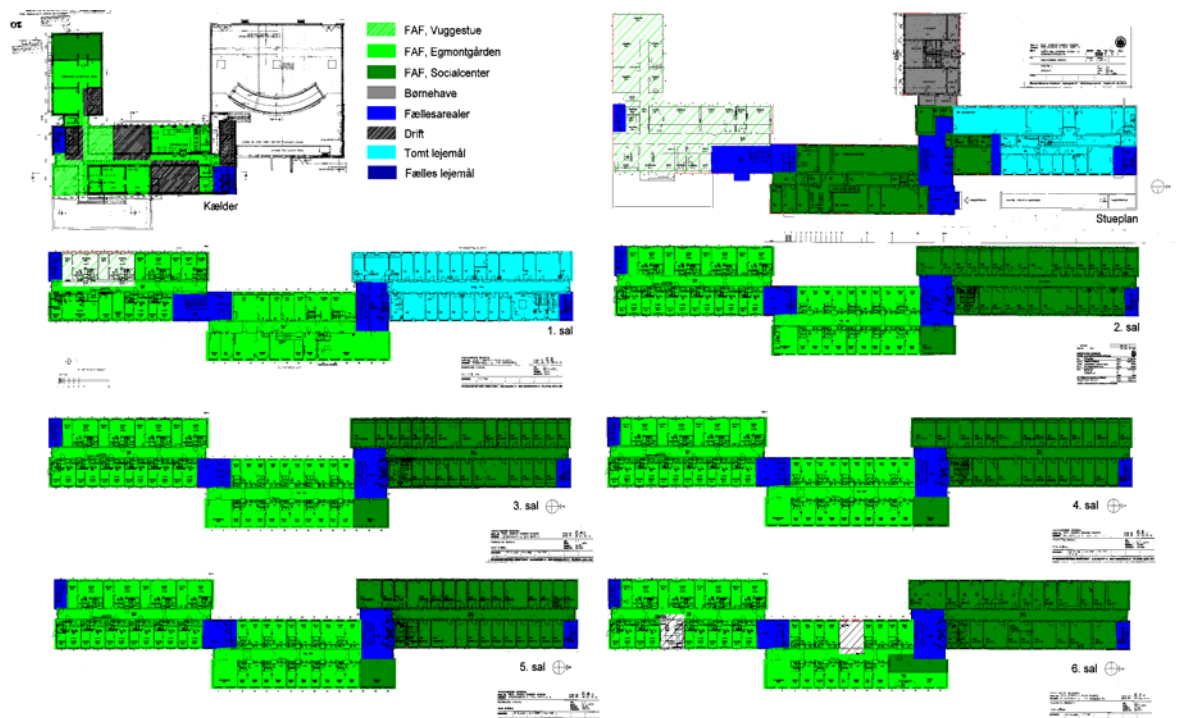
## Generel vurdering:

Hvis der er mulighed for at sammenlægge det nuværende venterum og ekspeditionslokale med kantinen, kunne lokalet komme op i en størrelse der kunne anvendes. Det vil kræve ret omfattende bygningsmæssige ændringer, men vurderes ikke at være umuligt. Facade og adgangsforhold vil kunne ombygges så de lever op til kravene om synlighed og tilgængelighed for jobcentre og borgerservicecentre

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception.

I Lokalcentrets lokaler er der plads til mellem 113 – 136 medarbejdere med en fast arbejdsplads.



Adresse  
**Svendborggade 5, 2100 Kbh Ø**

Type  
**Lokalcenter**

Samlet areal  
**10.806 m<sup>2</sup>**

## Vurdering

Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt	
Placeringen	Centralt beliggende	x				
	Synlighed	x				
	Placering i gadeplan				x	
	Åben facade		x			
	Tilgængelighed			x		
	Nær off. transport		x			
	P-mulighed					x
	Nær andre kommunale aktiviteter		x			
Indretning	Adgangsforhold / Elevator				x	
	Lysindfald / åbne facader			x		
	Åbent miljø			x		
	Ombygningsmuligheder			x		
	Mulighed for enkelte stille arbejdspladser				x	
	Baglandsfunktioner				x	
	Udvidelsesmuligheder				x	

## Særlige forhold

Stuen og 1. sal er BUF ved at flytte ind i midlertidigt. De indstandsætter nødtørftigt. Der har været tandklinik og der er derfor håndvaske på alle kontorer. Derudover en række badeforhold, som skal ændres til kontorarbejdspladser på sigt.

## Anvendelse af lokalerne

SOF ønsker at samlokalisere lokalcentret på Hans Knudsens Plads 1 og Svendborggade 5 i lokalerne på Svendborggade 5. Antallet af medarbejdere går fra 148 til 136. Flere af medarbejderne er udførende og har derfor ikke behov for en fast arbejdsplads.

BUF ønsker at være placeret i tilknytning til lokalcenteret. De er midlertidigt placeret i Svendborggade 5, stuen og 1. sal. Her kan de på sigt placeres ved en mindre ombygning af lokalerne. Det er i alt 934 m<sup>2</sup> til 50 medarbejdere dvs. 19 m<sup>2</sup>/medarbejder.

Såfremt der placeres et socialcenter og BUFs decentrale enhed i lokalerne er Svendborggade fyldt op. De øvrige arealer i Svendborggade benyttes til vuggestue, børnehave og botilbud.

**Adresse**  
**Hans Knudsens Plads 1**  
**2100 København Ø**

**Type**  
**Lokalcenter**

**Samlet areal**  
**2.678 m<sup>2</sup>**



Bruttoetageareal, m <sup>2</sup>	2.678
Ejerforhold	Privat
Husleje årligt, kr.	2.692.000
Tilstand	Dårlig
Distrikt	Østerbro

## Beskrivelse

- § ca. 50 m til Hans Knudsens Plads og motorvejen + busser
- § parkering
- § P/O kontor ca. 50 m væk
- § gadeplan
- § handicapadgang
- § facade med vinduer i almindelig størrelse
- § vindfang, lille venteområde (3 x 3 m), adgang til ekspeditionsområde med skranke (5 x 15 m), kontorer, frokoststrøm mm. bag eksp.omr. + på 3 andre etager
- § elevator og trappe til øvrige etager

### Generel vurdering:

Placeringen er OK, om end området er noget vindblæst og de øvrige bygninger meget triste. Den generelle bygningsstandard er ringe, udearealerne er triste, vedligeholdelse og rengøring i bygningen er dårlig. Der er mange støjgener fra motorvejen, ventilationen fungerer ikke og indeklimaet er generelt meget dårligt. Desuden er der problemer med adgangsforhold og sikkerhed. En nyligt gennemført undersøgelse viser, at medarbejderne trives dårligt i lokalerne. Hvis de skal benyttes til Borgerservice vil det kræve dels omfattende ombygning og dels omfattende renovering af installationerne, for at lokalerne kan leve op til arbejdsmiljøkravene der stilles til moderne arbejdspladser.

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception.

I Lokalcentrets lokaler er der plads til mellem 89 – 107 medarbejdere med en fast arbejdsplads

Adresse  
Hans Knudsens Plads 1  
2100 København Ø

Type  
Lokalcenter

Samlet areal  
2.678 m<sup>2</sup>

## Vurdering

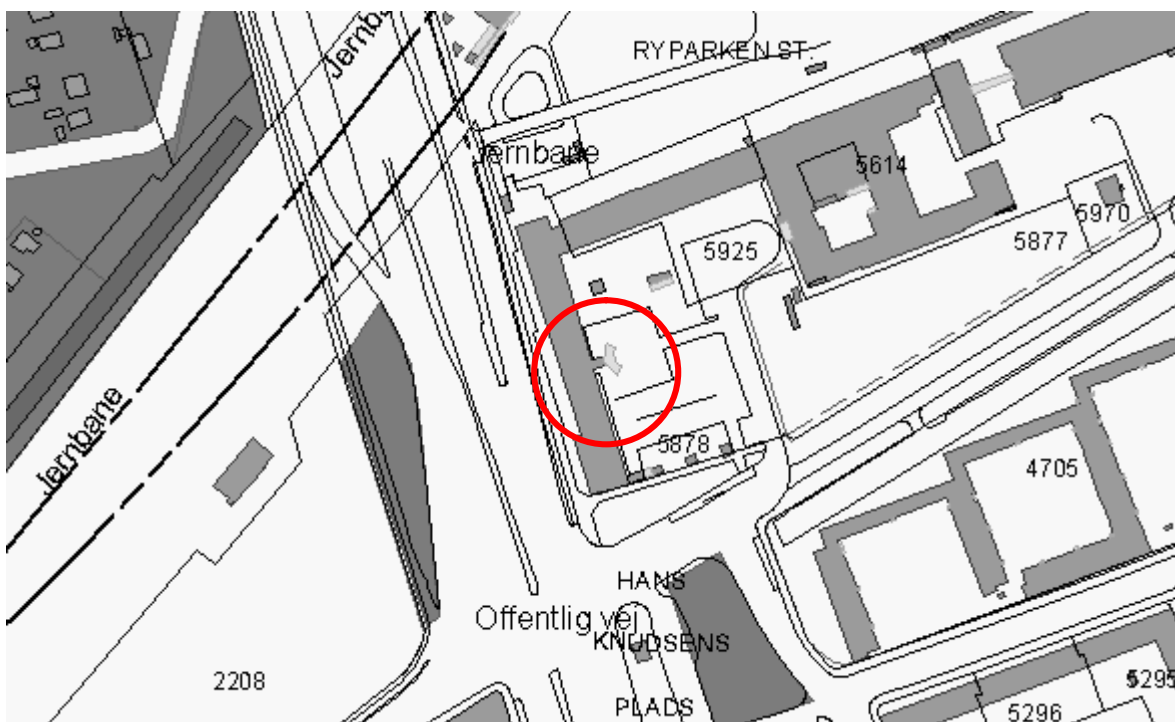
Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt	
Placeringen	Centralt beliggende		X			
	Synlighed		X			
	Placering i gadeplan				X	
	Åben facade		X			
	Tilgængelighed				X	
	Nær off. transport			X		
	P-mulighed					X
	Nær andre kommunale aktiviteter					X
Indretning	Adgangsforhold / Elevator			X		
	Lysindfald / åbne facader	X				
	Åbent miljø		X			
	Ombygningsmuligheder			X		
	Mulighed for enkelte stille arbejdspladser				X	
	Baglandsfunktioner		X			
	Udvidelsesmuligheder			X		

## Særlige forhold

Stedet ligger underligt isoleret. Ny udvikling på Beauvaisgrunden kan ændre dette.

## Anvendelse af lokalerne

Dårligt indeklima. Nuværende brugere ønsker ikke at bo der hvis de kunne vælge. Ønskes afviklet.



Adresse  
Griffenfeldtsgade 44  
2200 København N

Type  
Lokalcenter

Samlet areal  
6.958 m<sup>2</sup>



Bruttoetageareal, m <sup>2</sup>	6.958
Ejerforhold	KK
Husleje årligt, kr.	5.908.000
Tilstand	God
Distrikt	Nørrebro

## Beskrivelse

- § ca. 100 m til Nørrebrogade og 50 m til Rantzausgade + busser
- § minimal mulighed for parkering
- § indgangspartiet er ved indgangen til Sct. Josefs Plejehjem.
- § modtagelsen er placeret på 1. sal og nås via en trappeopgang/elevator
- § modtagelsen består af en bred gang med siddemulighed, et venteområde/børnehjørne (3 x 5 m), et ekspeditionsområde med skranke (5 x 5m + lidt ekstra), et kontor lige bag eksp.omr., øvrige kontorer er placeret i etagen modsat indgangen til eksp.omr. + på øvrige etager
- § elevator og trappe til øvrige etager

Generel vurdering:

Pæne indgangsforhold og rigtig pæn indretningsstandard. Ligger ikke i gadeplan. Det vil ikke være muligt at skabe et større sammenhængende lokale af en rimelig størrelse i forbindelse med det nuværende ekspeditionsområde. Det vil kræve en større ombygning at nedlægge cellekontorerne i den øvrige del af bygningen.

## Nøgletal

Der regnes med 25 m<sup>2</sup> - 30 m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception.

I Lokalcentrets lokaler burde der være plads til mellem 231 – 278 medarbejdere med en fast arbejdsplads.

En optælling på stedet vidner imidlertid om en meget dårlig arealudnyttelse på grund af bygningens tidligere funktion som plejehjem, og det vurderes at der kan placeres ca. 212 personer på det beskrevne areal.

Adresse  
Griffenfeldtsgade 44  
2200 København N

Type  
Lokalcenter

Samlet areal  
6.958 m<sup>2</sup>

## Vurdering

Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt	
Placeringen	Centralt beliggende			X		
	Synlighed		X			
	Placering i gadeplan	X				
	Åben facade	X				
	Tilgængelighed				X	
	Nær off. transport				X	
	P-mulighed			X		
Indretning	Nær andre kommunale aktiviteter	X				
	Adgangsforhold / Elevator				X	
	Lysindfald / åbne facader				X	
	Åbent miljø			X		
	Ombygningsmuligheder		X			
	Mulighed for enkelte stille arbejdspladser				X	
	Baglandsfunktioner				X	
Udvidelsesmuligheder			X			

## Særlige forhold

Opmålingen er endnu ikke blevet kvalitetssikret, der kan således være uoverensstemmelser i arealbeskrivelserne. Lokalcentret er i dag fordelt på flere bygninger i ejendommen, og udgør således ikke en samlet enhed.

## Anvendelse af lokalerne

Bygningen huser i dag lokalcentrets ca. 192 medarbejdere. Det fremtidige antal medarbejdere bliver ca. 163 personer, der bliver således betydeligt større areal pr. medarbejder, med mindre man vælger at placere BUF's decentrale enhed på 55 personer. Samles disse funktioner skal der placeres 218 personer, hvilket evt. kan lade sig gøre, da nogle af de beskrevne medarbejdere er udførende.

De beskrevne krav for det fremtidige lokalcenter beskriver imidlertid behov for 103 cellekontorer, 17 2-personers kontorer samt enkelte andre lokaler. Med rumfordelingen i dag kan der ikke umiddelbart leves op til disse krav, selvom man med det øgede arealforbrug sandsynligvis ville kunne fordele medarbejderne tilfredsstillende.

Bygningen fungerer fint til det det bruges til, den egner sig dog ikke til funktioner der kræver større synlighed.





Adresse  
**Baldersgade 24, 2200 Kbh. N**

Type  
**Lokalcenter**

Samlet areal  
**2.999 m<sup>2</sup>**



Bruttoetageareal, m <sup>2</sup>	2.999
Ejerforhold	KK
Husleje årligt, kr.	1.448.876
Tilstand	God
Distrikt	Nørrebro

## Beskrivelse

- § ca. 100 m til Nørrebrogade og busser
- § parkering i gaden
- § 2 indgange, 2 næsten ens modtagelser (forskellige teams)
- § handicaprampe til indgangene
- § modtagelsen ligger i lave 1-etagers bygninger og består af et rum med en gang hvor man kan sidde, en skranke med 2 arbejdspladser bag ved og en række bagvedliggende kontorer, øvrige kontorer ligger i forskellige sidebygninger og i bygningens gang + på øvrige etager i en 4-etagers bygning
- § elevator og trappe til øvrige etager

Generel vurdering:

Bygningen har en noget labyrintisk opbygning og det vil være svært at bygge om og skabe en mere sammenhængende stueetage.

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception.

I Lokalcentrets lokaler er der plads til mellem 112 – 134 medarbejdere med en fast arbejdsplads.

Adresse  
Baldersgade 24, 2200 Kbh. N

Type  
Lokalcenter

Samlet areal  
2.999 m<sup>2</sup>

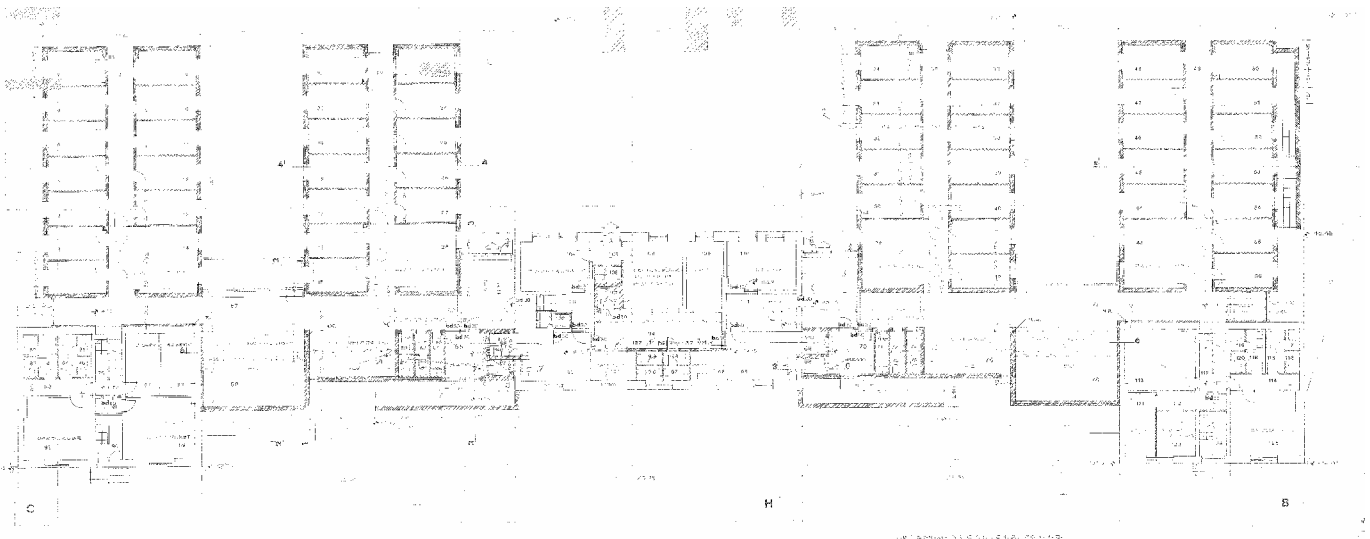
## Vurdering

Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt	
Placeringen	Centralt beliggende	X				
	Synlighed			X		
	Placering i gadeplan				X	
	Åben facade		X			
	Tilgængelighed				X	
	Nær off. transport			X		
	P-mulighed					X
Indretning	Nær andre kommunale aktiviteter	X				
	Adgangsforhold / Elevator				X	
	Lysindfald / åbne facader			X		
	Åbent miljø		X			
	Ombygningsmuligheder		X			
	Mulighed for enkelte stille arbejdspladser				X	
	Baglandsfunktioner				X	
Udvidelsesmuligheder			X			

## Anvendelse af lokalerne

Der er i dag 209 medarbejdere i disse lokaler og i Baldersgade 3b. SOF ønsker at samlokalisere dette center med lokalcenteret i Griffenfeldtsgade 44 i Griffenfeldtsgade. Disse lokaler fraflyttes derfor. Der er ikke umiddelbart anden anvendelse af lokalerne, som derfor kan frigives til salg.

Lokalerne kan evt. anvendes til et særligt jobcenter i BIF f.eks. Jobcenter for sygedagpenge, hvor der er ca. 85 personer, som har behov for cellekontorer.





Adresse  
**Baldersgade 3, 1. sal**  
**2200 København N**

Type  
**Lokalcenter**

Samlet areal  
**741 m<sup>2</sup>**



Bruttoetageareal, m <sup>2</sup>	741
Ejerforhold	Privat
Husleje årligt, kr.	566.796
Tilstand	God
Distrikt	Nørrebro

## Beskrivelse

- § ca. 50 m til Nørrebrogade
- § gade med parkering
- § modtagelsen er placeret på 1. sal og nås via en trappeopgang, elevator er placeret i bygningens gavl
- § i stueplan ligger børneinstitutioner
- § modtagelsen består af et venteområde (5 x 5 m), et ekspeditionsområde (5 x 10 m), øvrige kontorer ligger til begge sider ned ad en gang + på øvrige etager
- § elevator og trappe til øvrige etager

### Generel vurdering:

Ligger ikke i gadeplan. Det vil kræve en del ombygning at skabe et sammenhængende lokale af en rimelig størrelse. Placeringen er god og stueetagen ville være rigtig interessant, men de nuværende institutioner har ikke planer om at flytte.

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception.

I Lokalcentrets lokaler er der plads til mellem 24 – 29 medarbejdere med en fast arbejdsplads.



Adresse  
Baldersgade 3, 1. sal  
2200 København N

Type  
Lokalcenter

Samlet areal  
741 m<sup>2</sup>

## Vurdering

Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt	
Placeringen	Centralt beliggende	x				
	Synlighed		x			
	Placering i gadeplan	x				
	Åben facade		x			
	Tilgængelighed			x		
	Nær off. transport		x			
	P-mulighed					x
	Nær andre kommunale aktiviteter		x			
Indretning	Adgangsforhold / Elevator			x		
	Lysindfald / åbne facader		x			
	Åbent miljø		x			
	Ombygningsmuligheder		x			
	Mulighed for enkelte stille arbejdspladser				x	
	Baglandsfunktioner				x	
	Udvidelsesmuligheder			x		

## Anvendelse af lokalerne

Fungerer fint til det det bruges til. Egner sig ikke til funktioner der kræver større synlighed.

**Adresse**  
Ørnevej 55, Lærkevej 20,  
Musvågevej 15  
2400 København NV

**Type**  
Lokalcenter, bibliotek,  
Jobcenter, handicapcenter

**Samlet areal**  
17.275 m<sup>2</sup>



Bruttoetageareal, m <sup>2</sup>	13.029
Ejerforhold	KK
Husleje årligt, kr.	-
Tilstand	God
Distrikt	Bispebjerg

## Beskrivelse

- § ca. 100 m til Frederikssundsvej
- § stille gade med parkering, nedslidt kvarter
- § bygningen er meget dyb, hvilket gør den uegnet til enkeltmandskontorer
- § i stueplan ligger bibliotek

Generel vurdering:

Samlokaliseringen af flere kommunale aktiviteter gør at der generelt er mange besøgende i bygningen, også andre kommunale enheder ligger i nærområdet.

Lokalcentret ligger ikke i gadeplan. Ellers er placeringen OK, nærhed til biblioteket er et plus. Der er rimelige pladsforhold i indgangspartiet i stuen. Vente/ekspeditionsområdet har en OK størrelse og kan om muligt udvides uden de større bygningsmæssige ændringer. Modtagelsen består af et venteområde (5 x 5 m), et informationskontor (5 x 5 m), et ekspeditionsområde (5 x 10 m), øvrige kontorer ligger ned ad en bred gang + på øvrige etager. Der er elevator og trappe til de øvrige etager.

Store dele af bygningen står i dag tom, da Skat er flyttet over til staten. Derudover er der et lokalcenter, handicapcenter og bibliotek placeret i ejendommen. Den fungerer OK til det der bruges til i dag. Egner sig ikke til funktioner der kræver større synlighed, facaden kan dog ombygges så udadvendte funktioner i stueplan kan gøres mere synlige.

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception.

I hele ejendommen er der plads til mellem 434 – 521 medarbejdere med en fast arbejdsplads.

Adresse  
Ørnevej 55, Lærkevej 20,  
Musvågevej 15  
2400 København NV

Type  
Lokalcenter, bibliotek,  
Jobcenter, handicapcenter

Samlet areal  
17.275 m<sup>2</sup>

## Vurdering

Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt
Placeringen	Centralt beliggende	x			
	Synlighed		x		
	Placering i gadeplan			x	
	Åben facade		x		
	Tilgængelighed			x	
	Nær off. transport	x			
	P-mulighed				x
	Nær andre kommunale aktiviteter				x
Indretning	Adgangsforhold / Elevator		x		
	Lysindfald / åbne facader		x		
	Åbent miljø			x	
	Ombygningsmuligheder			x	
	Mulighed for enkelte stille arbejdspladser			x	
	Baglandsfunktioner			x	
	Udvidelsesmuligheder			x	

## Særlige forhold

Ombygning herunder nedrivning af vægge kan udføres relativt let, da bygningen er opbygget som en traditionel søjle-plade konstruktion med lette skillevægge. Boksen giver bygningen stabilitet, at fjerne den vil være meget dyrt.

Kontorerne er meget dybe, hvilket gør pladsudnyttelsen ved enkeltmandskontorer meget dårlig.

## Anvendelse af lokalerne

Fremtidig anvendelse - Se beskrivelse næste side.

Opkrævningens tidligere lokaler kunne fint indrettes til Jobcenter eller Borgerservice/PO og det samme kunne biblioteket, der på sigt overvejer flytning til Dortheavej. Alternativt kunne man samlokalisere handicapcenter i lokalerne.

## Fremtidig anvendelse af lokalerne

Det anbefales at Jobcenter, Ydelsescenter og Center for Sprog og Integration placeres i Skats gamle lokaler samt enkelte nye – se tegning.

Lokalcentrets medarbejderantal reduceres og der skabes således plads til BUF's decentrale enhed i FAF's tidligere lejemål.

Handicapcentret, der i dag er delt på 2 adresser, beholder deres nuværende lokaler, men har ønsker om samlokalisering. Hvis biblioteket på længere sigt overvejer flytning kan det evt. lade sig gøre på Ørnevej 55.

Generelt foreslås bedre udnyttelse af fællesfaciliteter, deling af teknikrum og andre sekundære faciliteter.

### Jobcenter, Ydelsescenter og Center for Sprog og Integration

Ca. personfordeling	Jobcenter	Ydelsescenter	AF	Sprog og Integration	I alt
Stuen	29		3	2	34
1. sal	41		4		41
2. sal	43		2		43
3. sal		70	26		102
4. sal				47	47
<b>I alt</b>	<b>113</b>	<b>70</b>	<b>35</b>	<b>49</b>	<b>267</b>

Ombygning: Se separat beskrivelse og tegningsmateriale.

Bygningens yderste kapacitet ved den nuværende rumfordeling:

Nuværende rumfordeling / etage	FAF lokalcenter	FAF - handicapcenter	Skat	Biblioteket	I alt
Stuen			Ca. 40	Ca. 30	70
1. sal	101		51		152
2. sal	40	58	51		149
3. sal	83		82		165
4. sal			48		48
<b>I alt</b>	<b>224</b>	<b>58</b>	<b>272</b>	<b>30</b>	<b>584</b>

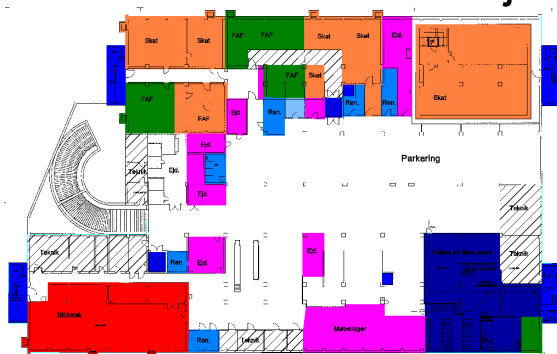
For denne optælling placeres der 2 personer i hvert fuldstændigt modul med fælles mødefaciliteter på 4. sal bl.a. ved bedre udnyttelse af kantinen. Boksen bruges til arkiv. Dette scenarie er kun vejledende, da det ikke efterlader nogen fleksibilitet og anbefales derfor ikke.

### Opmålingsskema - Ørnevej - Forslag til fremtidig arealfordeling

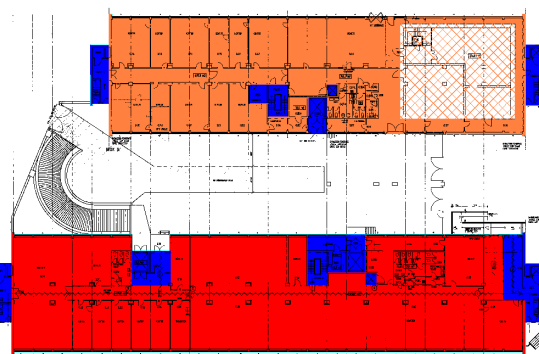
<b>Ejendomsnummer:</b>	12300-0754	<b>Initialer:</b>	LMA	<b>Rev.:</b>	06.03.2006					
<b>Areal i m<sup>2</sup></b>	<b>Kælder</b>	<b>Stue</b>	<b>1. sal</b>	<b>2. sal</b>	<b>3. sal</b>	<b>4. sal</b>	<b>I alt</b>	<b>Udnyttet tagetage</b>	<b>BDA</b>	
BygningsDriftsAreal	3674	2678	2971	2971	2971	2010	17275		17275	
Udlejningsareal	1976	2405	2788	2725	2761	1826	14481			
<b>Fællesareal</b>	256	273	183	246	210	184	1352			
Bruttoetageareal	2232	2678	2971	2971	2971	2010	15833	13029	eksklusiv kælder og boks til udregning af samlet huslejeindtægt	
Driftsareal	1442	0	0	0	0	0	1442		det lejedes bruttoetageareal / ejendommens bruttoetageareal	
inkl. udnyttet tagetage									bruttoetageareal	
<b>Lejemål</b>							<b>Andel af fællesareal</b>	<b>I alt</b>	<b>Fordelingsbrøk</b>	
FAF	185		1670	761			2616	244,2394862	2860,239486	0,180650508
BUF - decentral enhed					948		948	88,50880464	1036,508805	0,065465092
Jobcenter	312	857	961	961	1813	1019	5923	552,9933016	6475,993302	0,409018714
Boksen	258	258	157	157			830	77,49188592	907,4918859	0,057316484
Bibliotek	260	1290					1550	144,7137629	1694,713763	0,107036807
Handicapcenter	10			846			856	79,91934259	935,9193426	0,05911194
Kantine og mødefaciliteter						807	807	75,34452041	882,3445204	0,055728196
KFF	315						315	29,40957116	344,4095712	0,021752641
Lejemål - flere brugere!?	542						542	50,60313514	592,6031351	0,037428354
Rengøring	94						94	8,77618949	102,7761895	0,006491264
<b>Udlejningsareal</b>	1976	2405	2788	2725	2761	1826	14481	1352	15833	1
<b>Faktor for fællesareal</b>							0,093364	9%		

# Forslag til fremtidig arealfordeling

12514-0754 Ørnevej 55



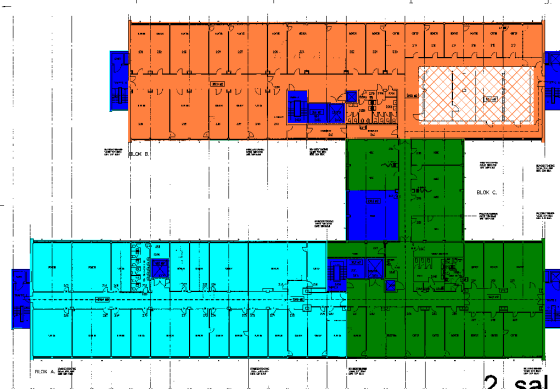
Kælder



Stueplan



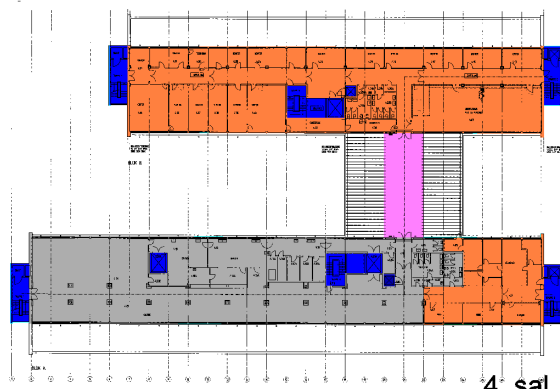
1. sal



2. sal



3. sal



4. sal

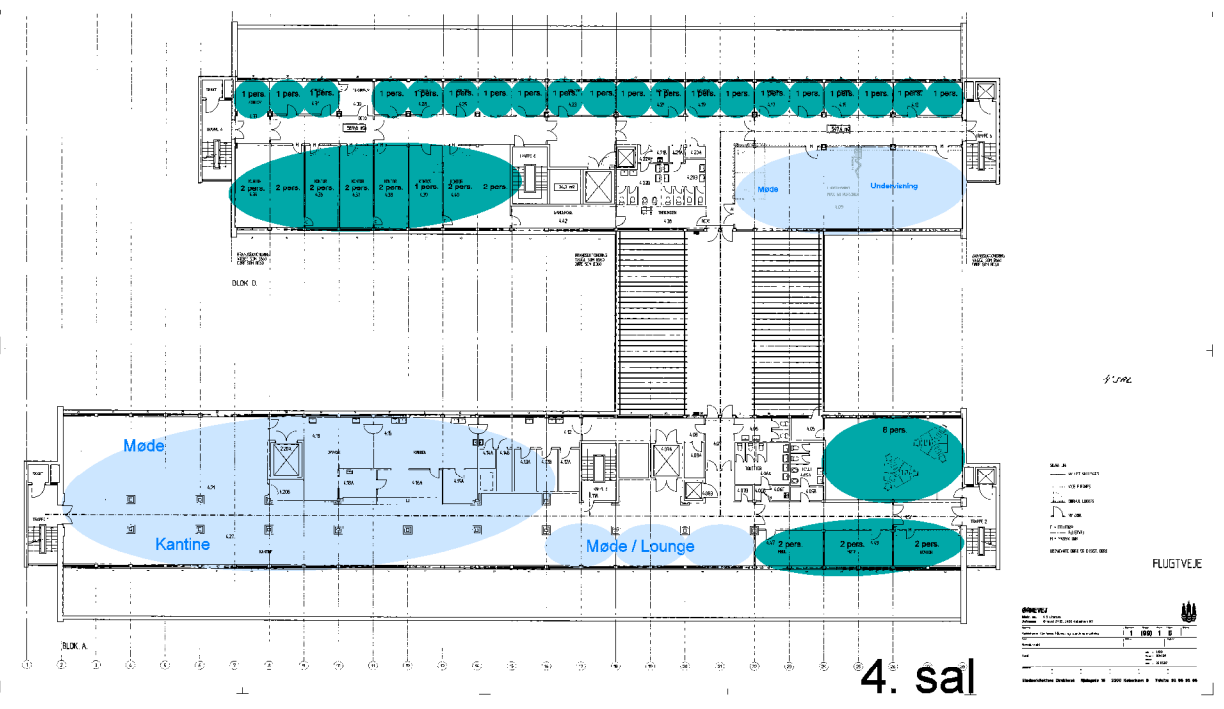
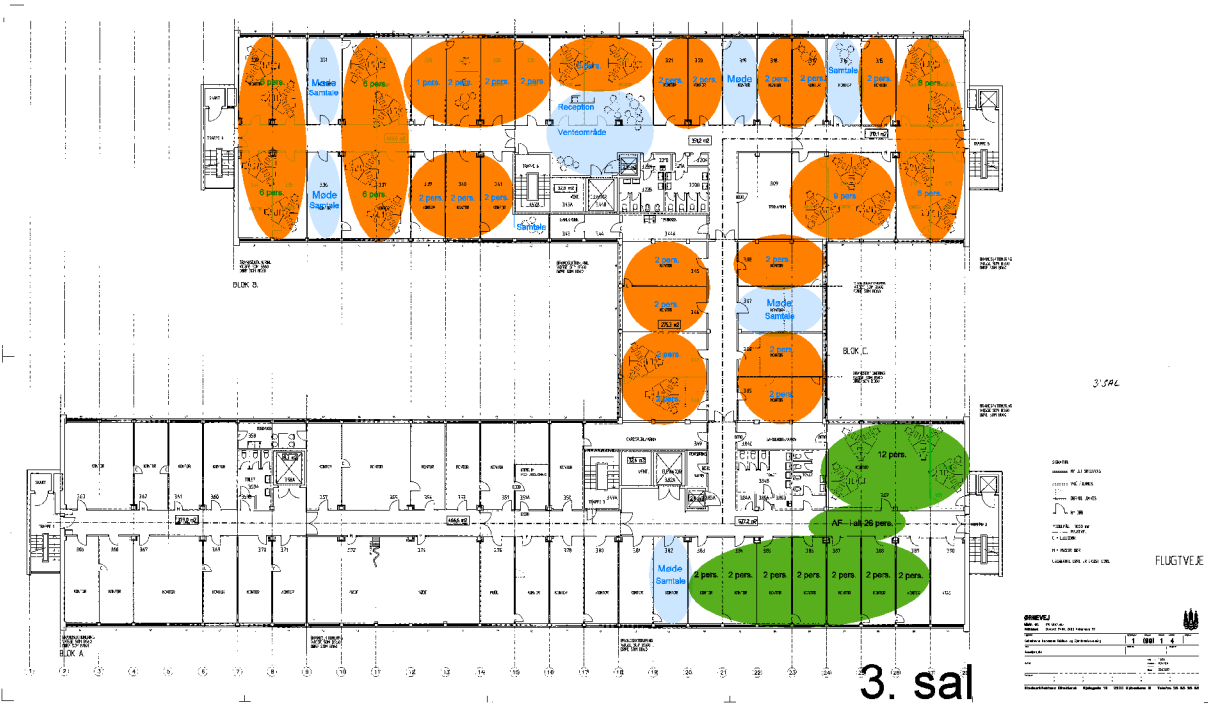
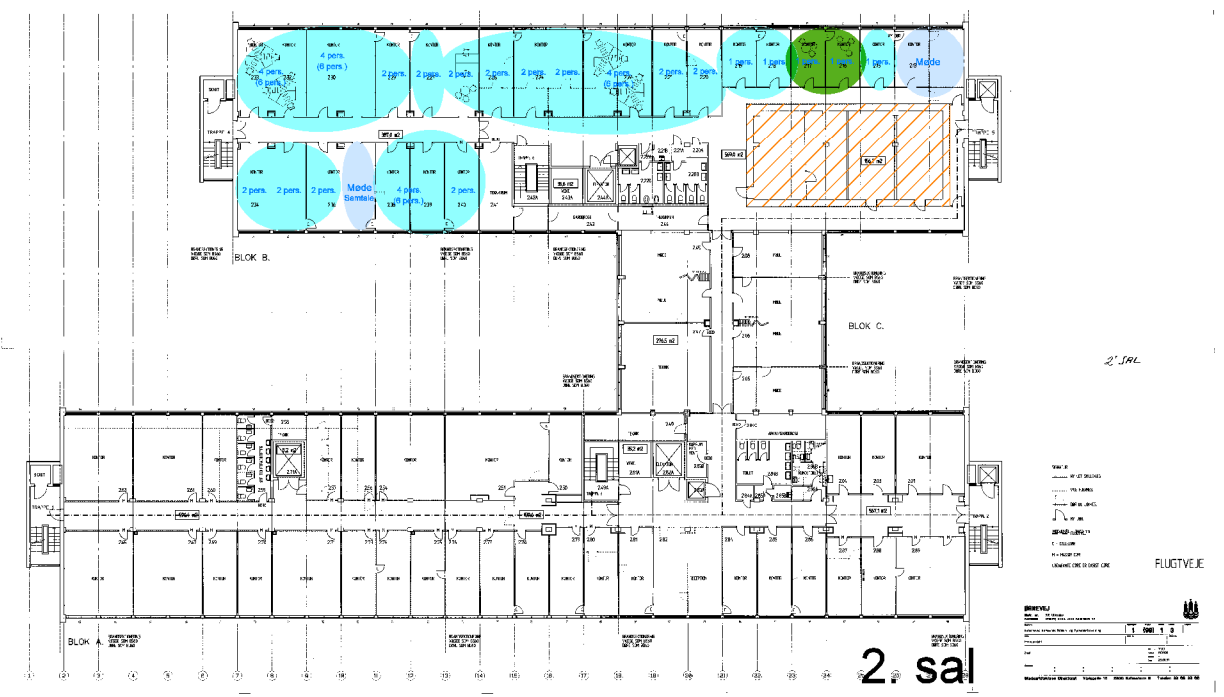
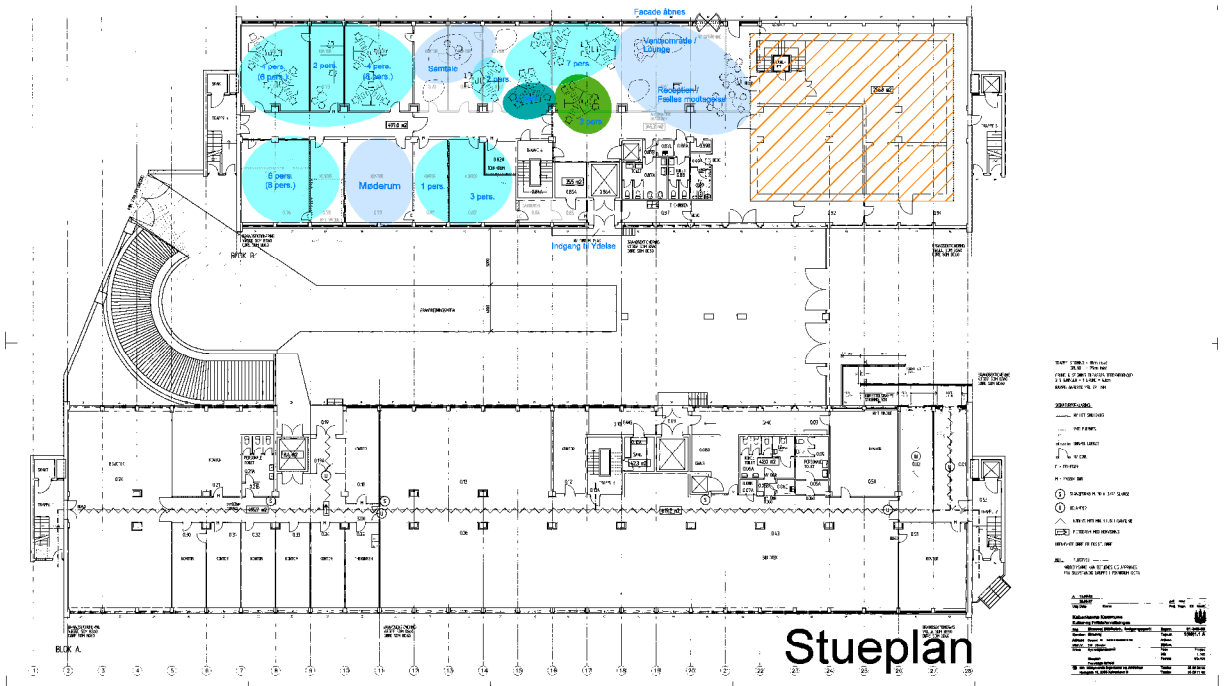
- Handicapcenter
- KFF, Bibliotek
- Jobcenter
- SOF - socialcenter
- BUF - decentral enhed
- Rengøring
- Fælles
- Drift
- Kantine og mødefaciliteter
- Tagterrace

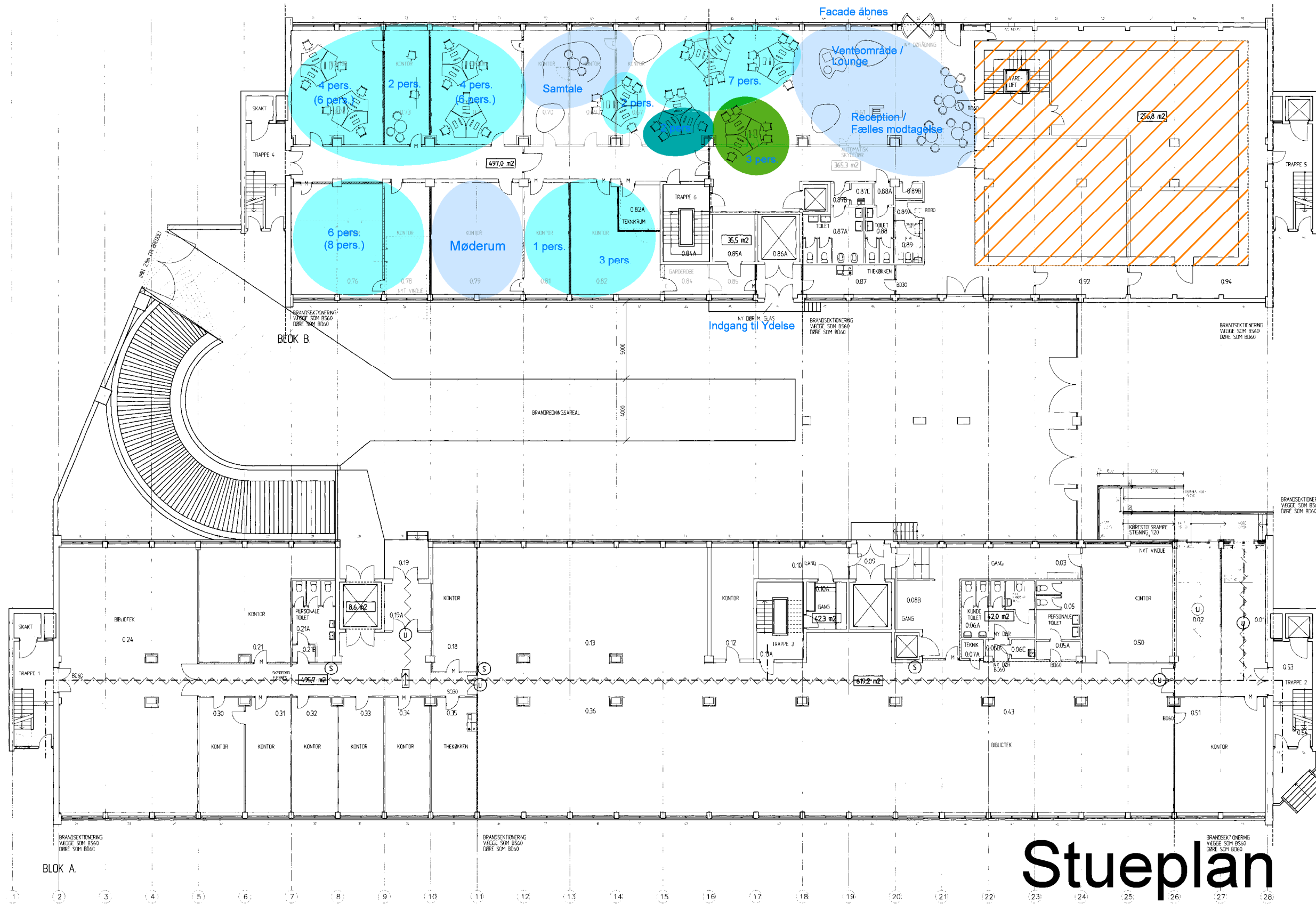
Note\* Arealerne i rapporten afviger fra bilaget. Arealfordelingen bør forhandles mellem de involverede parter.



# Jobcenter & Ydelsescenter Musvågevej/Ørnevej

- Fælles funktioner
- Ydelsescenter
- Jobcenter
- AF
- Center for Sprog og Integration





Facade åbnes

Venteområde / Lounge

Reception / Fælles modtagelse

Samtale

6 pers. (8 pers.)

Møderum

1 pers.

3 pers.

Indgang til Ydeise

TRAPPE STEGNING = 18cm (træk)  
GRUND = 25cm (træk)  
GRUND & STIGNING TILPASSES TERRÆNFORHOLD  
2 STIGNINGER = 1 GRUND = 63cm  
RAMPE ANBRINGTE MÅLER 1 MM

**SYMBOLFORKLARING**

- NY LET SKILLEVEJ
- ... VÆG FÆRNES
- DØR/ÅB LUKKES
- NY DØR
- C = CELLEDR
- M = MASSIV DØR
- S SLANGESKAB M. 30 m 3/4" SLANGE
- U UD-LAMP
- NYDØRS MED MIN. 1-LUX I GANGVNE
- PICTOGRAM MED HENVISNING
- URBANVNE UDRE ER EKST. DØR

**NOTE:** FLUGTVEJ  
MIDDELYSNING KAN BETJENES OG AFFRIVES  
FRA SELVSTÆNDIG GRUPPE I TEKNISKRUM 0.07A

A	13.06.92	prof. ark.	
Udg. Dato	28.05.97	Prof. Teegn. KS	Gul.
<b>København Kommune</b>			
<b>Kultur- og Fritidsforvaltningen</b>			
Byg	Stadsbibliotek, Indgangsparti	Sag.nr.	01-348-00
Bygning	Stadsbibliotek	Tegnr.	1(99)1.1 A
Adresse	Østergade 55 2400 København NV	Arkitekt	
Mål. nr.	516 Udenfor	DBR.nr.	
Erhverv	Nyt Indgangsparti	Fase	Projekt
		Mål	1:100
		Format	05:105
Skæpion Fremtidige forhold			
© IBA Københavns Ingeniører og Arkitekter			
Njalsgade 13, 2500 København S		Telefon 33 66 36 00	
		Faks 33 66 36 00	

# Stueplan





1. SAL

- SIGNATUR
- NY LET SKILLEVEG
  - VÆG F. IERMS
  - DØR/ÅB. LUKES
  - NY DØR
  - MØDEMÅL = 3000 mm
  - FLEKSTVEJ
  - C = CELLEDR
  - M = MASSIV DØR
  - UBEENYTTET DØRE SR EKST. DØRE

FLUGTVEJE

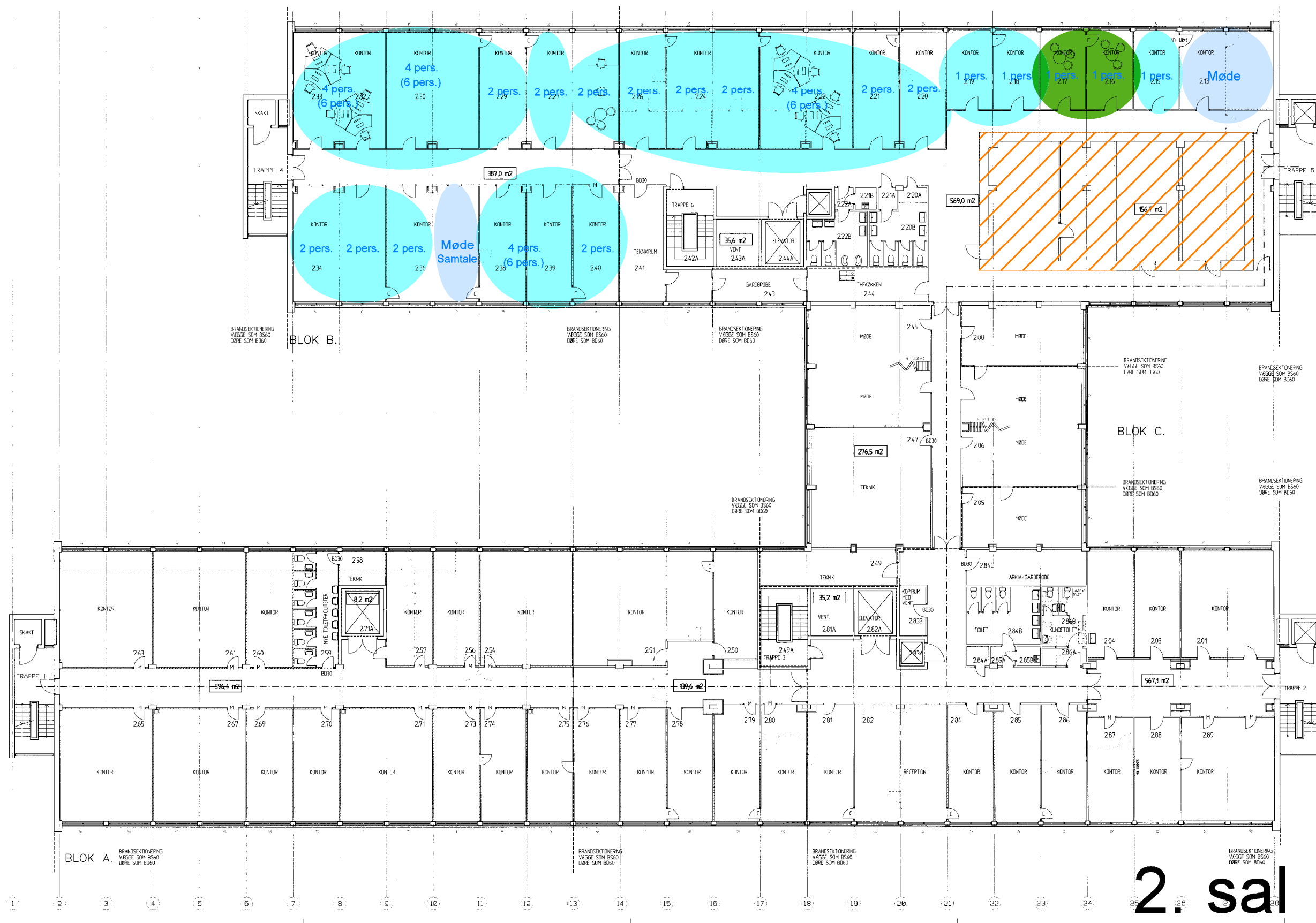
**ØRNEVEJ**  
 Mærk nr. 116 Ulfersvej  
 Adresse Ørnevej 51-55, 2400 København NV

København Kommunes Råhus- og Ejendomsforvaltning

Projekt	1	(99)	1	2
Forslagsprojekt				
Titel				

Byrådssekretariatet  
 Njelsgade 15 2300 København S Telefon 33 66 35 06

1. sal



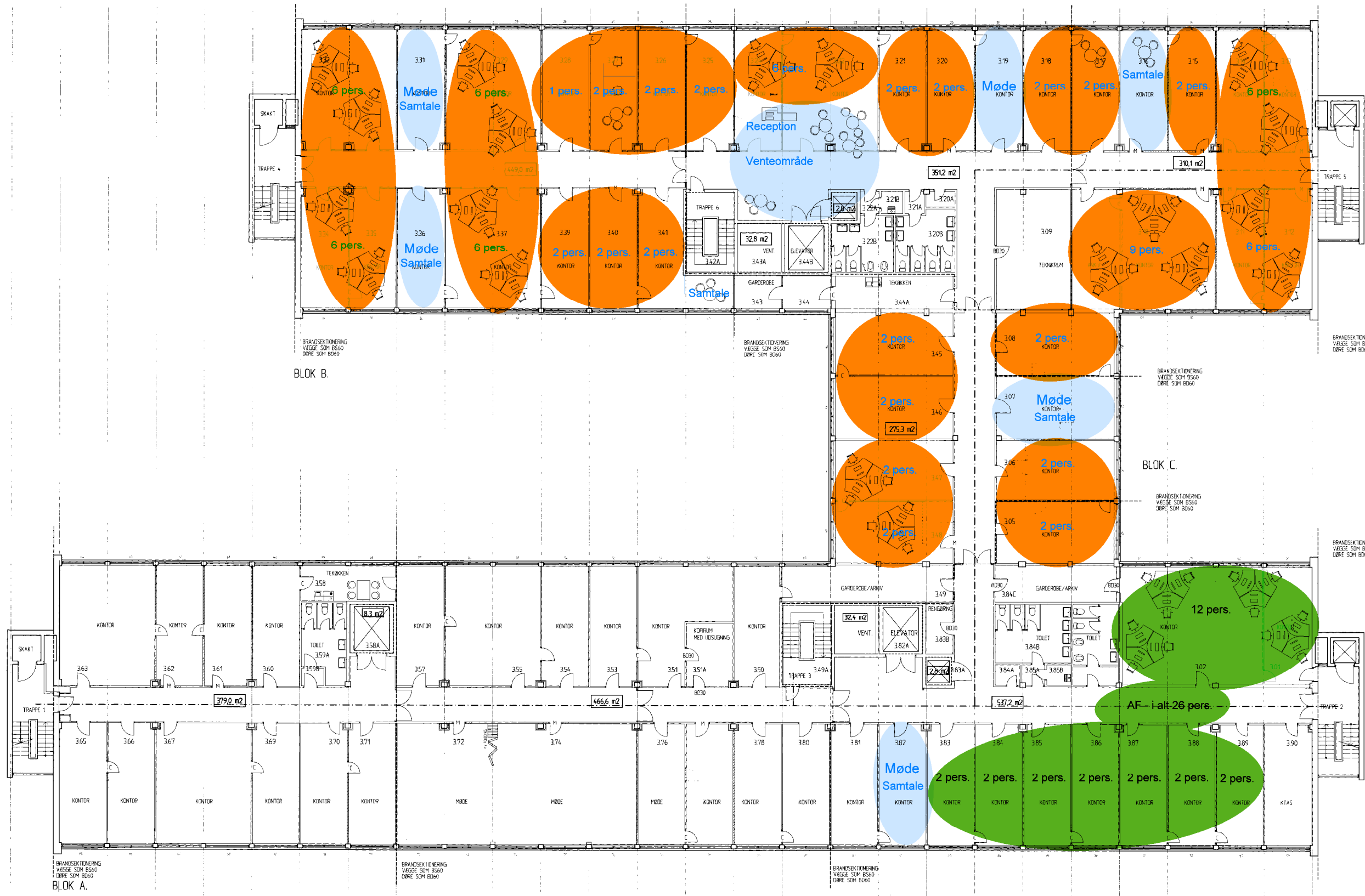
2. SAL

- SIGNATUR  
 — NY LET SKILLEVÆG  
 - - - - - VÆG FJERNES  
 - - - - - DØR ER LUKKET  
 — NY DØR  
 MØRKEGRÅ FLISEVÆG  
 C = CELLENØR  
 M = MASSIV DØR  
 LUBENEVANTE DØRE ER EKKSIST DØRE

FLUGTVEJE

# 2. sal

**ØRNEVEJ**  
 Matr. nr. 516 Ullerlev  
 Adresse Ørnevej 51-55, 2400 København NV  
 Københavns Kommunes Rådgiv- og Ejendomsforvaltning  
 Hovedrådgiver  
 1 (99) 1 3  
 2. sal  
 1:100  
 62x105  
 29.05.17  
 Stadsarkitektens Direktorat | Højsgade 15 | 2300 København B | Telefon 33 66 33 66



3. sal

- SIGNATUR
- NY LET SKULLEVÆG
  - VÆG FJERNES
  - LØSRAK LUKKES
  - NY DØR
  - MODULMÅL = 3000 mm
  - FLUGTVEJ
  - = CELLEDØR
  - M = MASSIV DØR
  - LUBENVANTE DØRE ER EKST. DØRE

FLUGTVEJE

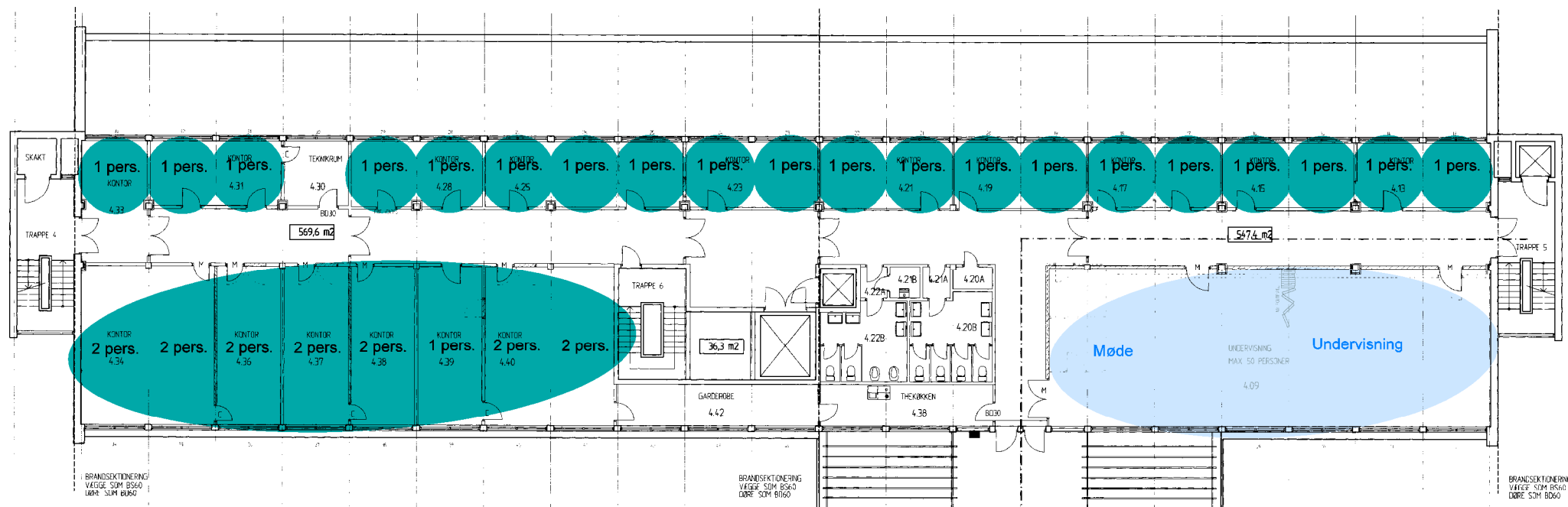
**ØRNEVEJ**  
 Matr. nr. 515 Utherslev  
 Adresse Ørnevej 54-55, 2400 København NØ

København Kommune: Råhus- og Ejendomsforvaltning	Bl. nr. 1	Bl. nr. (99)	Bl. nr. 1	Bl. nr. 4
--------------------------------------------------	-----------	--------------	-----------	-----------

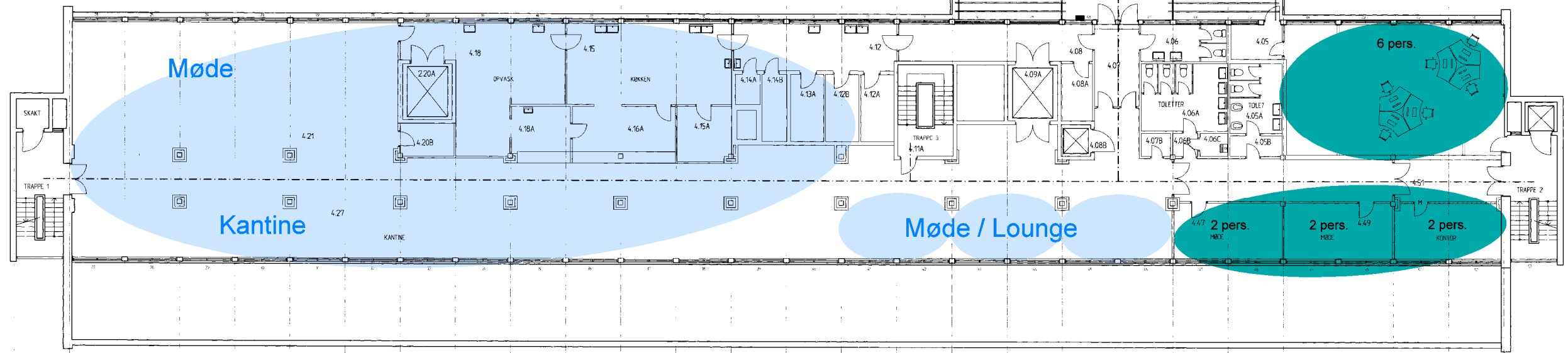
Hovedstadsret  
 3. sal  
 1100  
 02/10/20  
 28.05.21

Stadsarkitektens Direktorat | Njalsgade 15 | 2300 København Ø | Telefon 33 66 33 66

3. sal



BLOK B.



BLOK A.

4. SAL

- SENATUR:  
 NY LEI SKLLEVAG  
 VAG FJERNES.  
 DØRRELL LUKKES.  
 NY DØR.  
 C - CELLEDR  
 FLUGTVEJ  
 M - MASSIV DØR  
 UBEKEMTE DØRE ER EKST. DØRE

FLUGTVEJE

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28

# 4. sal

**ØRNEVEJ**  
 Matr. nr. 516 Utherslev  
 Adresse Ørnevej 91-95, 2400 København NV  
 Københavns Kommunes Rådhus- og Ejendomsforvaltning  
 Hovedpunkt  
 1 (99) 1 5  
 1100  
 60406  
 29 05 97  
 Stadsarkitektens Direktorat | Njalsgade 15 | 2300 København S | Telefon 33 66 33 66

2006-03-1

Journalnr.

/KML

## Notat

**Vedr. ejendommen beliggende på Ørnevej 51–55, 2400 København NV. matr. nr. 516 af Utterslev.**

**Ombygning og nyindretning af bygningsfløj mod Musvågevej, til brug for et nyt ”Job- og ydelsescenter”.**

Indledningsvis oplistes de forudsætninger, som ligger til grund for den efterfølgende beskrivelse og vedlagte bilag vedr. prisberegning. Der henvises i øvrigt til dispositionsforslag af samme dato

Ejer af ejendommen: Københavns Kommune

### Forudsætninger

- Der tages udgangspunkt i et oplæg fra centerledere og brugergrupper.  
Der henvises til vedlagte dispositionsforslag af dd.
- Det forudsættes at eksisterende indretning er udført og vedligeholdt efter myndighedernes forskrifter og i overensstemmelse med tidligere byggetilladelser.
- Det forudsættes at alle indvendige installationer herunder afløb, vand, varme- og ventilationsanlæg samt ABA-, varslings- og sprinkleranlæg er fuldt funktionelle og lovlige.
- Det forudsættes at myndighederne giver tilladelse til at flugtveje kan accepteres over fremmed lejemål, idet der fra mellembygningen skal påregnes flugtveje via Lokalcentret. Flugtvejsdøre mod Lokalcentret skal være funktionsdygtige, og skal kunne betjenes uden brug af værktøj.
- Det forudsættes at alle arbejdsrum og arbejdspladser i eksisterende rum allerede opfylder gældende lovgivning, således at bl.a. myndighedskrav til luftskifte, belysningsniveau og akustikforhold er overholdt.

### Byggeri

Gyldenløvesgade 15, 5.  
Postboks 228  
1502 København V

Telefon  
33 66 65 45

Direkte telefon  
33 66 65 35

Telefax  
33 66 70 19

E-mail  
[D161@kff.kk.dk](mailto:D161@kff.kk.dk)

EAN nummer  
xxxxxxxxxxxxxx

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

- Det forudsættes at der ved alle arbejdspladser, møderum og undervisningsrum forefindes kabling og udtag / stik for EDB - og telefonnetværk.
- Der er ikke taget stilling til udvendig bygningsvedligeholdelse.
- Der er ikke taget stilling til cykelparkering.
- Der er ikke taget stilling til personaleparkering eller kundeparkering.
- Lejer forestår selv flytteudgifter fra tidligere adresse.
- Det forudsættes at kantinekøkkenet er fuldt funktionsdygtigt og har myndighedernes ( Fødevarerregionens ) godkendelse ved ibrugtagningen.
- Lejer forestår selv indkøb af computere, telefoner og andet teknisk udstyr.
- Lejer forestår selv indkøb af løst inventar, møbler og udstyr og alt løst inventar.
- Der er ikke taget stilling til etablering af samarbejde med rådgiver.
- Der er ikke taget stilling til en tidsplan for projektførelsen.

Herefter følger en nærmere beskrivelse af de bygningsarbejder, som skal udføres for at opfylde de fremtidige ønsker til indretning og funktionalitet.

Der tages udgangspunkt i oplæg fra centerledere og brugergrupper. Der henvises til vedlagte dispositionsforslag af dd. samt førnævnte forudsætninger.

### **Stueetagen. Beskrivelse af bygningsarbejder**

Følgende særlige bygningsarbejder påregnes udført i stueetagen:

I terrænet ud for bygningen påregnes etableret et egentligt befæstet adgangsareal, en plads som danner niveaufri adgang til indgangspartiet ved receptionen.

Pladsen etableres med en god belysning.

Buske og vækster beskæres for at opnå optimalt lysindfald i receptionsområdet.

Der etableres et nyt indgangsparti med vindfang og glasskydedøre.

For at signalere åbenhed og udadvendthed, samt at trække lys ind i ankomstområdet, ombygges facaden mod Musvågevej med store glaspartier, ud for hele receptionsområdet.

På gårdsiden ombygges eksisterende kørerampe, med henblik på at opnå gode adgangsforhold for kørestolsbrugere og for vareindleveringen.

Der etableres et stort ankomstområde, indeholdende en reception, fællesmodtagelse, venteområde, lounge, samtaleområde, garderobefunktion samt et åbent serviceorienteret arbejdsområde for 12 medarbejdere, som dækker områderne Jobcenter, AF og Center for Sprog og Integration.

Laungeområdet indrettes som en form for netcafé til fri benyttelse for borgerne. Der skal etableres ”øer” med færdigindrettede computerarbejdspladser til anvendelse af borgere i forbindelse med jobsøgning.

Arbejdsområdet for servicemedarbejderne indrettes med faste computerarbejdspladser. Disse arbejdspladser skal kunne betjene hele huset via telefonomstilling og EDB-netværk.



Der skal etableres et egentligt handicaptoilet i stueetagen, som opfylder alle myndigheds- og tilgængelighedskrav for handicappede.

Borgertoilet indrettes i det ene eksisterende toilet.

I det øvrige areal i stueetagen indrettes kontorer og mødefaciliteter for AF for 20 – 24 medarbejdere i de eksisterende lokaler, idet der ikke skal udføres ændringer i eksisterende skillevægge.

I forvejen findes på arealet i stueetagen, depotrum, birum, tekøkken, rengøringsrum, teknikrum, elevator, intern trappeforbindelse, flugtvejstrapper, samt toiletfunktioner.

Endvidere forefindes personale- og vareindgange fra gårdsiden.

Følgende generelle bygningsarb. påregnes udført i stueetagen:

Eftergang og justering af vinduer  
Nyt linoleum i hele receptionsområdet.  
Nye lofter i hele receptionsområdet  
Ny belysning i loft i hele receptionsområdet  
Nedrivning af skillevægge  
Nye skillevægge  
Nye lofter i kontorgangen  
Renovering af lofter i kontorer  
Renovering af belysning i loft i kontorer  
Renovering af tekøkken  
Malerbehandling af alle vægge og træværk  
Reparation af linoleum gange og i kontorer  
Eftergang og indregulering af ventilationsanlæg  
Eftergang og omlægning af el-installationer  
Retablering af tele- og EDB  
Nyetablering af nøglesystem og dørkodesystem  
Eftergang og justering af indbrudsalarm.



## **1. sal. Beskrivelse af bygningsarbejder**

Etagen indrettes for Jobcentret, med kontorer og møderum til i alt 41 - 49 medarbejdere.

I mellembygningen indrettes kontorer og mødefaciliteter for AF, i alt ca. 13 medarbejdere.

Den fremtidige indretning indpasses i eksisterende kontorindretning, idet der ikke skal udføres ændringer i eksisterende skillevægge.

I forvejen findes på arealet, depotrum, birum, tekøkken, rengøringsrum, teknikrum, elevator, intern trappeforbindelse, flugtvejstrapper, samt toiletfunktioner.

Følgende generelle bygningsarbejder påregnes udført på 1. sal:

Eftergang og justering af vinduer  
Nye lofter i kontorgangen  
Renovering af lofter i kontorer  
Renovering af belysning i loft i kontorer  
Renovering af tekøkken  
Malerbehandling af alle vægge og træværk  
Reparation af linoleum gange og i kontorer  
Eftergang og indregulering af ventilationsanlæg  
Eftergang og omlægning af el-installationer  
Retablering af tele- og EDB  
Nyetablering af nøglesystem

## **2. sal. Beskrivelse af bygningsarbejder**

Etagen indrettes for Jobcentret, med kontorer og møderum for i alt 43 - 51 medarbejdere.

I mellembygningen indrettes kontorer og mødefaciliteter for AF i alt ca. 14 medarbejdere.

Den fremtidige indretning indpasses i eksisterende kontorindretning, idet der skal foretages nogle tilpasninger af skillevægge.

I forvejen findes på arealet, depotrum, birum, tekøkken, rengøringsrum, teknikrum, elevator, intern trappeforbindelse, flugtvejstrapper, samt toiletfunktioner.

Følgende generelle bygningsarbejder påregnes udført på 2. sal:

Eftergang og justering af vinduer  
Nedrivning af skillevægge  
Nye skillevægge  
Nye lofter i kontorgangen  
Renovering af lofter i kontorer  
Renovering af belysning i loft i kontorer  
Renovering af tekøkken  
Malerbehandling af alle vægge og træværk  
Reparation af linoleum gange og i kontorer  
Eftergang og indregulering af ventilationsanlæg  
Eftergang og omlægning af el-installationer  
Retablering af tele- og EDB  
Nyetablering af nøglesystem

### **3. sal. Beskrivelse af bygningsarbejder**

Etagen indrettes for Ydelsescentret, med kontorer og møderum for i alt ca. 75 medarbejdere.

I mellembygningen indrettes kontorer og mødefaciliteter for AF i alt ca. 10 medarbejdere.

Den fremtidige indretning indpasses i eksisterende kontorindretning, idet der skal foretages en del tilpasninger af skillevægge.

I forvejen findes på arealet, depotrum, birum, tekøkken, rengøringsrum, teknikrum, elevator, intern trappeforbindelse, flugtvejstrapper, samt toiletfunktioner.

Følgende generelle bygningsarbejder påregnes udført på 3. sal:

Eftergang og justering af vinduer  
Nedrivning af skillevægge  
Nye skillevægge  
Nye lofter i kontorgangen  
Renovering af lofter i kontorer  
Ny belysning i loft i kontorer  
Renovering af tekøkken  
Malerbehandling af alle vægge og træværk  
Reparation af linoleum gange og i kontorer  
Eftergang og indregulering af ventilationsanlæg  
Eftergang og omlægning af el-installationer  
Retablering af tele- og EDB  
Nyetablering af nøglesystem

#### **4. sal. Beskrivelse af bygningsarbejder**

Etagen indrettes for Sprog og integrationscentret, med kontorer, møde- og undervisningsrum for ca. 47 medarbejdere. I bygningen over Lokalcentret indrettes kontorer og mødefaciliteter også for Sprog og integrationscentret i alt ca. 10 medarbejdere.

Den fremtidige indretning indpasses i eksisterende kontorindretning idet der skal foretages en del tilpasninger af skillevægge.

I forvejen findes på arealet, depotrum, birum, tekøkken, rengøringsrum, teknikrum, elevator, intern trappeforbindelse, flugtvejstrapper, samt toiletfunktioner.

#### Følgende generelle bygningsarbejder påregnes udført på 4. sal:

- Eftergang og justering af vinduer
- Nedrivning af skillevægge
- Nye skillevægge
- Nye lofter i kontorgangen
- Renovering af lofter i kontorer
- Ny belysning i loft i kontorer
- Renovering af tekøkken
- Malerbehandling af alle vægge og træværk
- Reparation af linoleum gange og i kontorer
- Eftergang og indregulering af ventilationsanlæg
- Eftergang og omlægning af el-installationer
- Retablering af tele- og EDB
- Nyetablering af nøglesystem

#### **Trappeopgange. Beskrivelse af bygningsarbejder**

Trapper renoveres.  
Der påregnes genopmaling af trappevægge, trappeløb og rækværker i en markant farvesætning.  
Belægning på trin og reposer eftergås.  
Trinfirkanter udskiftes.

Vedr:	<b>J O B C E N T E R - Ø R N E V E J</b>					<b>K E j d</b>	
	<b>Ø r n e v e j 51 - 55</b>					<b>B U D G E T</b>	
	2400 København NV						
					Dato:	01.03.2006	
Emne:	<b>P R I S O V E R S L A G</b>					Rev. dato:	
	For en delvis ombygning ( Kort sigt )					Sign:	KML
pos.	Aktivitet	enh.	mængde	pris	delpris	sum	
<b>1.0</b>	<b>Byggeplads</b>				<b>140.000</b>	<b>140.000</b>	
1.1	Byggeplads	stk	1	50.000	50.000		
1.2	Indretning af faciliteter for folkene	stk	1	50.000	50.000		
1.3	Containere, affald	stk	10	4.000	40.000		
<b>2.0</b>	<b>Terræn</b>				<b>92.000</b>	<b>92.000</b>	
2.1	Etablering af forplads	m2	40	800	32.000		
2.2	Fodhegn	stk	1	10.000	10.000		
2.3	Belysning	stk	1	20.000	20.000		
2.4	Beplantning	stk	1	10.000	10.000		
2.5	Skiltning	stk	1	5.000	5.000		
2.6	Udvendig rampe på gårdside	stk	1	15.000	15.000		
					-		
<b>3.0</b>	<b>Stueetagen</b>				<b>1.719.800</b>	<b>1.719.800</b>	
3.1	Vindfang med glasskydedøre	stk	1	80.000	80.000		
3.4	Indretning af borgertoilet	stk	1	100.000	100.000		
3.5	Handicaptolilet	stk	1	50.000	50.000		
3.6	Ny linoleum i reception	m2	420	500	210.000		
3.7	Nye lofter i reception	m2	420	500	210.000		
3.8	Ny belysning i loft i reception	stk	420	400	168.000		
3.9	Nedrivning af skillevægge	m2	96	200	19.200		
3.10	Nye skillevægge	m2	72	800	57.600		
3.11	Nye lofter i kontorgang	m2	100	500	50.000		
3.12	Renoverng af lofter i kontorer	m2	400	100	40.000		
3.13	Renovering af belysning i loft i kontorer	m2	400	100	40.000		
3.14	Renovering af thekøkken	stk	1	5.000	5.000		
3.15	Malerbehandling af vægge i hele etagen	m2	500	500	250.000		
3.17	Eftergang og indregulering af ventilation	m2	1000	100	100.000		
3.18	Eftergang og omlægning af el-installationer	m2	1000	100	100.000		
3.19	Retablering af tele og EDB	m2	1000	200	200.000		
3.20	Nyetaablering nøglesystem og låsetøj	stk	1	20.000	20.000		
3.21	Indbrudsalarmanlæg	stk	1	20.000	20.000		
<b>4.0</b>	<b>1. sal</b>				<b>635.000</b>	<b>635.000</b>	
4.4	Nye lofter i kontorgang	m2	300	500	150.000		
4.11	Eftergang og omlægning af el-installationer	m2	1600	100	160.000		
4.12	Retablering af tele og EDB	m2	1600	200	320.000		
4.13	Nyetaablering nøglesystem og låsetøj	stk	1	5.000	5.000		
<b>5.0</b>	<b>2. sal</b>				<b>821.400</b>	<b>821.400</b>	
5.2	Nedrivning af skillevægge	m2	48	200	9.600		
5.3	Nye skillevægge	m2	96	800	76.800		
5.4	Nye lofter i kontorgang	m2	300	500	150.000		
5.8	Malerbehandling af vægge i del af etagen	m2	200	500	100.000		
5.11	Eftergang og omlægning af el-installationer	m2	1600	100	160.000		
5.12	Retablering af tele og EDB	m2	1600	200	320.000		

5.13	Nyetablering nøglesystem og låsetøj	stk	1	5.000	5.000	
6.0	<b>3. sal</b>				<b>906.600</b>	<b>906.600</b>
6.2	Nedrivning af skillevægge	m2	312	200	62.400	
6.3	Nye skillevægge	m2	24	800	19.200	
6.4	Nye lofter i kontorgang	m2	300	500	150.000	
6.8	Malerbehandling af vægge i del af etagen	m2	200	500	100.000	
6.11	Eftergang og omlægning af el-installationer	m2	1900	100	190.000	
6.12	Retablering af tele og EDB	m2	1900	200	380.000	
6.13	Nyetablering nøglesystem og låsetøj	stk	1	5.000	5.000	
7.0	<b>4. sal</b>				<b>1.726.000</b>	<b>1.726.000</b>
7.1	Nedrivning af skillevægge i lejlighed	m2	140	500	70.000	
7.2	Nye skillevægge og døre	m2	120	800	96.000	
7.3	Nye lofter i undervisning	m2	240	500	120.000	
7.4	Ny belysning i undervisning	m2	240	500	120.000	
7.5	Renovering af thekøkken	stk	1	5.000	5.000	
7.6	Malerbehandling af vægge i del af etagen	m2	700	500	350.000	
7.7	Nye gulve i undervisning	m2	240	500	120.000	
7.8	Eftergang og indregulering af ventilation	m2	700	400	280.000	
7.9	Eftergang og omlægning af el-installationer	m2	700	400	280.000	
7.10	Retablering af tele og EDB	m2	700	400	280.000	
7.11	Nyetablering nøglesystem og låsetøj	stk	1	5.000	5.000	
8.0	<b>Trapperum</b>				-	-
10.0	Håndværkerudgifter					6.040.800
11.0	Uforudsete udgifter 15 %					906.120
12.0	Samlede håndværkerudgifter					6.946.920
13.00	Rådgiverhonorar 12 %					833.630
14.0	Byggetilladelse, tryk, kopi, fotos, forsikr					50.000
<b>15.0</b>	<b>Samlede byggeudgifter excl. moms</b>					<b>7.830.550</b>

Vedr:	<b>J O B C E N T E R - Ø R N E V E J</b>					<b>K E j d</b>	
	<b>Ø r n e v e j 51 - 55</b>					<b>B U D G E T</b>	
	2400 København NV						
					Dato:	01.03.2006	
Emne:	P R I S O V E R S L A G					Rev. dato:	
	For en total ombygning ( Lang sigt )					Sign:	KML
pos.	Aktivitet	enh.	mængde	pris	delpris	sum	
<b>1.0</b>	<b>Byggeplads</b>				<b>190.000</b>	<b>190.000</b>	
1.1	Byggeplads	stk	1	100.000	100.000		
1.2	Indretning af faciliteter for folkene	stk	1	50.000	50.000		
1.3	Containere, affald	stk	10	4.000	40.000		
<b>2.0</b>	<b>Terræn</b>				<b>92.000</b>	<b>92.000</b>	
2.1	Etablering af forplads	m2	40	800	32.000		
2.2	Fodhegn	stk	1	10.000	10.000		
2.3	Belysning	stk	1	20.000	20.000		
2.4	Bepantning	stk	1	10.000	10.000		
2.5	Skiltning	stk	1	5.000	5.000		
2.6	Udvendig rampe på gårdside	stk	1	15.000	15.000		
					-		
<b>3.0</b>	<b>Stueetagen</b>				<b>2.305.800</b>	<b>2.305.800</b>	
3.1	Vindfang med glasskydedøre	stk	1	80.000	80.000		
3.2	Nye store vinduespartier mod Musvågevej	stk	9	20.000	180.000		
3.3	Eftergang og justering af eksist. vinduer	stk	18	2.000	36.000		
3.4	Indretning af borgertoilet	stk	1	100.000	100.000		
3.5	Handicaptolilet	stk	1	50.000	50.000		
3.6	Ny linoleum i reception	m2	420	500	210.000		
3.7	Nye lofter i reception	m2	420	500	210.000		
3.8	Ny belysning i loft i reception	stk	420	400	168.000		
3.9	Nedrivning af skillevægge	m2	96	200	19.200		
3.10	Nye skillevægge	m2	72	800	57.600		
3.11	Nye lofter i kontorgang	m2	100	500	50.000		
3.12	Renovering af lofter i kontorer	m2	400	200	80.000		
3.13	Renovering af belysning i loft i kontorer	m2	400	200	80.000		
3.14	Renovering af thekøkken	stk	1	5.000	5.000		
3.15	Malerbehandling af vægge i hele etagen	m2	1000	500	500.000		
3.16	Renovering af gulve i kontorer	m2	400	100	40.000		
3.17	Eftergang og indregulering af ventilation	m2	1000	100	100.000		
3.18	Eftergang og omlægning af el-installationer	m2	1000	100	100.000		
3.19	Retablering af tele og EDB	m2	1000	200	200.000		
3.20	Ny etablering nøglesystem og låsetøj	stk	1	20.000	20.000		
3.21	Indbrudsalarmanlæg	stk	1	20.000	20.000		
<b>4.0</b>	<b>1. sal</b>				<b>2.328.000</b>	<b>2.328.000</b>	
4.3	Eftergang og justering af vinduer	stk	44	2.000	88.000		
4.4	Nye lofter i kontorgang	m2	300	500	150.000		
4.5	Renovering af belysning i loft i kontorer	stk	1600	100	160.000		
4.6	Renovering af lofter i kontorer	m2	1600	200	320.000		
4.7	Renovering af thekøkken	stk	1	5.000	5.000		
4.8	Malerbehandling af vægge i hele etagen	m2	1600	500	800.000		
4.9	Renovering af gulve i kontorer	m2	1600	100	160.000		
4.10	Eftergang og indregulering af ventilation	m2	1600	100	160.000		
4.11	Eftergang og omlægning af el-installationer	m2	1600	100	160.000		



4.12	Retablering af tele og EDB	m2	1600	200	320.000	
4.13	Nyetablering nøglesystem og låsetøj	stk	1	5.000	5.000	
5.0	<b>2. sal</b>				<b>2.574.400</b>	<b>2.574.400</b>
5.1	Eftergang og justering af vinduer	stk	44	2.000	88.000	
5.2	Nedrivning af skillevægge	m2	48	200	9.600	
5.3	Nye skillevægge	m2	96	800	76.800	
5.4	Nye lofter i kontorgang	m2	300	500	150.000	
5.5	Renovering af belysning i loft i kontorer	stk	1600	200	320.000	
5.6	Renovering af lofter i kontorer	m2	1600	200	320.000	
5.7	Renovering af thekøkken	stk	1	5.000	5.000	
5.8	Malerbehandling af vægge i hele etagen	m2	1600	500	800.000	
5.9	Renovering af gulve i kontorer	m2	1600	100	160.000	
5.10	Eftergang og indregulering af ventilation	m2	1600	100	160.000	
5.11	Eftergang og omlægning af el-installationer	m2	1600	100	160.000	
5.12	Retablering af tele og EDB	m2	1600	200	320.000	
5.13	Nyetablering nøglesystem og låsetøj	stk	1	5.000	5.000	
6.0	<b>3. sal</b>				<b>2.989.600</b>	<b>2.989.600</b>
6.1	Eftergang og justering af vinduer	stk	44	2.000	88.000	
6.2	Nedrivning af skillevægge	m2	312	200	62.400	
6.3	Nye skillevægge	m2	24	800	19.200	
6.4	Nye lofter i kontorgang	m2	300	500	150.000	
6.5	Renovering af belysning i loft i kontorer	stk	1900	200	380.000	
6.6	Renovering af lofter i kontorer	m2	1900	200	380.000	
6.7	Renovering af thekøkken	stk	1	5.000	5.000	
6.8	Malerbehandling af vægge i hele etagen	m2	1900	500	950.000	
6.9	Renovering af gulve i kontorer	m2	1900	100	190.000	
6.10	Eftergang og indregulering af ventilation	m2	1900	100	190.000	
6.11	Eftergang og omlægning af el-installationer	m2	1900	100	190.000	
6.12	Retablering af tele og EDB	m2	1900	200	380.000	
6.13	Nyetablering nøglesystem og låsetøj	stk	1	5.000	5.000	
7.0	<b>4. sal</b>				<b>2.206.000</b>	<b>2.206.000</b>
7.1	Eftergang og justering af vinduer	stk	36	2.000	72.000	
7.2	Nedrivning af skillevægge i lejlighed	m2	140	500	70.000	
7.3	Nye skillevægge og døre	m2	120	800	96.000	
7.4	Nye lofter i undervisning	m2	240	500	120.000	
7.5	Ny belysning i undervisning	m2	240	500	120.000	
7.6	Renovering af lofter i kontorgang	m2	260	500	130.000	
7.7	Renovering af belysning i loft i kontorer	stk	240	200	48.000	
7.8	Nye gulve i undervisning	stk	240	500	120.000	
7.9	Renovering af thekøkken	stk	1	5.000	5.000	
7.10	Malerbehandling af vægge i hele etagen	m2	1400	500	700.000	
7.11	Renovering af gulve i kontorer	m2	200	100	20.000	
7.12	Eftergang og indregulering af ventilation	m2	1400	100	140.000	
7.13	Eftergang og omlægning af el-installationer	m2	1400	200	280.000	
7.14	Retablering af tele og EDB	m2	1400	200	280.000	
7.15	Nyetablering nøglesystem og låsetøj	stk	1	5.000	5.000	
8.0	<b>Trapperum</b>				-	-
8.1	Renovering af trapperum	stk	3	75.000	225.000	
10.0	Håndværkerudgifter					12.685.800

11.0	Uforudsete udgifter 15 %					1.902.870
12.0	Samlede håndværkerudgifter					14.588.670
13.00	Rådgiverhonorar 12 %					1.750.640
14.0	Byggetilladelse, tryk, kopi, fotos, forsikr					50.000
<b>15.0</b>	<b>Samlede byggeudgifter excl. moms</b>					<b>16.389.310</b>

Adresse  
**Brønshøjvej 17-19, 2700 Brønshøj**

Type  
**Lokalcenter**

Samlet areal  
**3.574 m<sup>2</sup>**



Bruttoetageareal, m <sup>2</sup>	3.574
Ejerforhold	KK
Husleje årligt, kr.	1.424.227
Tilstand	God
Distrikt	Brønshøj

## Beskrivelse

- § ligger lige ud til Brønshøjvej og busser
- § stille beboelseskvarter
- § ligger i en bygning for sig men lige ved siden af kulturhus, medborgerhus mm.
- § mulighed for parkering
- § indgangspartiet med trappe ligger i gavlen af bygningen, elevator findes i modsatte ende af bygningen
- § modtagelsen er placeret på 1. sal og nås via en trappeopgang
- § modtagelsen består af et ret stort lokale (7 x 12m), der er delt af en skranke, bag skranken er der 2 arbejdspladser, øvrige kontorer er placeret i etagen modsat indgangen til ekspeditionsområde og på øvrige etager
- § elevator og trappe til øvrige etager

Generel vurdering:

Ligger ikke i gadeplan. God placering i forhold til offentlig transport og øvrige kommunale tilbud. Pæne bygninger. Upraktisk med elevatorens placering. Ekspeditionslokalet er ret stort og nogen ombygning vil kunne gøre det større.

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception.

I Lokalcentrets lokaler er der plads til mellem 119 – 142 medarbejdere med en fast arbejdsplads.

Adresse  
 Brønshøjvej 17-19, 2700 Brønshøj

Type  
 Lokalcenter

Samlet areal  
 3.574 m<sup>2</sup>

## Vurdering

Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt	
Placeringen	Centralt beliggende		X			
	Synlighed			X		
	Placering i gadeplan		X			
	Åben facade		X			
	Tilgængelighed				X	
	Nær off. transport				X	
	P-mulighed				X	
Nær andre kommunale aktiviteter					X	
Indretning	Adgangsforhold / Elevator			X		
	Lysindfald / åbne facader		X			
	Åbent miljø			X		
	Ombygningsmuligheder				X	
	Mulighed for enkelte stille arbejdspladser					X
	Baglandsfunktioner					X
Udvidelsesmuligheder				X		

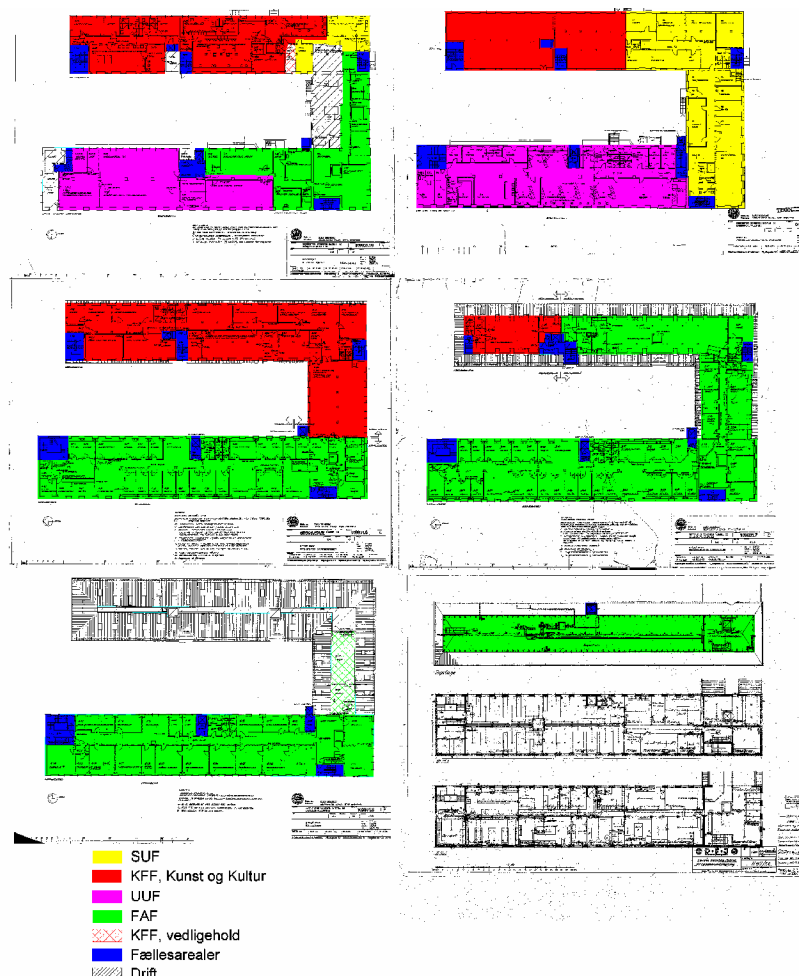
## Særlige forhold

Tagloft kan evt. udvides.

## Anvendelse af lokalerne

SOF ønsker at bevare lokalerne til et socialcenter. Det eksisterende lokalcenter ønskes samlokalisert med den satellit til lokalcentret, der i dag er placeret i Midtfløjene 18, Tingbjerg. Der er i dag 99 medarbejdere i lokalcenteret.

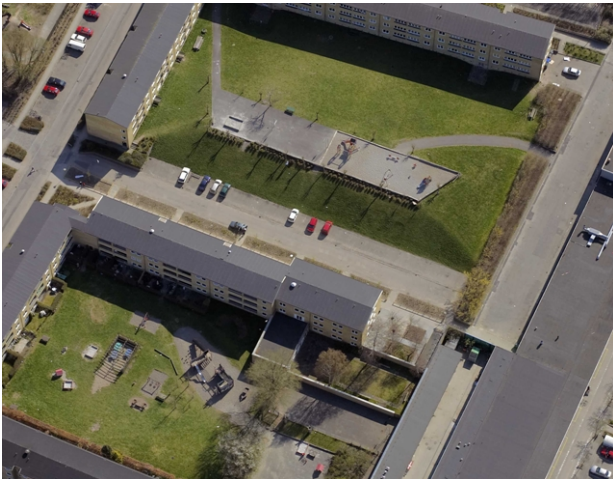
Der er endvidere Medborgerhus, Børnekulturhus, Tandpleje og et ældrekontor i bygningerne. De ønskes bevaret.



Adresse  
**Midtfløjene 18**  
**2700 Brønshøj**

Type  
**Lokalcenter**

Samlet areal  
**1.310 m<sup>2</sup>**



Bruttoetageareal, m <sup>2</sup>	1.310
Ejerforhold	Privat
Husleje årligt, kr.	1.013.135
Tilstand	-
Distrikt	Nørrebro

## Beskrivelse

- § 20 m til Ruten + busser
- § ligger bag et større indkøbscenterkompleks i et boligområde
- § parkering
- § pæne bygninger udefra, men et meget belastet område
- § indgangsparti/modtagelse er placeret i stueetagen
- § modtagelsen består af et vindfang, et venteværelse (4 x 4 m), et ekspeditionsområde med skranke (4 x 4 m), øvrige kontorer er placeret i bygningen bagved + på øvrige etager
- § trappe til øvrige etager, ingen elevator

Generel vurdering:

Ligger i et meget belastet område med meget hærværk og mange "subjekter". Ligger bag et indkøbscenter i et boligområde. Adgangsforholdene er OK. Bygningen egner sig ikke til Borgerservice og det vil kræve meget omfattende ombygning at bygge det om til formålet.

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception.

I Lokalcentrets lokaler er der plads til mellem 43 – 52 medarbejdere med en fast arbejdsplads.

Adresse  
Midtfløjene 18  
2700 Brønshøj

Type  
Lokalcenter

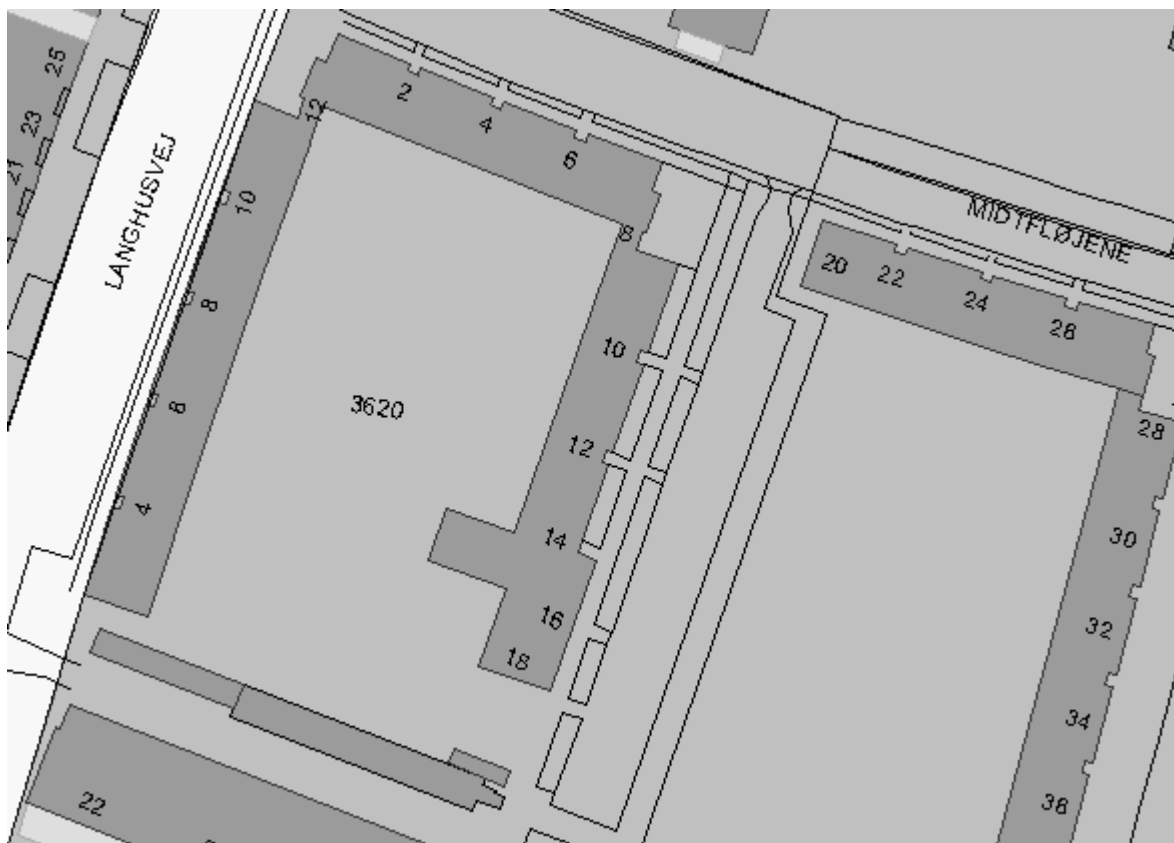
Samlet areal  
1.310 m<sup>2</sup>

## Vurdering

Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt	
Placeringen	Centralt beliggende	x				
	Synlighed		x			
	Placering i gadeplan		x			
	Åben facade		x			
	Tilgængelighed		x			
	Nær off. transport		x			
	P-mulighed				x	
	Nær andre kommunale aktiviteter		x			
Indretning	Adgangsforhold / Elevator	x				
	Lysindfald / åbne facader		x			
	Åbent miljø	x				
	Ombygningsmuligheder	x				
	Mulighed for enkelte stille arbejdspladser				x	
	Baglandsfunktioner			x		
Udvidelsesmuligheder	x					

## Anvendelse af lokalerne

Har ikke kvaliteter til at huse Borgerservice/PO. Ønskes afviklet.



**Adresse**  
**Linde Allé 40-44, 2720 Vanløse**

**Type**  
**Lokalcenter**

**Samlet areal**  
**3.224 m<sup>2</sup>**



Bruttoetageareal, m <sup>2</sup>	3.224
Ejerforhold	KK
Husleje årligt, kr.	1.332.702
Tilstand	God
Distrikt	Vanløse

## Beskrivelse

- § 100 m til Ålekistevej
- § stille beboelsesvej
- § i en nærliggende bygning ligger P/O kontoret
- § mulighed for parkering på gaden
- § u-formet 3-etagers bygning
- § modtagelsen nås gennem gården og op ad en udvendig trappe med halvtag over. Den består af en gang med lidt venteområde, en skranke, et ekspeditionsområde med 2 arbejdspladser (4 x 8m), øvrige kontorer er placeret i etagen til begge sider for indgangen til ekspeditionsområde + på øvrige etager
- § trappe til øvrige etager
- § elevator til modtagelsen

### Generel vurdering:

Ligger ikke i gadeplan, men hævet ½ etage. Indgangen ligger inde i en gård. Bygningen er ret slidt – indvendigt og udvendigt. Adgangsforholdene til den nuværende modtagelse er ringe. Det vil ikke være muligt at skabe et større sammenhængende lokale af en rimelig størrelse i forbindelse med det nuværende ekspeditionsområde uden en meget omfattende ombygning. Om øvrige dele af bygningen kan ombygges er svært at vurdere. Der kan evt. bygges en etage ovenpå.

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception.

I Lokalcentrets lokaler er der plads til mellem 110 – 132 medarbejdere med en fast arbejdsplads.



Adresse  
Linde Allé 40-44, 2720 Vanløse

Type  
Lokalcenter

Samlet areal  
3.224 m<sup>2</sup>

## Vurdering

Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt	
Placeringen	Centralt beliggende	X				
	Synlighed	X				
	Placering i gadeplan	X				
	Åben facade		X			
	Tilgængelighed		X			
	Nær off. transport	X				
	P-mulighed				X	
Indretning	Nær andre kommunale aktiviteter				X	
	Adgangsforhold / Elevator	X				
	Lysindfald / åbne facader		X			
	Åbent miljø	X				
	Ombygningsmuligheder				X	
	Mulighed for enkelte stille arbejdspladser					X
	Baglandsfunktioner				X	
Udvidelsesmuligheder			X			

## Særlige forhold

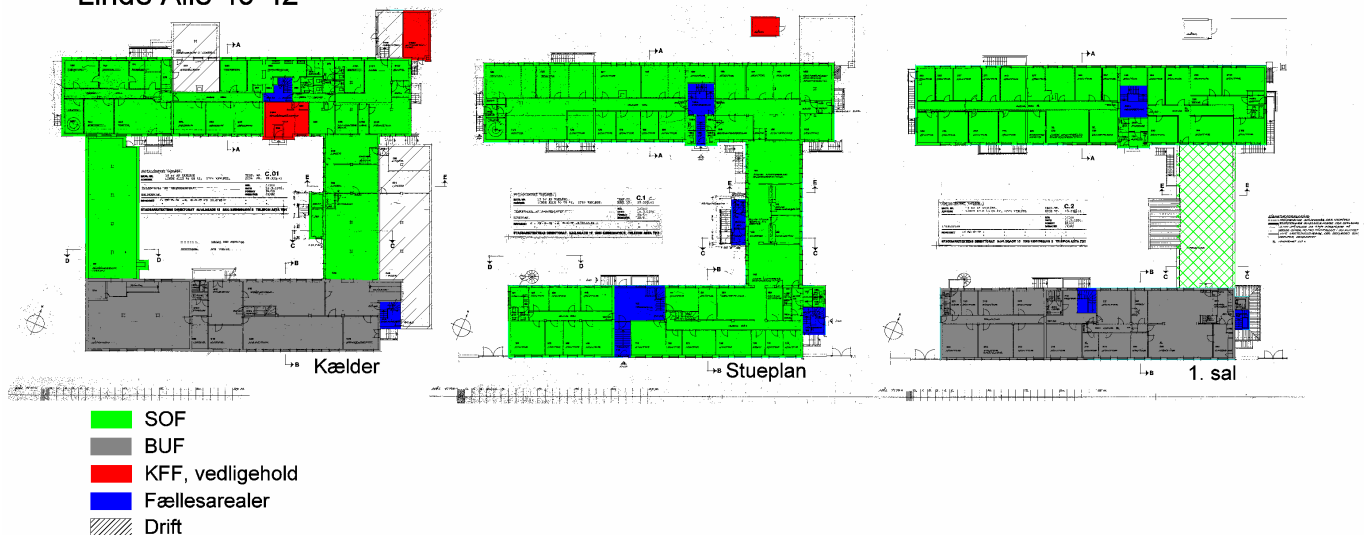
Noget om at der med fordel kan bygges om? Og etableres en handicapelevator uden på bygningen – er vi sikre på der ikke er en i dag? Er der noget i kælderen?

## Anvendelse af lokalerne

Lokalcentret ønsker at forblive i lokalerne. Der er i dag 132 medarbejdere og bliver efter den nye struktur reduceret til 68 medarbejdere.

BUFs decentrale enhed, som består af 50 medarbejdere, kan placeres i lokalerne. Den er derved placeret i tilknytning til et socialcenter som ønsket og Linde Allé 40-44 er fuldt optaget.

Linde Allé 40-42



Adresse  
**Toftegårds Plads  
Gammel Køge Landevej 3  
2500 Valby**

Type  
**Lokalcenter**

Samlet areal  
**3.661 m<sup>2</sup>**



Bruttoetageareal, m <sup>2</sup>	3.661
Ejerforhold	ATP Ejendomme
Husleje årligt, kr.	4.371.952
Tilstand	God
Distrikt	Valby

## Beskrivelse

- § ligger lige ud til Toftegårds Plads
- § i stueetagen ligger HUR og Politiet
- § mulighed for parkering
- § 2 modtagelser, placeret på hhv. 3. og 4. sal, nås via en trappeopgang/elevator
- § den største af modtagelserne (4. sal) består af en gang med en skranke, et venteområde (4 x 4 m), et ekspeditionsområde med 6 arbejdspladser (6 x 15m), øvrige kontorer er placeret i etagen modsat indgangen til ekspeditionsområde, i forlængelse af ekspeditionsområde og på øvrige etager
- § elevator og trappe til øvrige etager

Generel vurdering:

Ligger ikke i gadeplan. Det vil være muligt at skabe et større sammenhængende lokale af en rimelig størrelse i forbindelse med det nuværende ekspeditionsområde, men det vil kræve nogen ombygning. Generelt meget velfungerende bygning med mange ekstra medarbejderfaciliteter.

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception.

I Lokalcentrets lokaler er der plads til mellem 118 – 142 medarbejdere med en fast arbejdsplads.

Adresse  
 Toftegårds Plads  
 Gammel Køge Landevej 3  
 2500 Valby

Type  
 Lokalcenter

Samlet areal  
 3.661 m<sup>2</sup>

## Vurdering

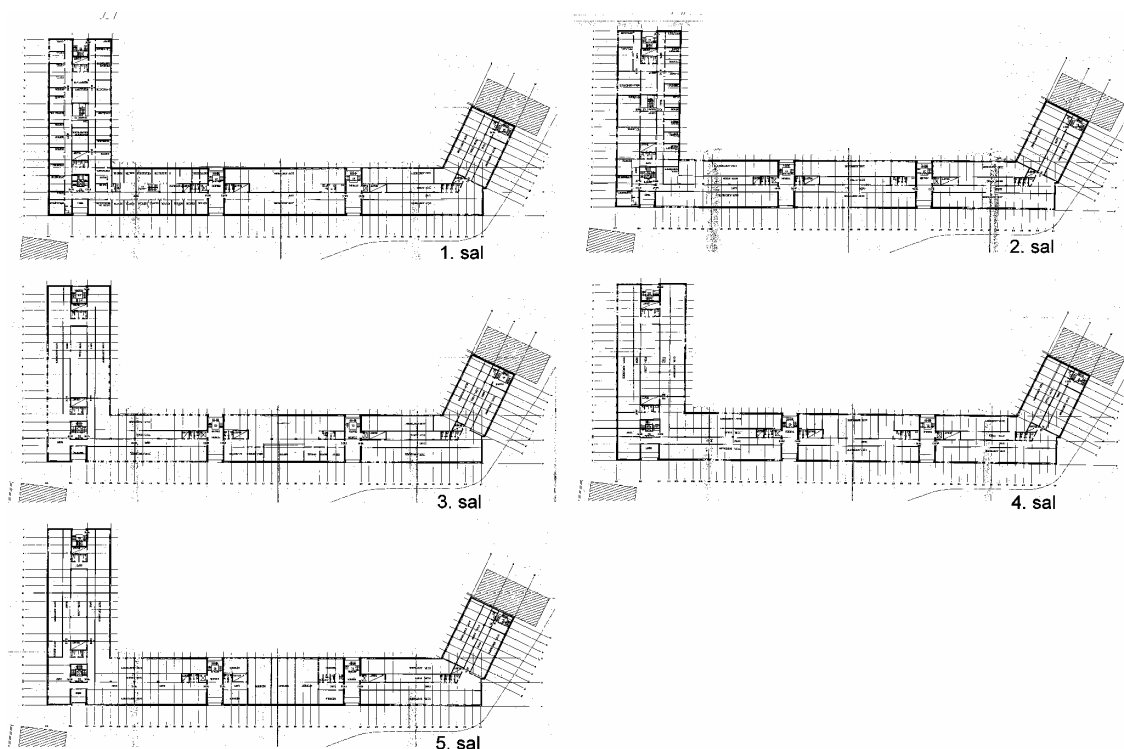
Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt	
Placeringen	Centralt beliggende				X	
	Synlighed			X		
	Placering i gadeplan	X				
	Åben facade			X		
	Tilgængelighed					X
	Nær off. transport					X
	P-mulighed				X	
Indretning	Nær andre kommunale aktiviteter				X	
	Adgangsforhold / Elevator				X	
	Lysindfald / åbne facader				X	
	Åbent miljø					X
	Ombygningsmuligheder					X
	Mulighed for enkelte stille arbejdspladser				X	
	Baglandsfunktioner				X	
	Udvidelsesmuligheder				X	

## Særlige forhold

På længere sigt kan der være mulighed for at overtage lokaler i stueetagen fra HUR.

## Anvendelse af lokalerne

SOF ønsker at bevare lokalerne til et socialcenter. Antallet af medarbejdere reduceres fra 193 til 99, når medarbejderne fra BIF og BUF rykker ud. Det betyder, at der bliver plads til BUFs decentrale enhed i tilknytning til socialcenteret, som BUF ønsker. Der er indgået en foreløbig aftale om arealfordeling.



Adresse

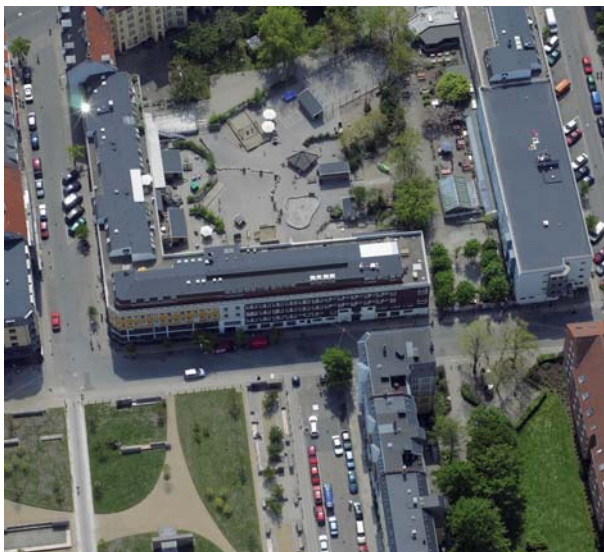
**Matthæusgade 1, 1666 Kbh. V**

Type

**Lokalcenter**

Samlet areal

**3.519 m<sup>2</sup>**



Bruttoetageareal, m<sup>2</sup>

3.519

Ejerforhold

KK

Husleje årligt, kr.

1.917.575

Tilstand

Dårlig

Distrikt

Vesterbro

## Beskrivelse

- 50 m til Istedgade og 100 m til Vesterbrogade og busser
- ligger i et byggeri fra 70erne
- parkering på gaden
- indgangsparti/modtagelse er placeret i stueetagen
- modtagelsen består af en gang med elevatorer, et venteområde, en modtagelse med skranke 8 i alt (ca. 7 x 7 m), en enkelt kontorplads til ekspedition, øvrige kontorer er placeret i bygningen bagved og på øvrige etager
- trappe/elevator til øvrige etager

Generel vurdering:

Facaden er lidt lukket, men kan gøres mere åben. Især indgangspartiet, men hele bygningen er generelt noget slidt og ikke særlig charmerende. Det vil kræve en del ombygning af stueetagen at skabe et sammenhængende lokale af en rimelig størrelse. Ligger ud til en nyistandsat park, der er ikke meget gående trafik og lidt afstand til de trafikerede gader, men placeringen er ellers OK.

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception.

I Lokalcentrets lokaler er der plads til mellem 117 – 141 medarbejdere med en fast arbejdsplads.

Adresse  
**Matthæusgade 1, 1666 Kbh. V**

Type  
**Lokalcenter**

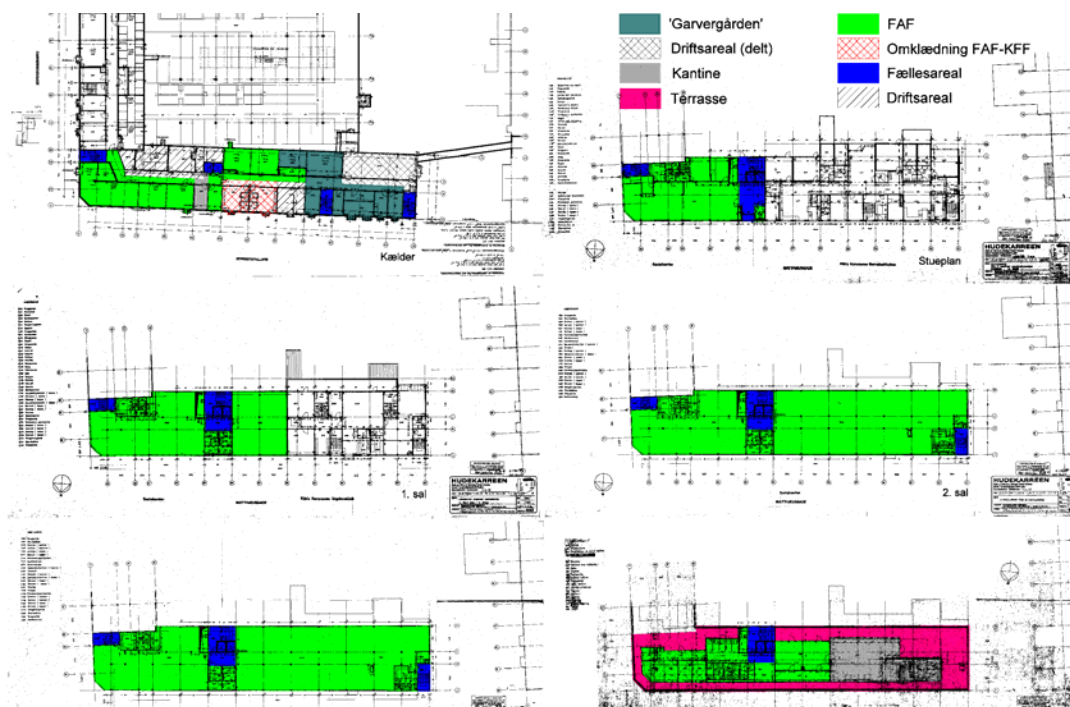
Samlet areal  
**3.519 m2**

## Vurdering

Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt	
Placeringen	Centralt beliggende		X			
	Synlighed		X			
	Placering i gadeplan				X	
	Åben facade			X		
	Tilgængelighed					X
	Nær off. transport		X			
	P-mulighed			X		
Nær andre kommunale aktiviteter		X				
Indretning	Adgangsforhold / Elevator				X	
	Lysindfald / åbne facader			X		
	Åbent miljø				X	
	Ombygningsmuligheder					X
	Mulighed for enkelte stille arbejdspladser				X	
	Baglandsfunktioner				X	
Udvidelsesmuligheder				X		

## Anvendelse af lokalerne

SOF ønsker at samlokalisere lokalcentret med lokalcentret på Gl. Vasbygade 49 i lokalerne Matthæusgade 1. Der vil fremover skulle være 147 medarbejdere, og bygningen vil være fuldt optaget.



Adresse  
**Matthæusgade 37, 1666 Kbh. V**

Type  
**Lokalcenter**

Samlet areal  
**3.131 m<sup>2</sup>**



Bruttoetageareal, m <sup>2</sup>	3.131
Ejerforhold	KK
Husleje årligt, kr.	1.145.348
Tilstand	God
Distrikt	Vesterbro

## Beskrivelse

- 10 m til Enghavevej og busser
- ligger i en tidligere skole (har været brugt af kommunen siden 50erne)
- parkering på gaden
- indgangsparti/modtagelse er placeret på 1. sal
- modtagelsen består af en gang med mulighed for at sidde og vente, en skranke og et bagvedliggende ekspeditionsområde (3 x 6 m), øvrige kontorer er placeret i bygningen bagved og på øvrige etager
- trappe til øvrige etager (elevator?)

Generel vurdering:

En meget speciel, men ret flot bygning. Kan evt. ombygges ved at fjerne en del af de eksisterende vægge.

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception.

I Lokalcentrets lokaler er der plads til mellem 104 – 125 medarbejdere med en fast arbejdsplads.



Adresse  
**Matthæusgade 37, 1666 Kbh. V**

Type  
**Lokalcenter**

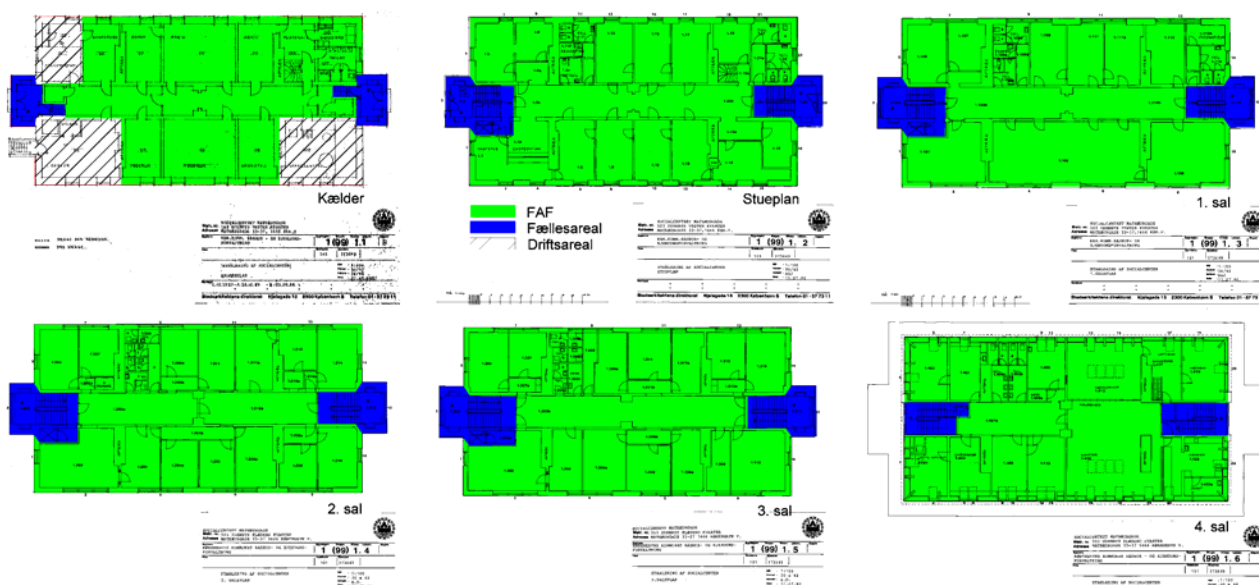
Samlet areal  
**3.131 m2**

## Vurdering

Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt
Placeringen	Centralt beliggende				X
	Synlighed				X
	Placering i gadeplan			X	
	Åben facade			X	
	Tilgængelighed		X		
	Nær off. transport				X
	P-mulighed			X	
Indretning	Nær andre kommunale aktiviteter		X		
	Adgangsforhold / Elevator			X	
	Lysindfald / åbne facader			X	
	Åbent miljø			X	
	Ombygningsmuligheder			X	
	Mulighed for enkelte stille arbejdspladser				X
	Baglandsfunktioner				X
Udvidelsesmuligheder		X			

## Anvendelse af lokalerne

SOF samler socialcenteret i Matthæusgade 1, og Matthæusgade 37 kan derfor benyttes til BUFs decentrale enhed med 50 personer. De vil leje hele bygningen. Københavns Borgerservice har udtrykt interesse for bygningen til et Borgerservicecenter i Distrikt Vesterbro. Der forligger ingen konkrete planer herom.



Adresse  
**Gammel Vasbygade 49**  
**2450 København SV**

Type  
**Lokalcenter**

Samlet areal  
**2.226 m<sup>2</sup>**



Bruttoetageareal, m <sup>2</sup>	2.226
Ejerforhold	KK
Husleje årligt, kr.	2.605.145
Antal medarbejdere	88
Tilstand	God

## Beskrivelse

- 100 m til s-togstation og 50m til busser
- ligger isoleret
- parkering
- er bygget til formålet, hvilket gør indretningen ret fastlåst
- lille venteområde er placeret i stueetagen
- reception/ekspedition på begge etager
- cellekontorer og enkelte større lokaler på de to (næsten ens) etager
- trappe og elevator til den øverste etage

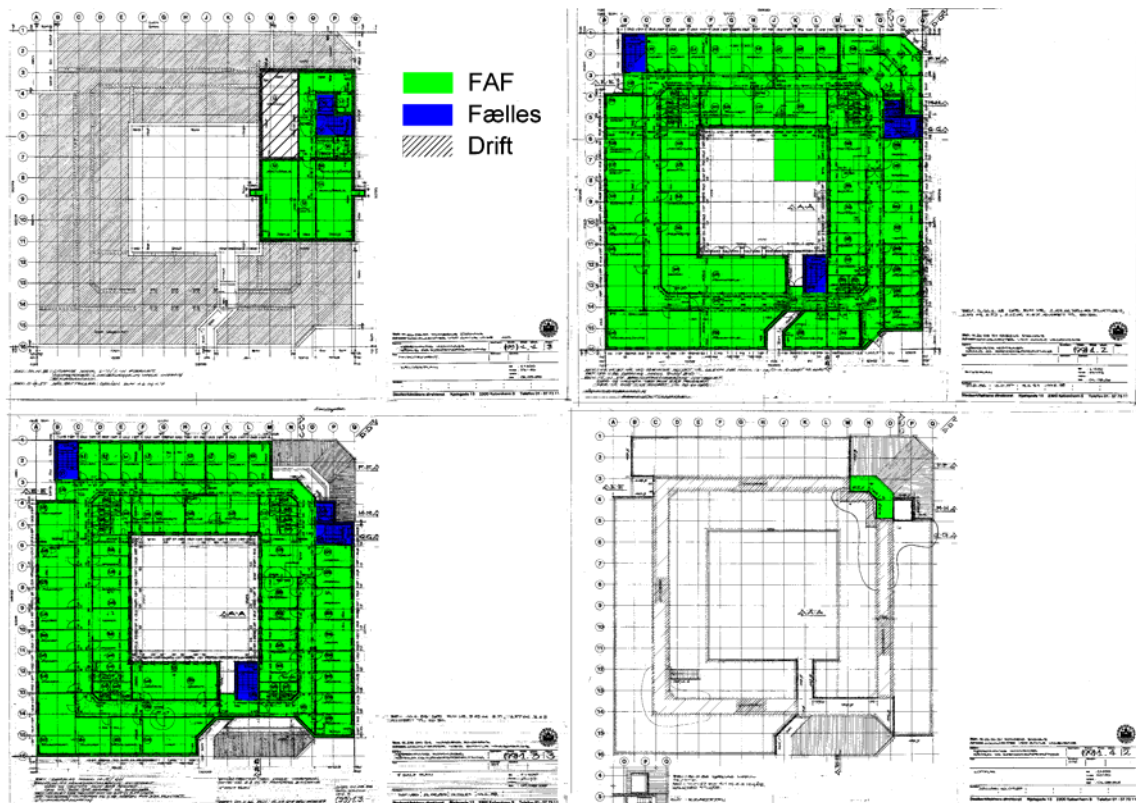
## Generel vurdering:

Ligger lidt som på en grøn øde ø omgivet af trafikalt kaos. En meget speciel, men rar bygning. Bygningsstrukturen er meget fastlåst, alle rummene er meget små, og det ser ikke umiddelbart ud til at det er muligt at fjerne væggene uden gennemgribende ombygning.

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception.

I Lokalcentrets lokaler er der plads til mellem 81 – 97 medarbejdere med en fast arbejdsplads.



Adresse  
**Gammel Vasbygade 49**  
**2450 København SV**

Type  
**Lokalcenter**

Samlet areal  
**2.226 m<sup>2</sup>**

## Vurdering

Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt
Placeringen	Centralt beliggende	x			
	Synlighed			x	
	Placering i gadeplan				x
	Åben facade			x	
	Tilgængelighed				x
	Nær off. transport		x		
	P-mulighed				
Indretning	Nær andre kommunale aktiviteter		x		
	Adgangsforhold / Elevator				x
	Lysindfald / åbne facader				x
	Åbent miljø	x			
	Ombygningsmuligheder	x			
	Mulighed for enkelte stille arbejdspladser				x
	Baglandsfunktioner				x
Udvidelsesmuligheder	x				

## Særlige forhold

Gl. Vasbygade er bygget med henblik på borgeradgang, hvilket gør adgangs- og toilet forhold meget hensigtsmæssige også for handicappede.

## Anvendelse af lokalerne

Lokalcenteret ønskes samlokalisert med Lokalcenter Vesterbro i lokalerne på Matthæusgade 1.

Lokalerne på Gl. Vasbygade kan derfor benyttes til Handicapcenter. Det øgede m<sup>2</sup> antal i forhold til det eksisterende handicapcenter i Valdemarsgade 6 og 8 kan desuden give mulighed for etablering af den ønskede kantine. Disse lejemål kan efterfølgende opsiges.

Adresse  
Lars Lejs Stræde 2  
1451 København K

Type  
KFF - Huslejenævnet

Samlet areal  
856 m<sup>2</sup>



Bruttoetageareal, m <sup>2</sup>	826
Ejerforhold	KK
Husleje årligt, kr.	545.251
Tilstand	God

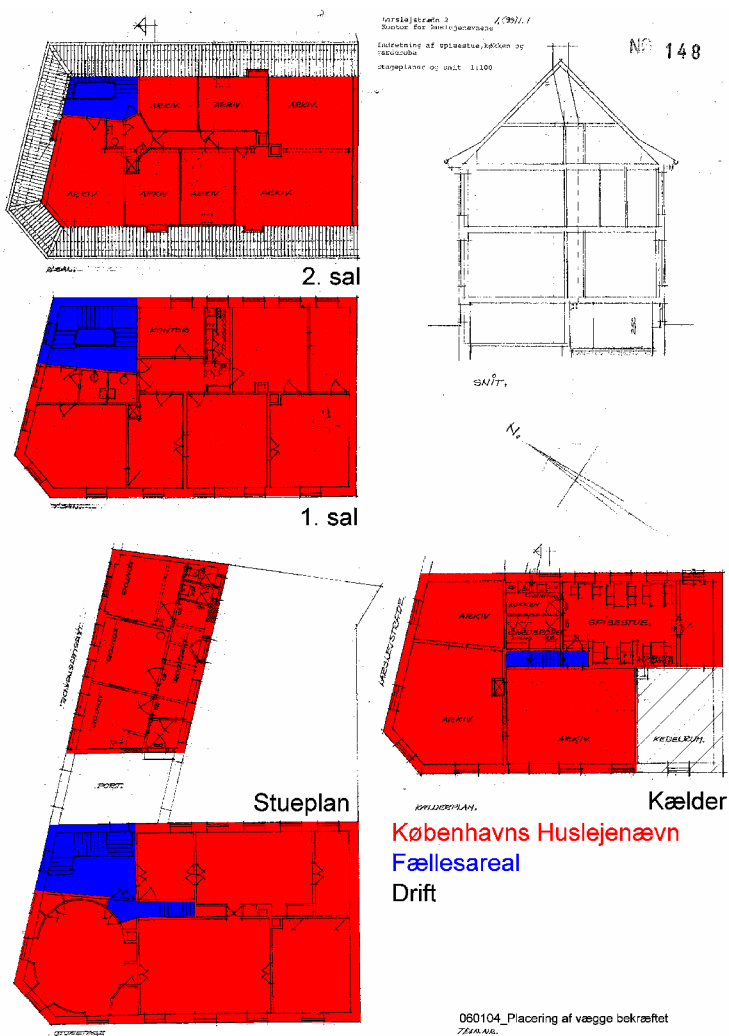
## Beskrivelse

- § ca. 100 m til Nørrebrogade og busser
- § 3 parkeringspladser i gården, begrænset parkering i gaden
- § Indgang gennem port – ingen direkte adgang fra gaden
- § Ejendommen er delt i to mindre bygninger
- § Ingen handicapadgang
- § Ingen elevator

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. adgang, arkiv, mødelokale, reception.  
I Huslejenævnets lokaler er der plads ti arbejdsplads.

Der sidder i dag 20 medarbejdere, og d



Adresse  
Lars Lejs Stræde 2  
1451 København K

Type  
KFF - Huslejenævnet

Samlet areal  
856 m<sup>2</sup>

## Vurdering

Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt
Placeringen	Centralt beliggende				X
	Synlighed			X	
	Placering i gadeplan			X	
	Åben facade		X		
	Tilgængelighed			X	
	Nær off. transport			X	
	P-mulighed	X			
	Nær andre kommunale aktiviteter			X	
Indretning	Adgangsforhold / Elevator		X		
	Lysindfald / åbne facader			X	
	Åbent miljø		X		
	Ombygningsmuligheder		X		
	Mulighed for enkelte stille arbejdspladser			X	
	Baglandsfunktioner		X		
Udvidelsesmuligheder	X				

## Særlige forhold

Bygningen er fra 1877 og bevaringsværdig, hvilket begrænser mulighederne for ombygning.

## Anvendelse af lokalerne

Ejendommen benyttes i dag til administrative formål og grundet de specielle adgangsforhold (man skal igennem porten og for den største bygningsvedkommende op ad en mindre trappe) er bygningen ikke egnet til Borgerindgang.

Den nuværende lejer, Huslejenævnet, skal jf. masterplanen for lokalerokaden flytte ind i Hans Nansensgård og samles med KFF. Lokalerne står derfor tomme.

BUFs decentrale enhed for Indre by kan ikke samlokaliseres med socialcenteret, som forbliver i Nørrevold 15. Dette lejemål kunne være en mulighed, men det skal undersøges nærmere.

Adresse

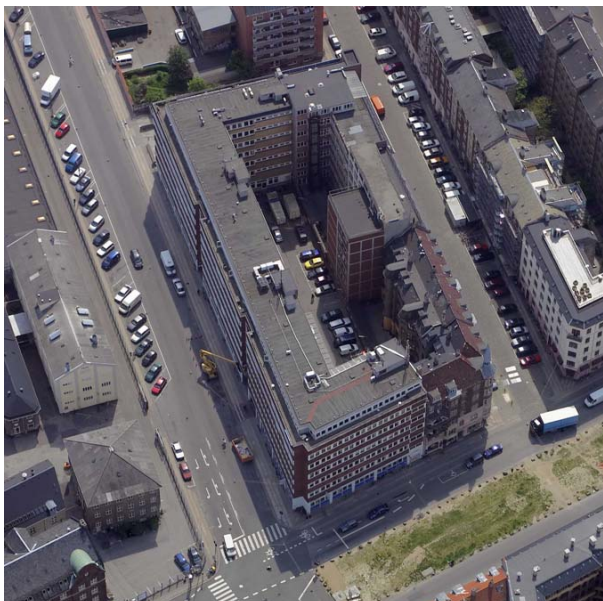
**Sdr. Blvd/ Skelbækgade, Kbh. V**

Type

**Job- og Ydelsescenter**

Samlet areal

**6.648m<sup>2</sup>**



Bruttoetageareal, m<sup>2</sup>

6.448

Ejerforhold

Dan Ejendomme

Husleje, kr/m<sup>2</sup> årligt

985

Tilstand

God

Distrikt

Vesterbro/

Kgs. Enghave

## Beskrivelse

- Indgangsparti i stuen til et stort åbent rum
- Stueetagen er nyt lejemål som skal sættes i stand
- Der skal etableres åbne facader
- Der er trappe og elevator flere steder i bygningen
- Der er frokoststue med spiseplads til personalet på 3. sal
- Der er to indgangspartier på Skelbækgade uden egentlig reception. Det kan etableres med mindre ombygning
- Der er reception på 1. sal ved indgangen fra Sdr. Blvd.
- Der er kontorlokaler fra 1-4. sal med cellekontorer og større kontorer
- 5. og 6. sal benyttes af Ingeniøren og Politiet
- Lokalerne ligger i et område med gående trafik og ca. 400 meter til S-station
- Der er enkelte p-pladser til lejemålet

### Generel vurdering:

En stor ejendom som allerede benyttes til jobcenter København. Den er derfor kendt af mange borgere allerede. Udvidelsen af lejemålet betyder, at der kan etableres indgangsparti i stueplan med stort åbent rum. Bygningen egner sig, med sine modulopbyggede cellekontorer, ikke til mere end en person, så det kan være hensigtsmæssigt med samtaler på enkeltmandskontorer, medmindre man foretager betydelige ombygninger. Industrielokalerne i stueplan egner sig til borgerindgang, hvis facaderne åbnes op.

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception.

I bygningen er der plads til mellem 218 - 262 medarbejdere med en fast arbejdsplads.

Adresse

Sdr. Blvd/ Skelbækgade, Kbh. V

Type

Job- og Ydelsescenter

Samlet areal

6.648m<sup>2</sup>

## Vurdering

Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt	
Placeringen	Centralt beliggende			X		
	Synlighed				X	
	Placering i gadeplan				x	
	Åben facade				x	
	Tilgængelighed				x	
	Nær off. Transport				X	
	P-mulighed				X	
Indretning	Nær andre kommunale aktiviteter		x			
	Adgangsforhold / Elevator				x	
	Lysindfald / åbne facader			X		
	Åbent miljø				X	
	Ombygningsmuligheder					x
	Mulighed for enkelte stille arbejdspladser					x
	Baglandsfunktioner				X	
Udvidelsesmuligheder		x				

## Særlige forhold

Der er god mulighed for at skabe åbne facader, det kræver imidlertid en større ombygning.

## Anvendelse af lokalerne

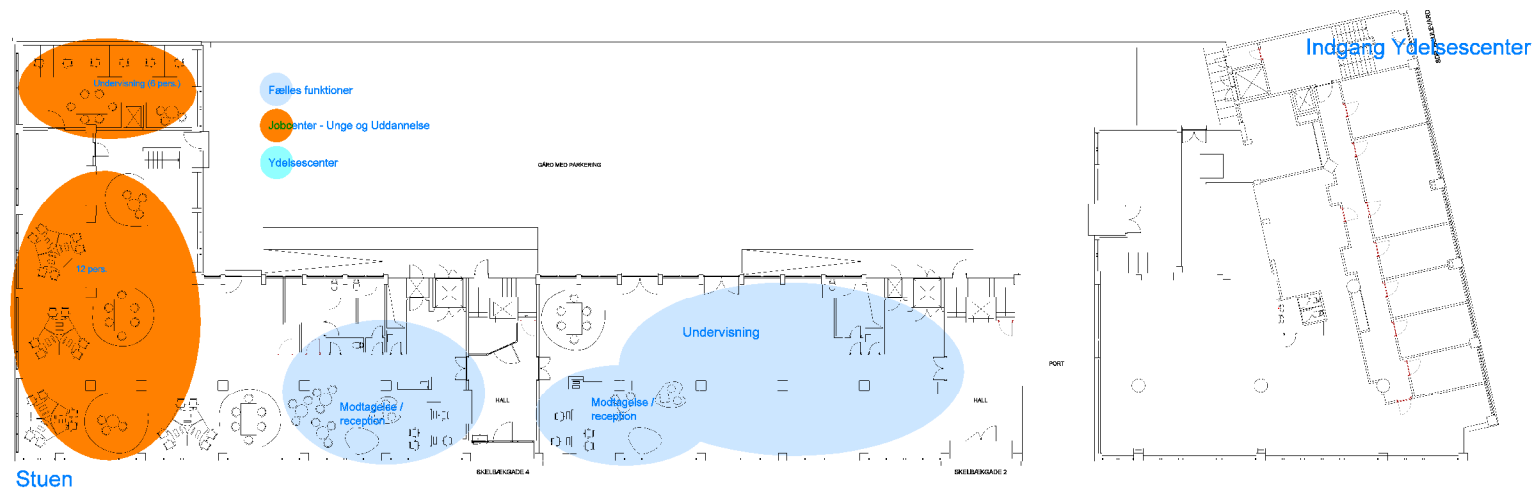
Lokalerne vurderes at være gode til jobcentre, eftersom bygningen ligger meget centralt på Vesterbro og allerede benyttes til Jobcenter København. Det anbefales at der etableres et stort åbent rum i stueetagen med nye åbne facader og nyt inventar.

Job- og ydelsecenter – Se tegningsbilag og beskrivelse af ombygning

Nuværende rumfordeling / etage	Jobcenter	Ydelsecenter	Bemærkninger/ Ombygning	I alt
Stuen	12	0	Stor ombygning inkl. ny åben facade. Modtagelse og undervisning.	12
1. sal	28	19	Mindre ombygning – åbne op mere glas og flere åbne rum.	47
2. sal	51	15	Mindre ombygning – åbne op mere glas og flere åbne rum.	66
3. sal	40	16	Mindre ombygning – åbne op mere glas og flere åbne rum.	56
4. sal	42	0	Mindre ombygning – opsætte skillevægge.	42
<b>I alt</b>	<b>173</b>	<b>50</b>		<b>223</b>

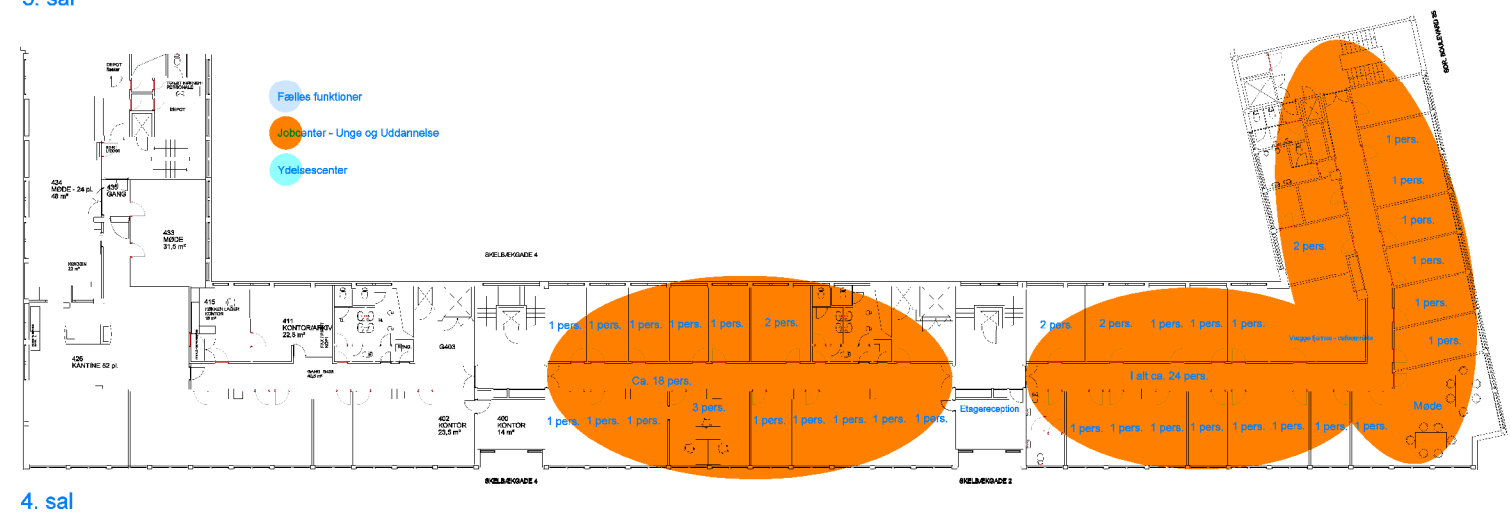
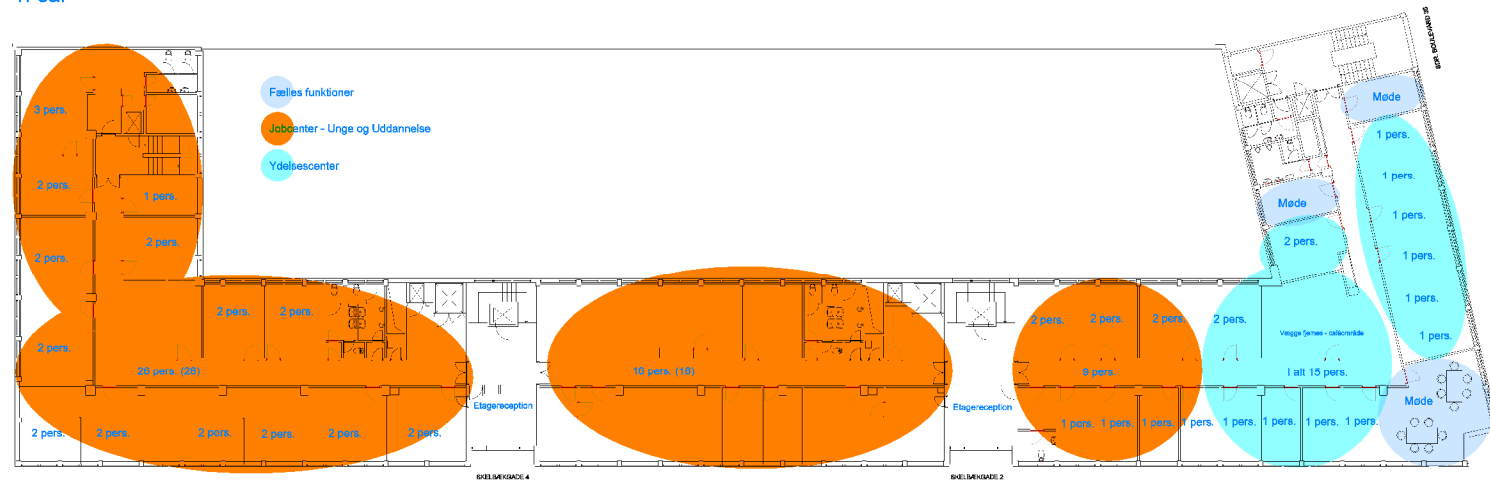
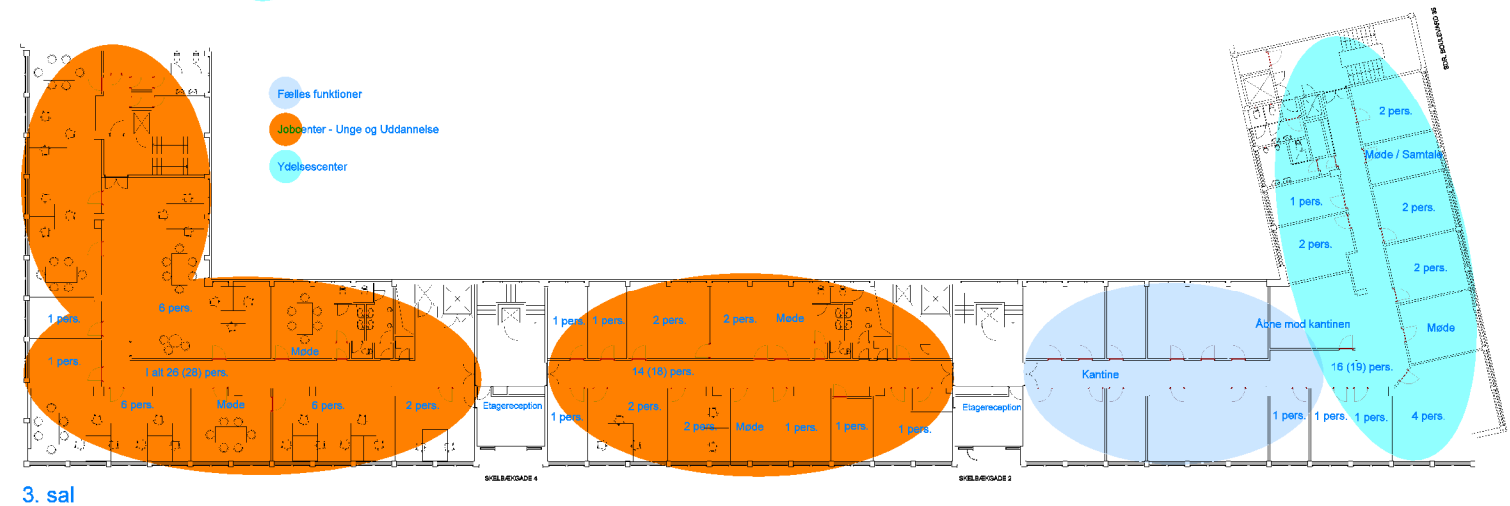
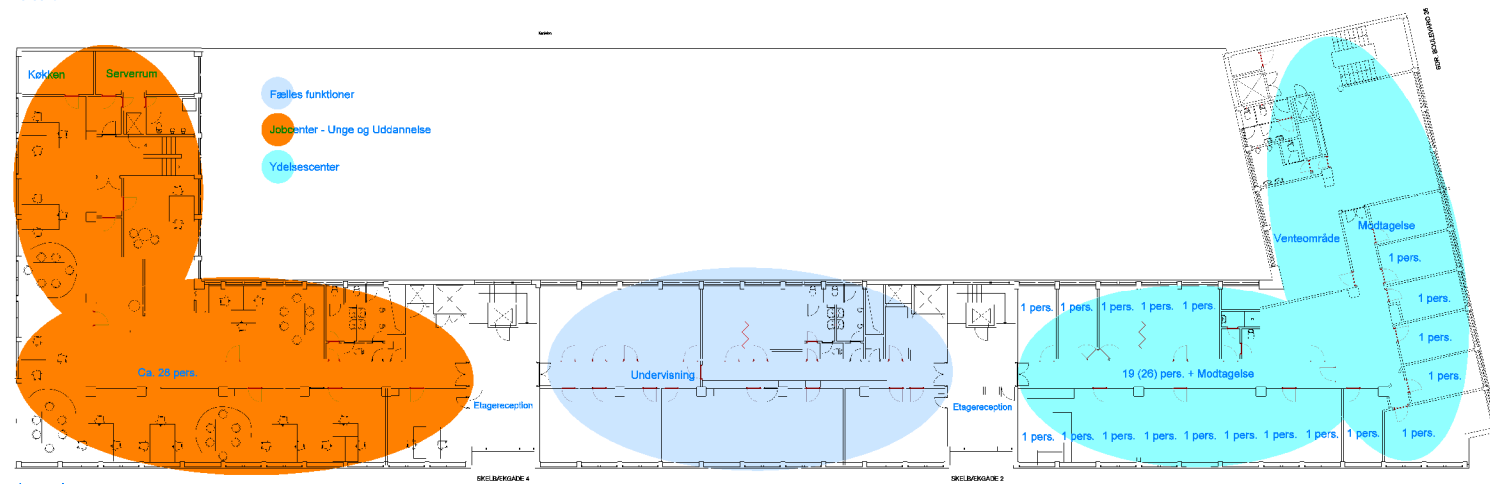
Det bør undersøges nærmere om en direkte indflytning på etagerne er mulig, men pga. det meget lukkede udtryk med lange gange og enkelte rum uden vinduer, vil en ombygning være hensigtsmæssig.

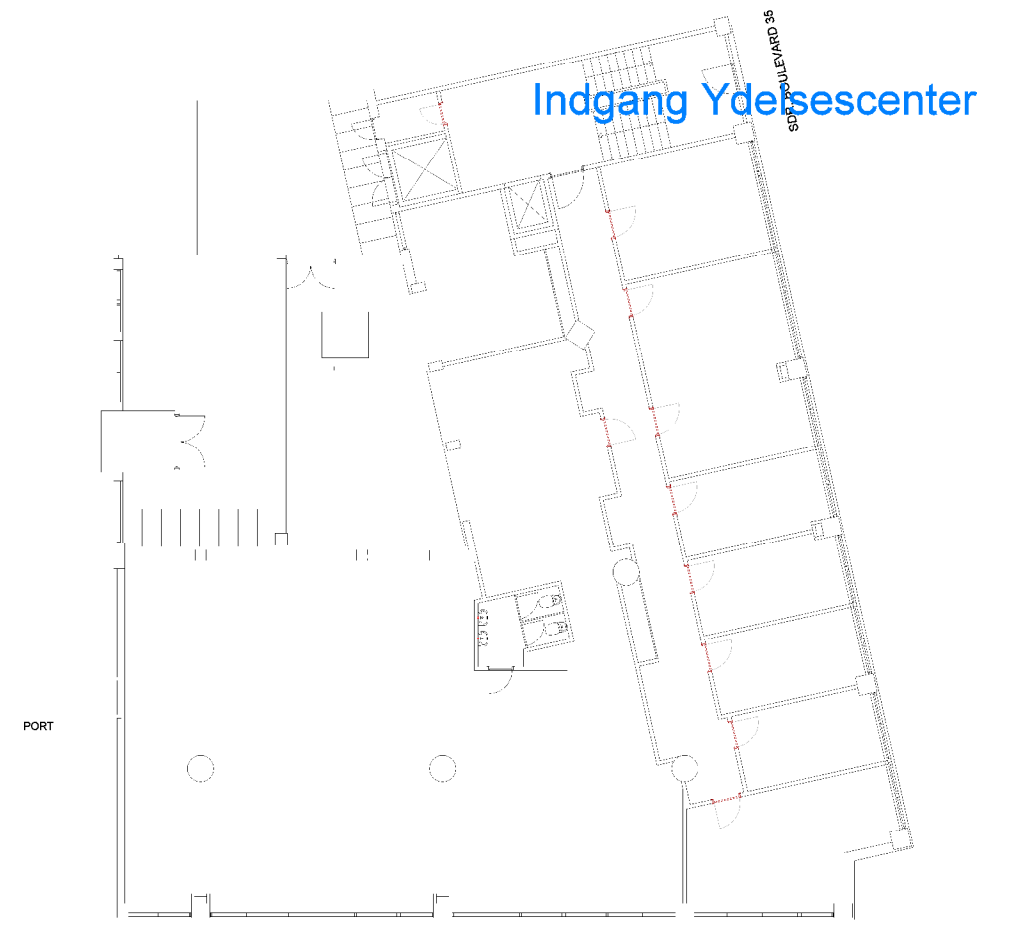
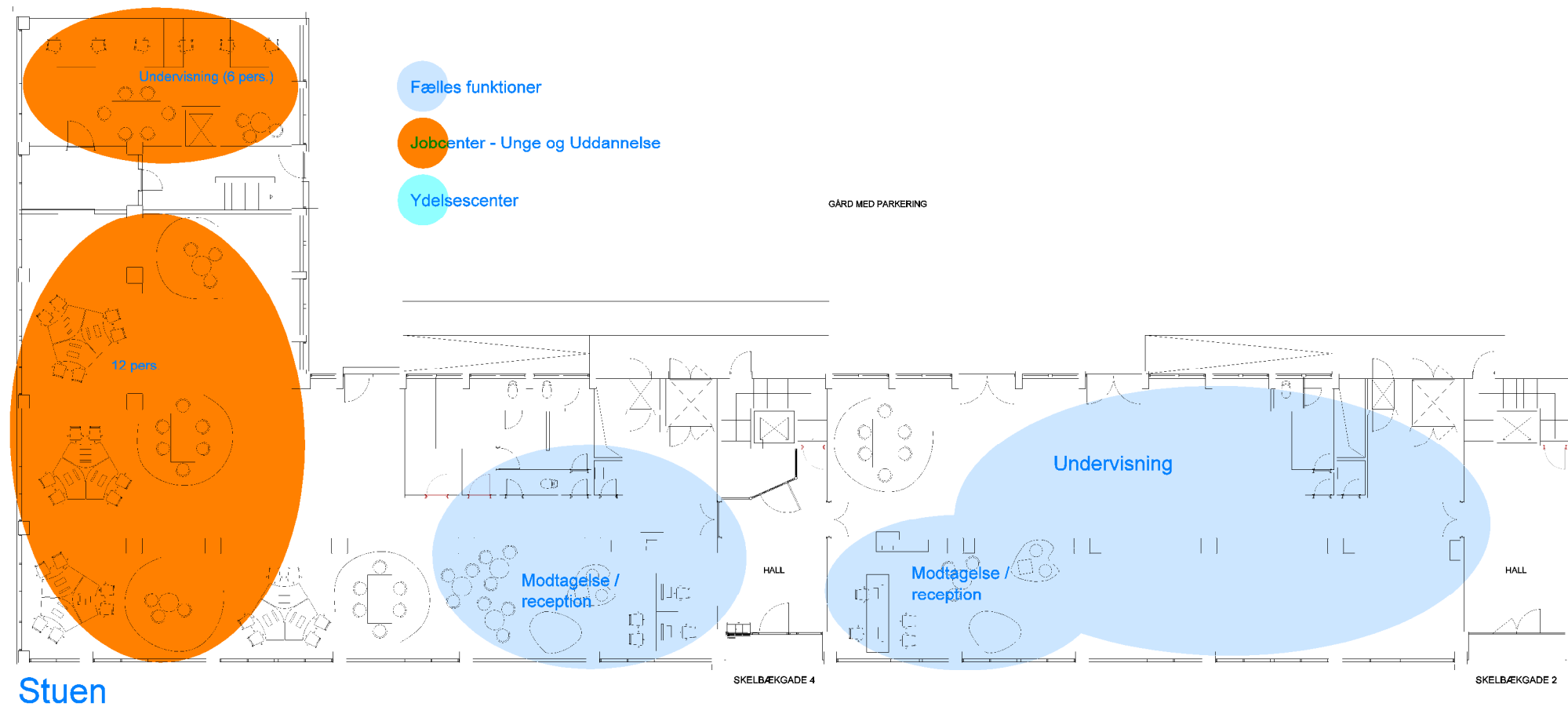


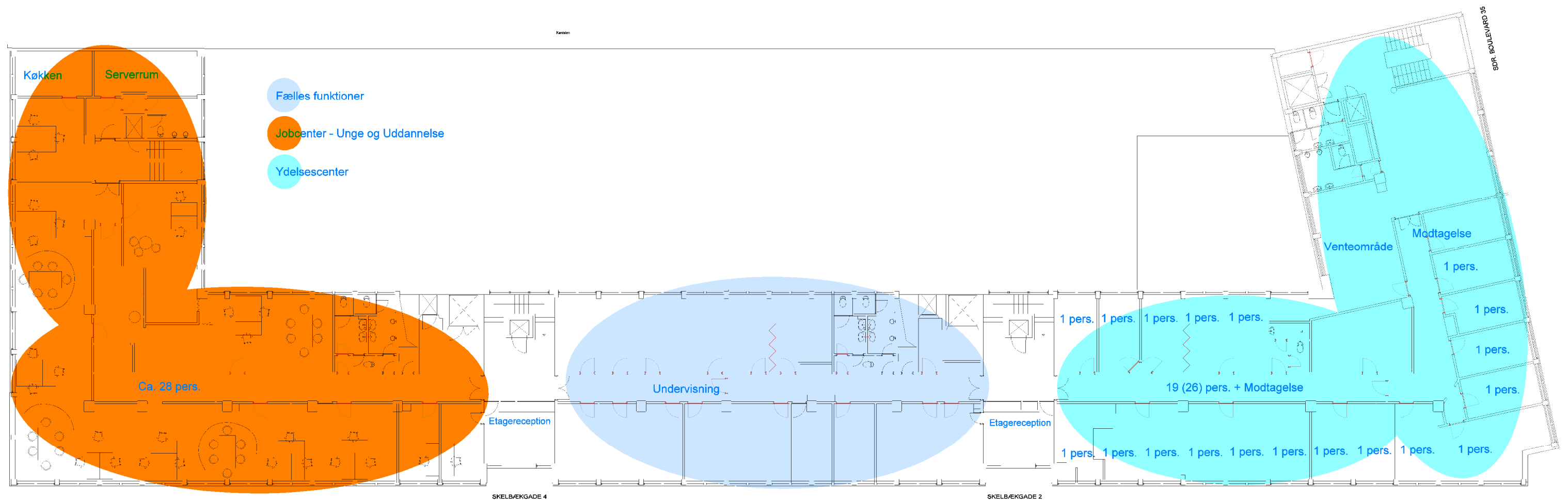


# Job- & Ydelsescenter Skelbækgade / Sønder Boulevard

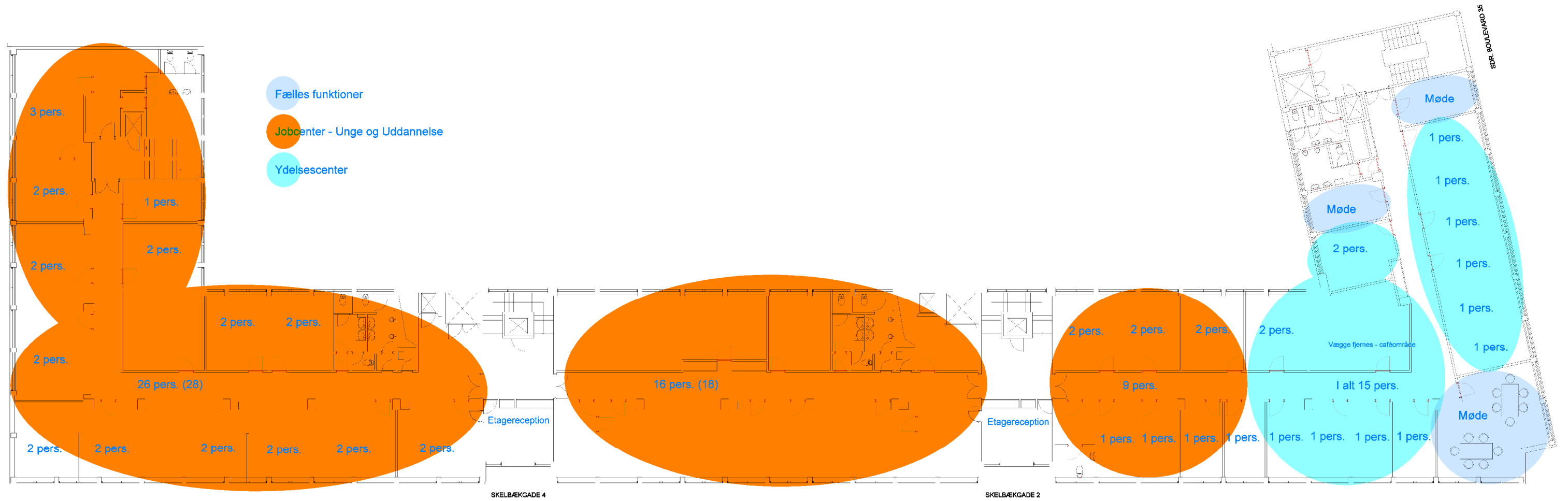
- Fælles funktioner
- Jobcenter - Unge og Uddannelse
- Ydelsescenter



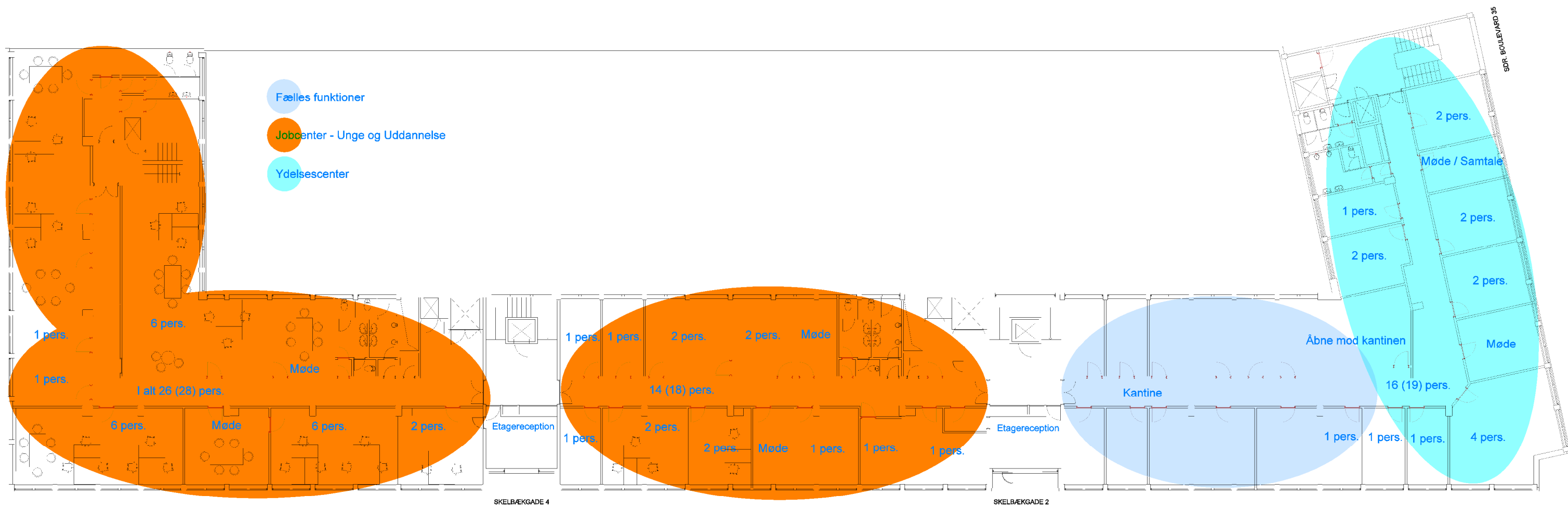




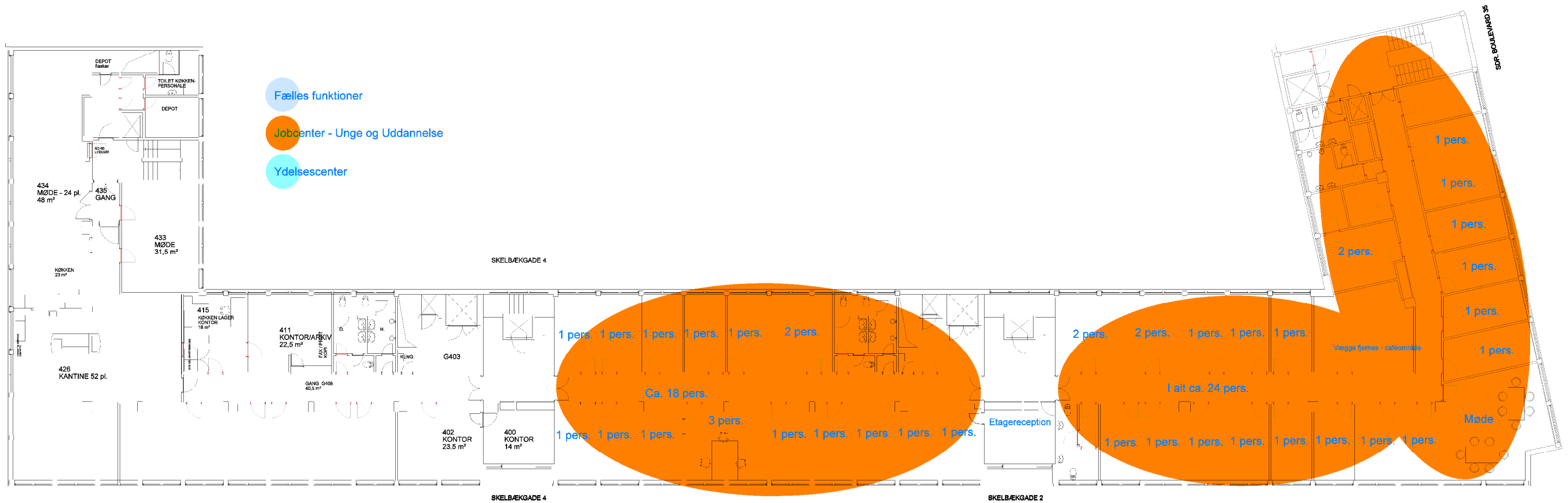
1. sal



2. sal



3. sal



4. sal

2006-03-1

Journalnr.

/PLJ

## Notat

### Vedr. ejendommen beliggende på Sdr. Boulevard mhp. overtagelse af ombygget og istandsat lejemål til brug for ”Job- og ydelsescenter”.

Indledningsvis oplistes de forudsætninger, som ligger til grund for bestillingen.

#### Forudsætninger:

- Indretning iht. oplæg fra bestillere/centerledere (bilag 2-3) og tegninger fra KEjd (bilag 1).
- Bygningens hoveddisponering bevares, hvorfor placering af elevator-skakter, trapperum, teknikrum, kantine ikke ændres.
- Udlejer vedligeholder alle indvendige installationer herunder vand, varme- og ventilationsanlæg, elevatorer samt brandvarslingsanlæg, hvorfor disse anlæg forudsættes fuldt funktionelle og lovlige.
- Udlejer sørger for samtlige myndighedsgodkendelser af enhver art i forbindelse med den fremtidige anvendelse, samt ombygning og indretning af stueetage til og med 4. sal, herunder bl.a. at adgangsforholdene til såvel bygningen, som hver etage overholder tilgængelighedskravene for handicappede.
- Udlejer sørger for at alle fremtidige arbejdsrum og arbejdspladser etableres i overensstemmelse med gældende lovgivning, således at myndighedskrav til indretning, brandforhold, luftskifte, belysningsniveau og akustikforhold overholdes.
- Udlejer sørger for at alle arbejdspladser og undervisningsrum leveres med kabling og udtag/stik for EDB - og telefonnetværk.
- Udlejer sørger for udvendig ejendomsvedligeholdelse.
- Udlejer sørger for at der kan anvises plads til cykler i gårdareal.
- Lejer forestår selv flytteudgifter.
- Lejer forestår selv indkøb af computere, telefoner og alt løst inventar som computere og telefoner samt hæve-/sænkeborde, kontorstole og lignende.

#### Byggeri

Gyldenløvesgade 15, 5.  
Postboks 228  
1502 København V

Telefon  
33 66 xx xx

Direkte telefon  
33 66 65 35

Telefax  
33 66 70 19

E-mail  
[Dx59@kff.kk.dk](mailto:Dx59@kff.kk.dk)

EAN nummer  
xxxxxxxxxxxx

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)



- Udlejer fremsender dispositions- og projektforslag med tilhørende beskrivelse til godkendelse hos lejer/bestiller. Lejer har kontakt til en evt. rådgiver (HCM-arkitekter).
- Udlejer fremsender tidsplan for gennemførelsen af projektet til godkendelse hos lejer. Tidsplanen skal tage højde for, at udlejer skal afholde projektmøder med lejere/bestillere, således at specifikke ønsker/krav til indretning kan indarbejdes i dispositions- og projektforslaget. Udkast til dispositions- og projektforslag skal fremsendes i passende tid inden projektmøderne afholdes, således at lejer/bestiller kan forberede kommentarer hertil.

Herefter følger tiltag, som umiddelbart skal udføres for at opfylde fremtidige ønsker til indretning. Der henvises til oplæg fra centerledere/bestillere, vedlagte tegninger samt førnævnte forudsætninger.

#### Tiltag stueetage:

- Alt inventar fra tidligere erhvervsvirksomhed nedtages, og der udføres istandsættelse og indretning med udgangspunkt i vedlagte oplæg og tegninger fra KEjd.
- Der skal opsættes nye lette skillevægge til 4 store arbejdsrum af hver ca. 60 m<sup>2</sup>. Der skal påregnes udgifter til ekstra skillevægge på hvad der svare til 10 arbejdsrum af 10 m<sup>2</sup> med tilhørende døre. Alle installationer omlægges og tilpasses ny rumindretning.
- Eksisterende gulvbelægning og evt. lofter fjernes/nedtages overalt og der udføres efterfølgende overalt ny gulvbelægning i linoleum samt opsætning af akustiklofter. Alle tekniske installationer skal tilpasses og omlægges herefter.
- Der skal udføres renovering/istandsættelse af alle toiletrum med nye lette skillevægge klosetter, håndvaske, spejle og lign.
- Der skal forberedes installationer for opsætning af 4-6 kaffeautomater.
- Der skal udføres arbejder i forbindelse med omlægning og udvidelse af eksisterende el-installationer set i relation til fremtidig indretning og anvendelse, herunder belysning, ventilations-, røg- og varslingsanlæg, EDB- og telefonnetværk.
- Der skal etableres et handicaptoilet i stueetage, som opfylder alle myndigheds- og tilgængelighedskrav for handicappede.

- Der skal overalt udføres malermæssig istandsættelse, således at alle overflader overtages nymalede i farven hvid, glans 10 (-eller nuance af hvid, efter aftale med lejer/bestiller).
- Omlægning og udvidelse af låse- og dørkodesystem.
- Der skal opsættes nye og større vinduespartier (fra ”gulv” til ”loft”) i hele gadefacadens udstrækning.

Tiltag 1-3 sal:

- Det påregnes at 60 % af eksisterende lette skillevægge og døre på alle etager skal nedtages, og at der skal opsættes 25% nye lette skillevægge og døre andet steds for at tilgodese ønsker til ny indretning. Alle installationer omlægges og tilpasses ny rumindretning.
- Eksisterende gulvbelægning og lofter tilpasses den nye rumfordeling og der udføres efterfølgende ny gulvbelægning i linoleum eller tæppe (som i Borgerservice centre) og opsættes nye akustiklofter. Alle tekniske installationer skal tilpasses og omlægges herefter.
- Der skal påregnes istandsættelse af toiletrum med nye lette skillevægge klosetter, håndvaske, spejle og lign.
- Kantine- og tekøkkener gennemgås – evt. mindre tilpasninger til nutidig standard.
- Der skal udføres arbejder i forbindelse med omlægning og udvidelse af eksisterende el-installationer set i relation til fremtidig indretning og anvendelse, herunder belysning, ventilations-, røg- og varslingsanlæg, EDB- og telefonnetværk.
- Der skal overalt udføres malermæssig istandsættelse, således at alle overflader overtages nymalede i farven hvid, glans 10 (-eller nuance af hvid, efter aftale med lejer/bestiller).
- Eksisterende låsesystem påregnes omlagt herunder skal etableres dørkodesystem og indbrudsalarm efter nærmere aftale med lejer/bestiller.

Tiltag 4 sal:

- Der etableres cellekontorer ved at opsætte skillevægge for hvert modul, så vidt muligt med glasvægge.

Tiltag trappeopgange:

- Der skal overalt udføres malermæssig opmaling, således at alle overflader overtages nymalede i farven hvid, glans 10 (-eller nuance af hvid, efter aftale med lejer/bestiller).

Adresse

**Prags Blvd 80, 2300 Kbh. S**

Type

**Job- og ydelsescenter**

Samlet areal

**7.761 m<sup>2</sup>**



Bruttoetageareal, m<sup>2</sup>

7.761

Ejerforhold

Top Danmark

Husleje, kr/m<sup>2</sup> årligt

829

Tilstand

Meget god

Distrikt

Amager

## Beskrivelse

- Indgangsparti i stuen til åbent rum som evt. kan udvides
- Indvendigt er bygningen i meget flot stand
- Elevator og trappe midt i bygningen
- God sikkerhed
- Der er mange åbne kontormiljøer og enkelte cellekontorer, nogle med skillevægge i glas, på etagerne 1-5
- Bygningen ligger i sammenhæng med Telias bygning
- Facaden vender mod Prags Blvd, hvor der stort set ikke er gående trafik
- De er busstop på to sider af ejendommen og små ti min. til metrostation
- Der hører 80 p-pladser til lejemålet

### Generel vurdering:

En stor ejendom som kan rumme mange arbejdspladser. Placeringen er ikke i et område med gående trafik, men området forventes at udvikle sig i løbet af de kommende år. Det opvejes desuden af den offentlige transport, som vurderes at være god i området. Ejendommen er let at komme rundt i og dermed god som borgerindgang. Bygningen er meget dyb og dermed ikke særlig egnet til enkeltmandskontorer.

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception.

I bygningen er der plads til mellem 258 - 310 medarbejdere med en fast arbejdsplads.

Adresse  
**Prags Blvd. 80, 2300 Kbh. S**

Type  
**Job- og Ydelsescenter**

Samlet areal  
**7.761 m<sup>2</sup>**

## Vurdering

Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt	
Placeringen	Centralt beliggende		X			
	Synlighed		X			
	Placering i gadeplan					x
	Åben facade				X	
	Tilgængelighed				X	
	Nær off. transport			X		
	P-mulighed					x
	Nær andre kommunale aktiviteter			X		
Indretning	Adgangsforhold / Elevator				x	
	Lysindfald / åbne facader				X	
	Åbent miljø					X
	Ombygningsmuligheder				X	
	Mulighed for enkelte stille arbejdspladser				X	
	Baglandsfunktioner				x	
	Udvidelsesmuligheder		x			

## Særlige forhold

Top Danmark har et facade-projekt i gang. Det afventes pt. Der er meget løse overvejelser i kommunen omkring et større boligprojekt på Kløvermarken.

## Anvendelse af lokalerne

Lokalerne vurderes at være gode til et job- og ydelsescenter, eftersom bygningen ligger tæt ved offentlig transport med gode adgangsforhold. Der er trappe og elevator midt i bygningen, hvilket gør det meget let at finde rundt og komme rundt i bygningen. Det vil ligeledes være forholdsvis let at holde de to centre adskilte selvom de ligger i sammen hus.

Job- og ydelsescenter – Ca. personalefordeling (Øvrige funktioner angives på tegningen)

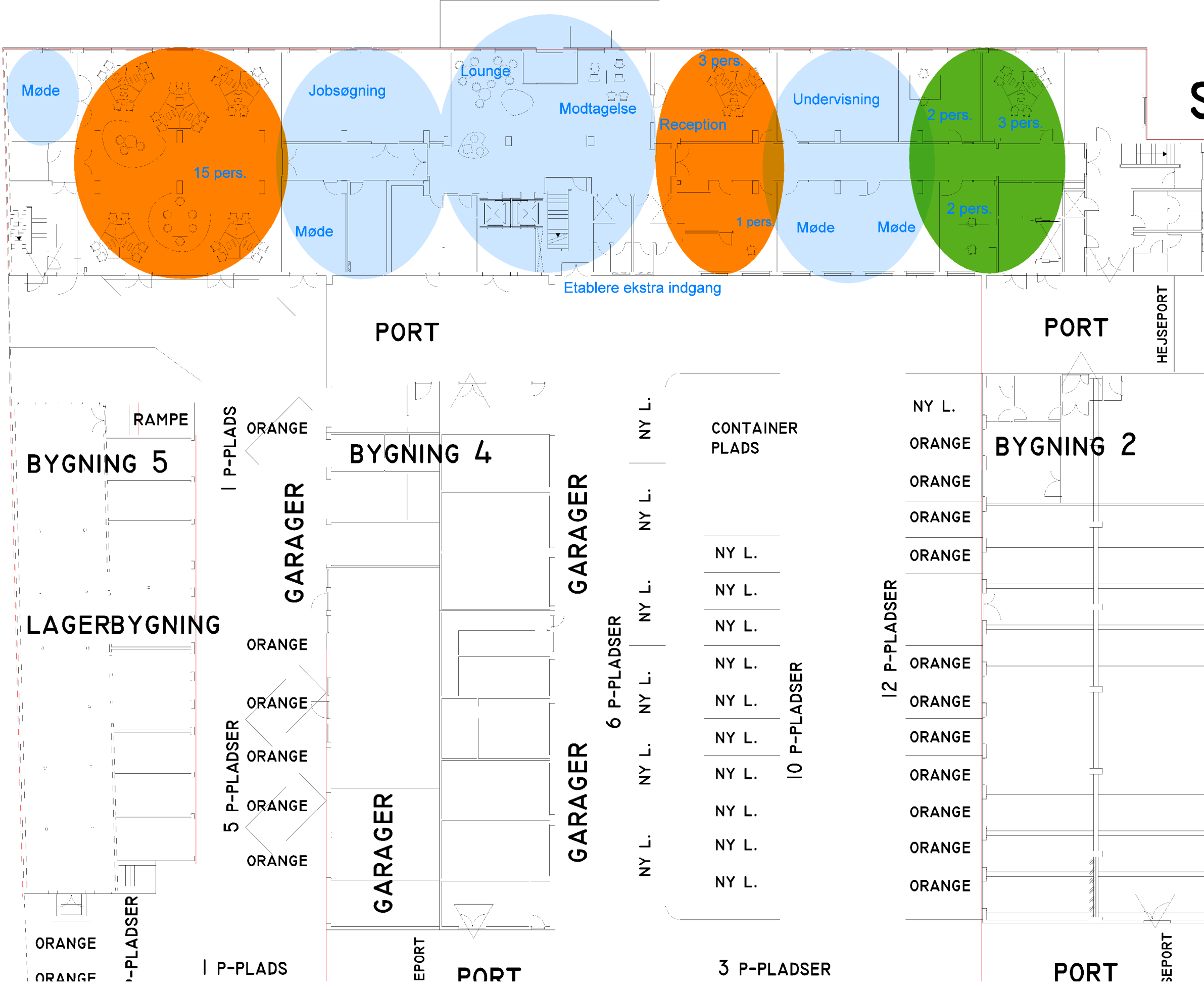
Etage	Jobcenter	Ydelsescenter	AF	I alt
Stuen	19		7	26
1. sal	39			39
2. sal		34		34
3. sal		31	20	51
4. sal	42			42
5. sal	8		13	21
<b>I alt</b>	<b>108</b>	<b>65</b>	<b>40</b>	<b>217</b>

Generelt for Prags Boulevard er der umiddelbart en mindre overkapacitet i bygningen i forhold til en normal kontorarbejdsplads med mulighed for supplerende stillerum (kapacitet på 3 pers. pr. 2 moduler er beskrevet i parentes ved siden af det antal personer der ønskes placeret – se tegningsbilag). Efter nærmere analyse kan arealfordelingen således ændres således at der evt. kan indpasses andre enheder. Dette kræver imidlertid et koncept for jobcentre, der ikke er baseret på enkeltmandskontorer.

Ombygning: Ud fra de ønsker der er beskrevet skal der foretages væsentlige ombygninger / opsætning af adskillige faste skillevægge. Afhængigt af de forskellige arbejdsformer med eksempelvis samtalerum, kan det overvejes at etablere disse vha. fritstående rumdelere. Dette kunne formindske udgifterne til ombygning betydeligt og gøre en hurtigere indflytning mulig, men vil stille større krav til inventaret.



# STUEETAGE



NORDFLØJ	1.159 M2
VESTFLØJ	250 M2
<b>Total</b>	<b>1.409 M2</b>

ANDEL AF FÆLLESAREAL 84 M2

SYDFLØJ	1.146 M2
ØSTFLØJ	540 M2
VESTFLØJ	160 M2
LAGERBYGNING	637 M2
<b>Total</b>	<b>2.483 M2</b>

ANDEL AF FÆLLESAREAL 93 M2

LEDIGT AREAL  
LEJER: ORANGE



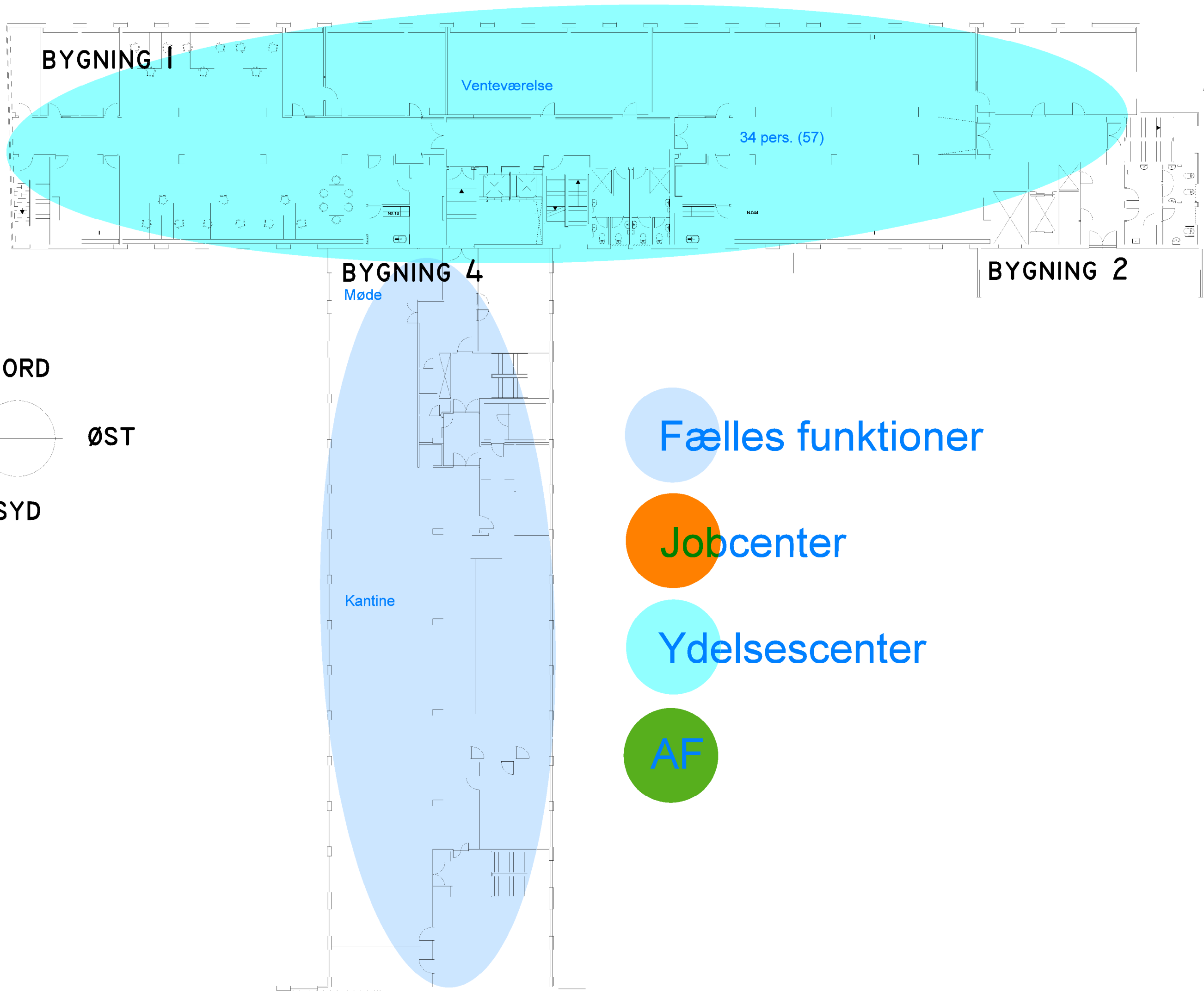


# I. SAL

Teglet og reng. se tegn. N(9)14.002



# 2. SAL



BYGNING 1

Venteværelse

34 pers. (57)

BYGNING 4

Møde

BYGNING 2

Kantine

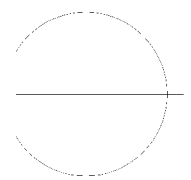
Fælles funktioner

Jobcenter

Ydelsescenter

AF

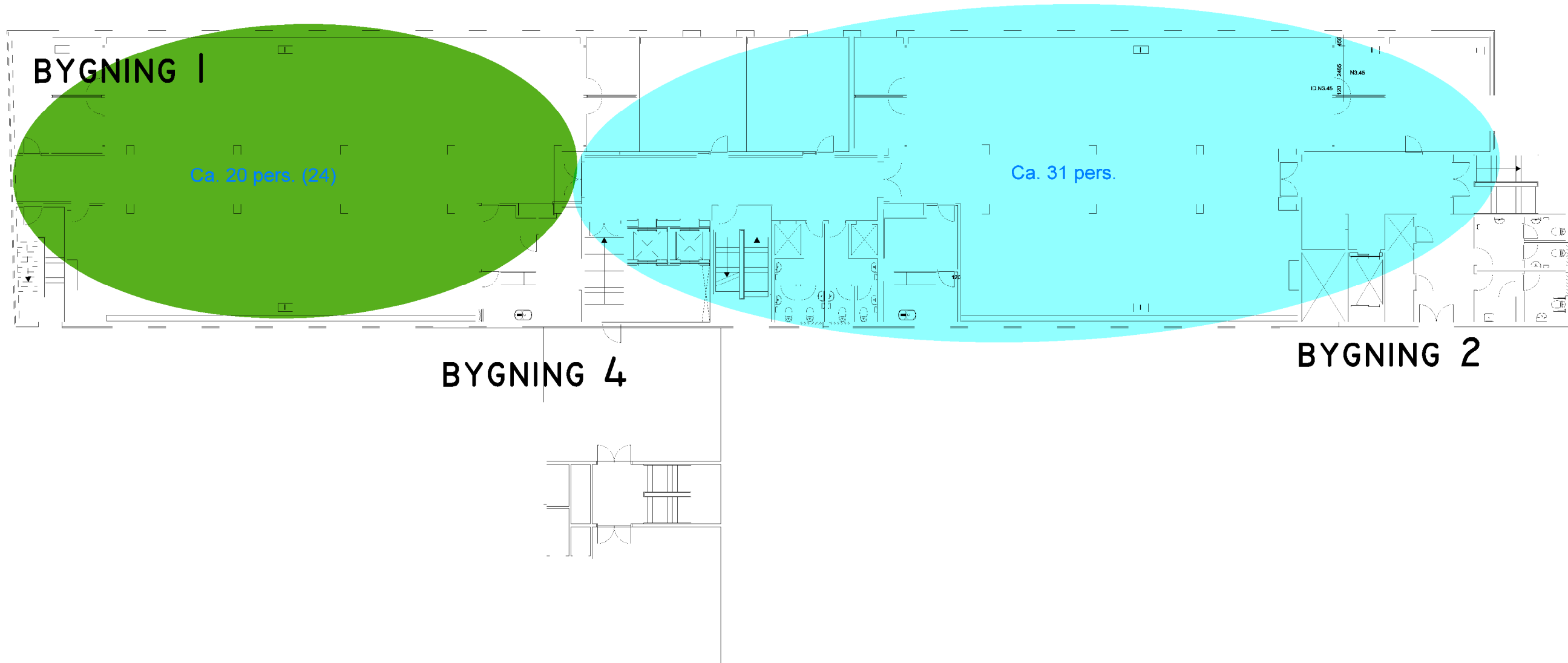
NORD



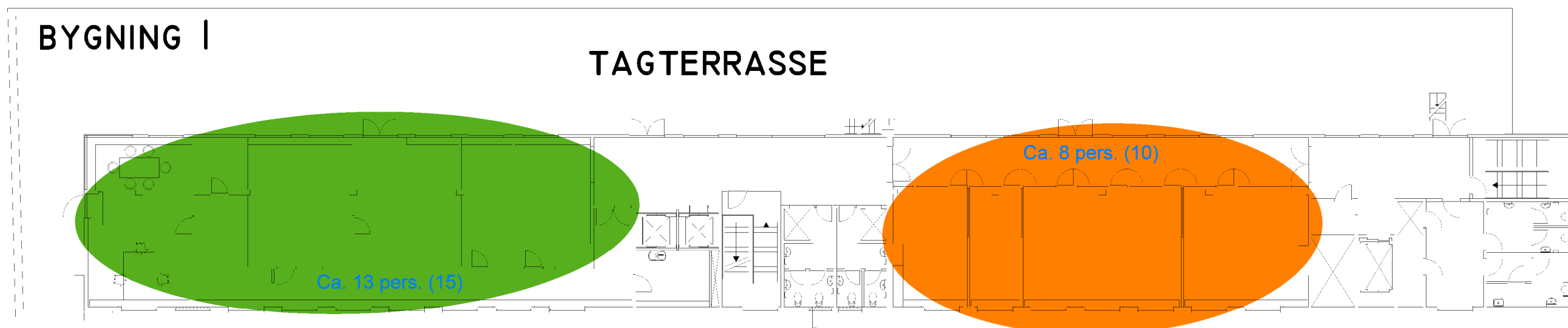
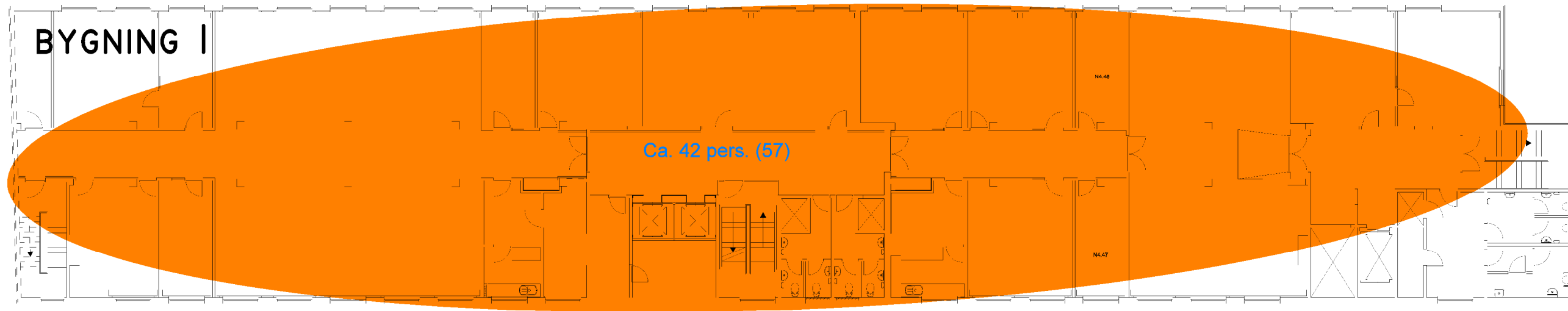
ØST

SYD

# 3. SAL



TAGTERRASSE



2006-03-1

Journalnr.

/PLJ

## Notat

### Vedr. ejendommen beliggende på Prags Boulevard mhp. overtageelse af ombygget og istandsat lejemål til brug for ”Job- og ydelsescenter”.

Indledningsvis oplystes de forudsætninger, som ligger til grund for bestillingen.

#### Forudsætninger:

- Indretning iht. oplæg fra bestillere/centerledere og tegninger fra KEjd.
- Bygningens hoveddisponering bevares, hvorfor placering af elevatorskakter, trapperum, teknik- og toiletrum, kantine incl. storkøkken ikke ændres.
- Udlejer vedligeholder alle indvendige installationer herunder vand, varme- og ventilationsanlæg samt brandvarslingsanlæg og elevatorer, hvorfor disse anlæg forudsættes fuldt funktionelle og lovlige.
- Udlejer sørger for samtlige myndighedsgodkendelser af enhver art i forbindelse med den fremtidige anvendelse, samt ombygning og indretning af stueetage til og med 5. sal.
- Udlejer sørger for at alle fremtidige arbejdsrum og arbejdspladser etableres i overensstemmelse med gældende lovgivning, således at myndighedskrav til indretning, brandforhold, luftsifte, belysningsniveau og akustikforhold overholdes.
- Udlejer sørger for at alle arbejdspladser og arbejdsrum leveres med kabling og udtag/stik for EDB - og telefonnetværk.
- Udlejer sørger for udvendig ejendomsvedligeholdelse.
- Lejer forestår selv flytteudgifter.
- Lejer forestår selv indkøb af computere, telefoner og alt løst inventar som computere og telefoner samt hæve-/sænkeborde, kontorstole og lignende.
- Udlejer fremsender dispositions- og projektforslag med tilhørende beskrivelse til godkendelse hos lejer/bestiller.

#### Byggeri

Gyldenløvesgade 15, 5.  
Postboks 228  
1502 København V

Telefon  
33 66 xx xx

Direkte telefon  
33 66 65 35

Telefax  
33 66 70 19

E-mail  
[Dx59@kff.kk.dk](mailto:Dx59@kff.kk.dk)

EAN nummer  
xxxxxxxxxxxxx

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

- Udlejer fremsender tidsplan for gennemførelsen af projektet til godkendelse hos lejer. Tidsplanen skal tage højde for, at udlejer skal afholde projektmøder med lejere/bestillere, således at specifikke ønsker/krav til indretning kan indarbejdes i dispositions- og projektforslaget. Udkast til dispositions- og projektforslag skal fremsendes i passende tid inden projektmøderne afholdes, således at lejer/bestiller kan forberede kommentarer hertil.

Herefter følger tiltag, som umiddelbart skal udføres for at opfylde fremtidige ønsker til indretning. Der henvises til oplæg fra centerledere/bestillere, vedlagte tegninger samt førnævnte forudsætninger.

#### Tiltag generelt på alle etager:

- Eksisterende gulvbelægning fjernes overalt i kontorarealer og der udføres efterfølgende ny gulvbelægning i linoleum eller gråt tæppe. (som Borgerservice centre!)
- Eksisterende lofter tilpasses ny rumindretning. Alle tekniske installationer skal tilpasses og omlægges herefter.
- Der skal påregnes arbejder i forbindelse med omlægning og udvidelse af eksisterende el-installationer set i relation til fremtidig indretning og anvendelse, herunder belysning, ventilations-, røg- og varslingsanlæg, EDB- og telefonnetværk.
- Tekøkkener bibeholdes som eksisterende, men monteres alle med de hårde hvidevarer, som køkkenerne er projekteret til oprindeligt.
- Der skal overalt udføres malermæssig opmaling, således at alle overflader overtages nymalede i farven hvid, glans 10 (-eller nuance af hvid, efter aftale med lejer/bestiller).

#### Tiltag stueetage:

- Det skal påregnes at 25 % af eksisterende lette skillevægge og døre nedtages, og at der herefter opsættes 25% nye lette skillevægge og døre andet steds, for at tilgodese ønsker til ny indretning. Der åbnes mellem foyerområde og det vestliggende rum ('skabsvæg'). Derudover skal storrum i vestlig ende af stueetage opdeles i, ca. hvad der svarer til 4 lige store rum med glasvægge og udgang til mellemliggende gangareal i fortsættelse af eksisterende. (Dvs. 2 rum mod hver facade). Alle installationer tilpasses ny rumindretning.
- Der etableres sekundær hovedindgang til stueetagen fra gården modsat eksisterende indgang.

Tiltag 1 sal.:

- Der skal opsættes lette skillevægge til enkeltmandskontorer langs hele nordfacaden på hver ca. 10-12 m<sup>2</sup>. Alle kontorer skal have 2 døre, dels én med udgang til gangareal og dels én med adgang til nabo-kontor, som flugtvej i tilfælde af overfald eller lign.
- Mod sydfacade påregnes åbent kontorlandskab dog med langsgående skillevægge mod midte, således at gangareal i midten af bygningen etableres. Der påregnes dog opsat 6 ekstra enkeltmandskontorer på hver 10-12 m<sup>2</sup> med lette skillevægge mod sydfacade, som ekstra indretningsmulighed.

Tiltag 2 sal.:

- Der skal påregnes opsat yderligere 125 % lette skillevægge og døre i forhold til eksisterende antal for at tilgodese ønsker til ny indretning.
- Der opsættes foldedør i kantinens nordlige ende således at kantinen kan opdeles i 2 separate storrum efter behov.
- Kantinekøkken skal klargøres/istandsættes, således at fødevareregionen kan godkende drift heraf.

Tiltag 3 sal.:

- Der påregnes opsat 2 parallelle langsgående lette skillevægge i den østlige ende af etagen, således at sammenhængende gangareal etableres mellem eksisterende branddøre til trappekerner.
- Der påregnes opsat 8 ekstra enkeltmandskontorer på hver 10-12 m<sup>2</sup> med lette skillevægge, som ekstra indretningsmulighed.

Tiltag 4 sal.:

- Det skal påregnes at 10 % af eksisterende lette skillevægge og døre nedtages, og at der herefter opsættes 100% nye lette skillevægge og døre andet steds, for at tilgodese ønsker til ny indretning.

Tiltag 5 sal.:

- Det skal påregnes at 10 % af eksisterende lette skillevægge og døre nedtages, og at der herefter opsættes 10% nye lette skillevægge og døre andet steds, for at tilgodese ønsker til ny indretning.

Tiltag trappeopgange:

- Der skal overalt udføres malermæssig opmaling, således at alle overflader overtages nymalede i farven hvid, glans 10 (-eller nuance af hvid, efter aftale med lejer/bestiller).



Adresse

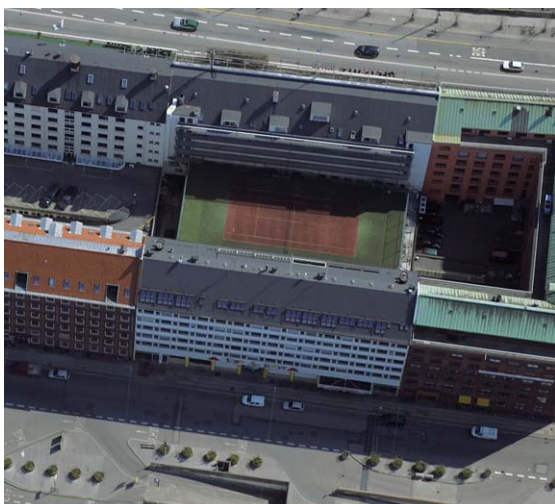
**Nyropsgade 41-43, 1502 Kbh. V**

Type

**Særlige jobcentre**

Samlet areal

**5.331 m<sup>2</sup>**



Bruttoetageareal, m <sup>2</sup>	5.331
Ejerforhold	Privat
Husleje, kr/m <sup>2</sup> årligt	1.249
Tilstand	God
Distrikt	Indre By

## Beskrivelse

- Indgangsparti i stuen til et stort åbent rum
- Der etableres nye gulve i stuen og males
- Bagtrappe for personalet til 1. sal
- Det er ikke muligt at komme fra stuen til de øvrige etager, det kræver at man går ud og 3 meter til venstre ad en anden indgang
- Etagerne 3-5 har været benyttet til undervisningsbrug og skal sættes i stand
- 6. sal består af kantine og stort møde/undervisningslokale, som kan gøres større og mindre efter behov
- Der er både delvist åbne kontormiljøer og cellekontorer på etagerne 1-5
- Facaden ligger ud mod Nyropsgade, hvor der ikke er meget gående trafik
- Vesterport Station ligger ca. 300 meter derfra
- Der er ingen p-pladser til lejemålet
- Mulighed for at etablere cykelparkering i kælder

### Generel vurdering:

En stor ejendom som kan rumme mange arbejdspladser og som er særlig god som borgerindgang pga. det store åbne miljø i stueetagen. Placeringen er meget central og derfor god til en funktion, som skal tiltrække borgere. Lejen er høj, men vurderes at svare til markedsløjen i det område. Der er 1.052m<sup>2</sup> i stuen, 628 på 1. sal, 645 på 2. sal, 644 på 3-5 sal og 495 på 6. sal. Herudover er der 303m<sup>2</sup> kælder.

## Nøgletal

Der regnes med 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> pr. administrativ medarbejder inkl. diverse fælles arealer som gang, arkiv, mødelokale, reception.

I bygningen er der plads til mellem 168 - 202 medarbejdere med en fast arbejdsplads.

Adresse  
**Nyropsgade 41-43, 1502 Kbh. V**

Type  
**Særlige jobentre**

Samlet areal  
**5331 m<sup>2</sup>**

## Vurdering

Kriterier	Meget dårligt	Dårligt	Neutralt	Godt	Meget godt
Placeringen	Centralt beliggende				X
	Synlighed			x	
	Placering i gadeplan				X
	Åben facade				X
	Tilgængelighed				x
	Nær off. Transport				X
	P-mulighed			X	
	Nær andre kommunale aktiviteter			X	
Indretning	Adgangsforhold / Elevator			X	
	Lysindfald / åbne facader				x
	Åbent miljø				x
	Ombygningsmuligheder				X
	Mulighed for enkelte stille arbejdspladser				X
	Baglandsfunktioner			X	
	Udvidelsesmuligheder		X		

## Anvendelse af lokalerne

Lokalerne vurderes at være gode til jobcenter, eftersom bygningen ligger meget centralt i København både for gående og i forhold til offentlig transport. Det store åbne rum i stueetagen er god som borgerindgang, hvor borgeren kan tilbringe tid med at søge job og samtale med personalet om jobmuligheder. Rummet giver mulighed for en stor fleksibilitet, eftersom der kun er ydre vægge. Der er for borgerne kun adgang til etagerne fra 1-6 via en anden indgang end til stueplan. Det vurderes imidlertid ikke som en gene, da disse borgere har aftalt tid og derfor går direkte ind af den anden indgang.

Bygningen er det gamle Spies-hus, hvilket mange personer kender. Det kan derfor være let for borgeren at finde bygningen.

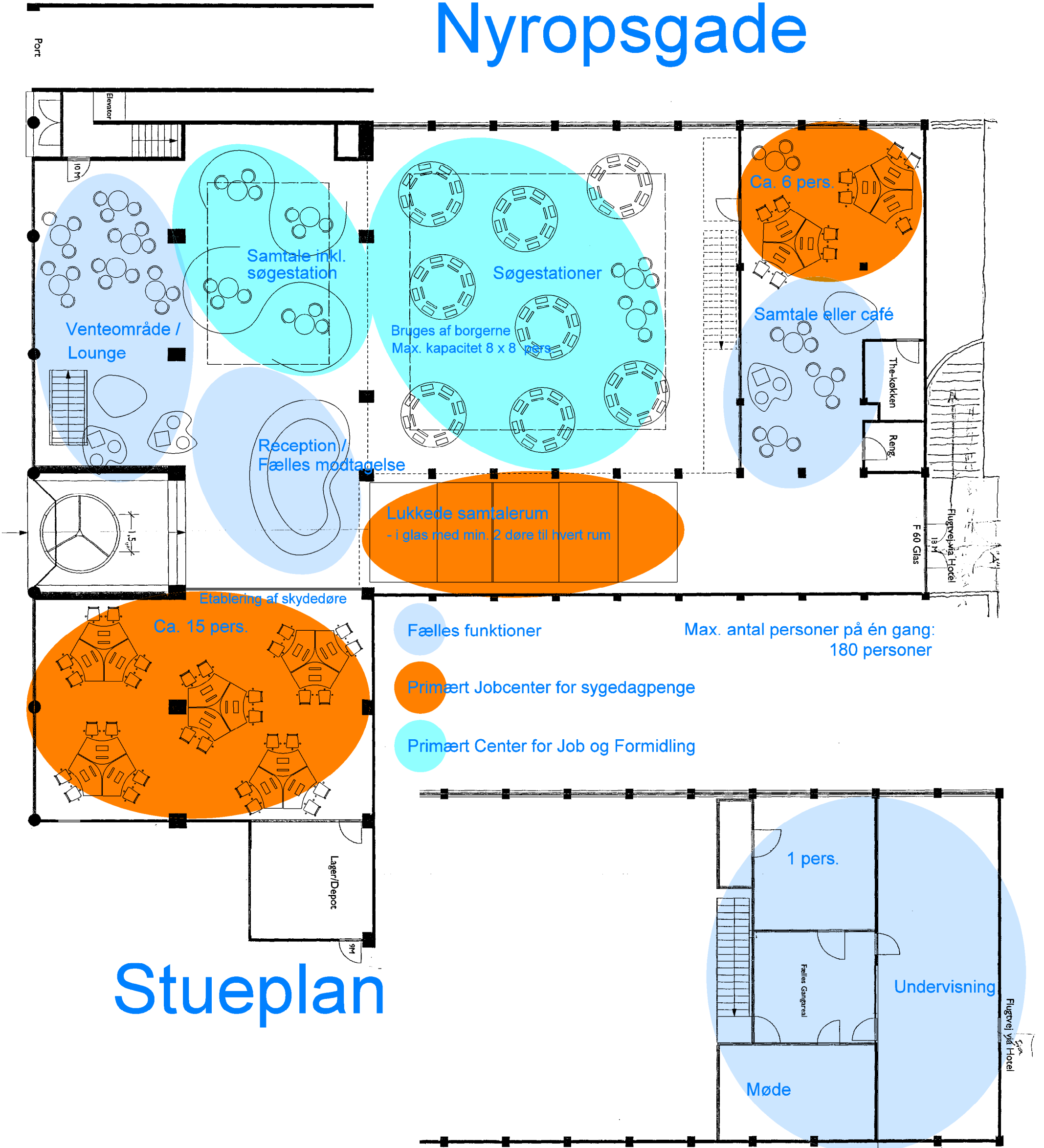
Ca. personalefordeling (Øvrige funktioner angives på tegningen)

Etage	Job og formidling	Center for sygedagpenge	Center for job på særlige vilkår	I alt
Stuen	7	21		28
1. sal	35			35
2. sal	35			35
3. sal		35		35
4. sal		35		35
5. sal			35	35
6. sal - Kantine				
<b>I alt</b>	<b>77</b>	<b>91</b>	<b>35</b>	<b>203</b>

Se vedhæftet beskrivelse af ombygning og tegningsmateriale.

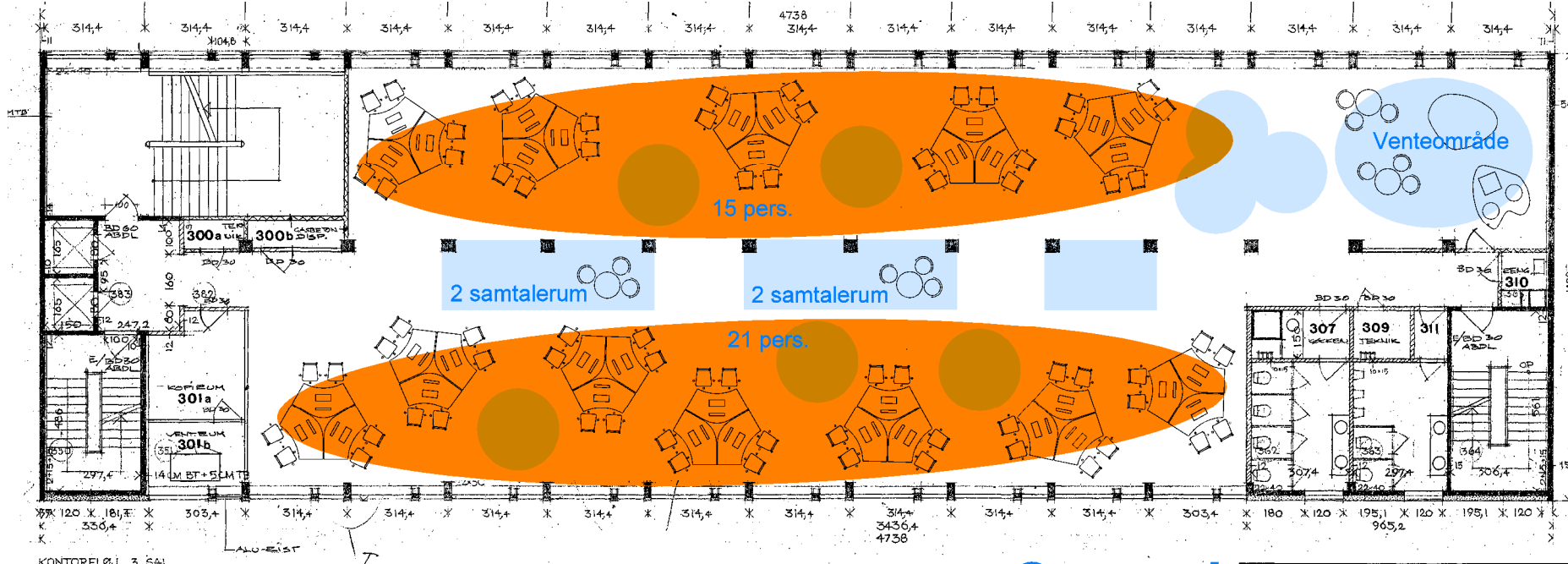
Ved denne fordeling af medarbejdere er der absolut ingen fleksibilitet i bygningen, som bliver presset til yderste ydeevne pga. de mange ekstra funktioner som eksempelvis jobsøgning og undervisning. Ombygningerne på 3. og 4. sal er derfor en forudsætning for indflytningen af Jobcenter for sygedagpenge. Her skal der fokuseres særligt på akustikken så de åbne samtalerum kan blive velfungerende. Brandmyndighederne bør desuden involveres tidligt i processen, da der er flere uafklarede forhold i denne sammenhæng.

# Nyropsgade



## Stueplan

## Indskudt etage



# 3. sal

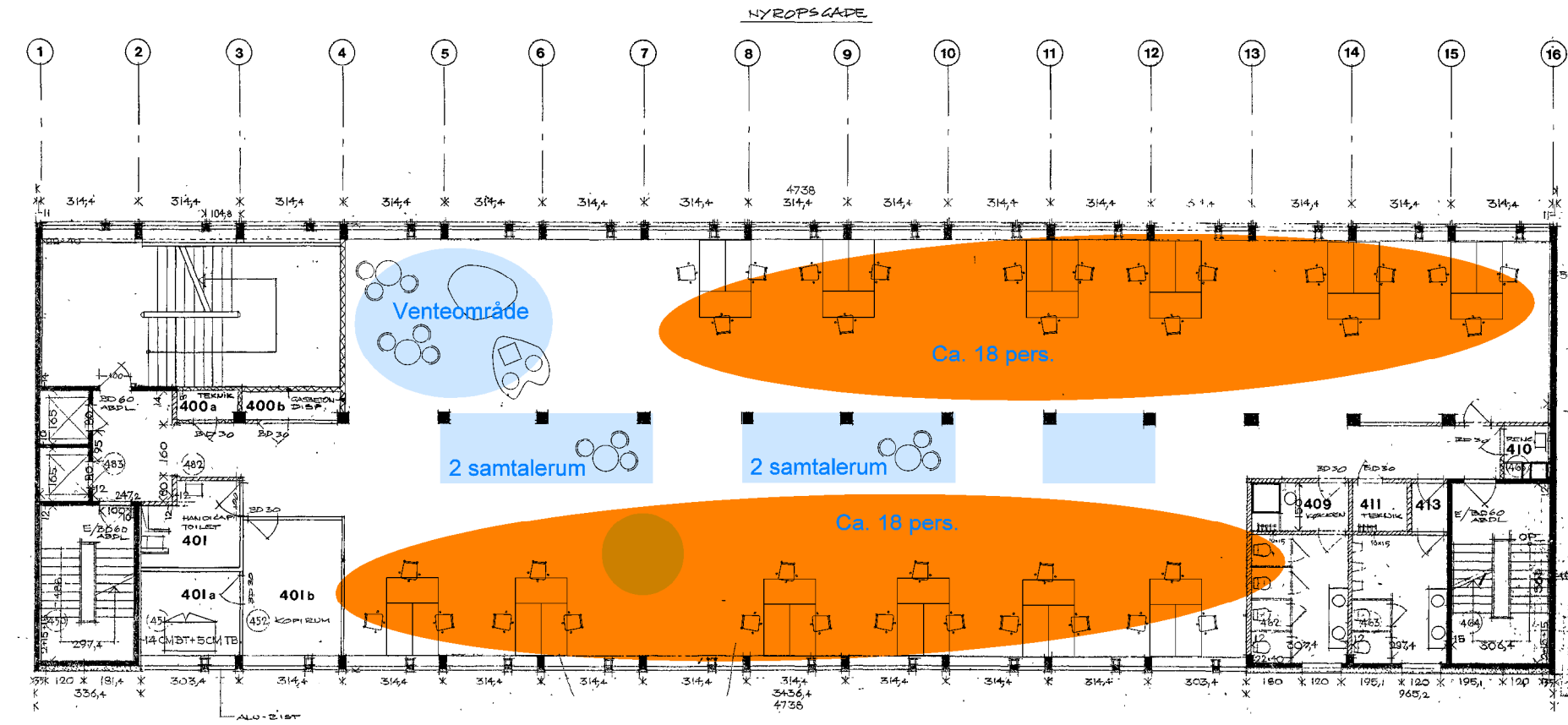
1. BYGNINGSINSPEKTORAT  
Denne tegning er i overensstemmelse med det udførte bygningsarbejde, 31/1.01  
*Signe Mathiesen*

HØRER TIL BYGGETILL. AF  
15 DEC. 2000  
FRA BYGGEDIREKTORATET

REV. I 8.12.2000  
REV. H. 5.11.99

<b>Niels Brock, Spies-huset</b>		Nyropsgade 43, Matr. nr. 378 V.V.	
dato 8.12.96	mål 1:100	Plan af 3. sal (99)1.07	
sign AG	check		
Anders Gjelstrup Per Egeskov Martin Kristensen	arkitekt maa arkitekt rådg. Ing.	Peter Bangs Vej 110 C.F. Richs Vej 18 Lynby Hovedgade 39	2000 Frederiksberg 2000 Frederiksberg 2800 Lynby
rev./sign	A AC B AC C AC D AC E F G AC	10.2.97	15.04.97 20.4.97 27.5.97 20.6.97 15.8.97
rev./dato			

NB: GIPSVEGGE UDFORRES  
SOM DALGIPS D-245  
DØRE SOM IKKE ER  
KLASSIFICERET UDFORRES  
MINDEST SOM RD-DØR 30-M



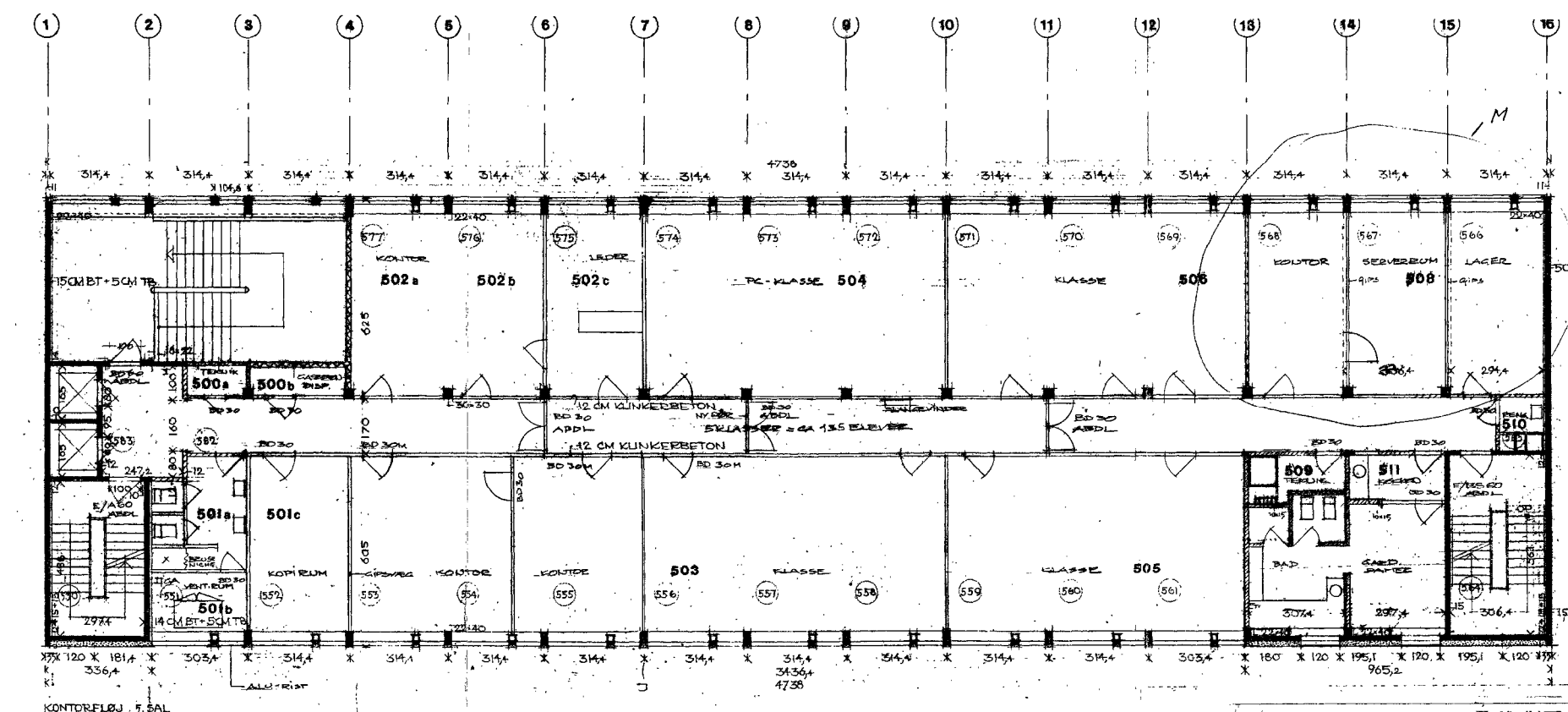
# 4. sal

HØRER TIL BYGGETILL. AF  
4 FEB. 2003  
FRA BYGGEDIREKTORATET  
11/5.01  
*Signe Mathiesen*

REV. H 5.11.99

<b>Niels Brock, Spies-huset</b>		Nyropsgade 43, Matr. nr. 378 V.V.	
dato 8.12.96	mål 1:100	Plan af 4. sal (99)1.08	
sign AG	check		
Anders Gjelstrup Per Egeskov Martin Kristensen	arkitekt maa arkitekt rådg. Ing.	Peter Bangs Vej 110 C.F. Richs Vej 18 Lynby Hovedgade 39	2000 Frederiksberg 2000 Frederiksberg 2800 Lynby
rev./sign	A AC B AC C AC D AC E F G AC	10.2.97	15.04.97 20.4.97 27.5.97 20.6.97 15.8.97
rev./dato			

NB: GIPSVEGGE UDFORRES  
SOM DALGIPS D-245  
DØRE SOM IKKE ER  
KLASSIFICERET UDFORRES  
MINDEST SOM RD-DØR 30-M



# 5. sal

HØRER TIL BYGGETILL. AF  
20 JAN. 2003  
FRA BYGGERI & BOLIG  
1. BYGNINGSINSPEKTORAT  
Denne tegning er i overensstemmelse med det udførte bygningsarbejde, 20/1.01  
*Signe Mathiesen*

REV. H 07.01.03  
REV. L 09.02  
REV. S 20.02.2002  
REV. D 15.07.2002  
REV. I 8.12.2000  
REV. H. 5.11.99

<b>Niels Brock, Spies-huset</b>		Nyropsgade 43, Matr. nr. 378 V.V.	
dato 8.12.96	mål 1:100	Plan af 5. sal (99)1.09	
sign AG	check		
Anders Gjelstrup Martin Kristensen	arkitekt maa rådg. Ing.	Peter Bangs Vej 110 Lynby Hovedgade 39	2000 Frederiksberg 2800 Lynby
rev./sign	A AC B AC C AC D AC E F G AC	10.2.97	15.04.97 20.4.97 27.5.97 20.6.97 15.8.97
rev./dato			

NB: REV. L ER AFTALT MED  
BYGNINGSINSPEKTORATET  
PÅ SKEDS  
NB: GIPSVEGGE UDFORRES  
SOM DALGIPS D-245  
DØRE SOM IKKE ER  
KLASSIFICERET UDFORRES  
MINDEST SOM RD-DØR 30-M



2006-03-1

Journalnr.

/PLJ

## Notat

### Vedr. ejendommen beliggende på Nyropsgade 41 og 43 mhp. overtagelse af ombygget og istandsat lejemål til brug for ”Job- og ydelsescenter”.

Indledningsvis oplistes de forudsætninger, som ligger til grund for bestillingen.

#### Forudsætninger Nyropsgade 41 og 43:

- Oplæg fra bestillere/centerledere jfr. vedlagte bilag samt tegninger fra KEjd.
- Eksisterende indretning og alle typer af installationsanlæg er udført og vedligeholdt efter myndighedernes forskrifter og i overensstemmelse med tidligere byggetilladelser.
- Udlejer vedligeholder alle indvendige installationer herunder vand, varme- og ventilationsanlæg samt ABA-, varslings- og sprinkleranlæg, hvorfor disse anlæg forudsættes fuldt funktionelle og lovlige.
- Vedr. Nyropsgade 41 sørger udlejer for samtlige myndighedsgodkendelser af enhver art i forbindelse med den fremtidige anvendelse, samt ombygning og indretning af kælder- og stueetage samt 1. sal (indskudt etage) til fælles receptions-, kontor- og borgerområde. (Dagophold for ca. 180-200 personer incl. borgere iht. Skitse - bilag 1A).
- Udlejer sørger for at myndigheder giver tilladelse til at flugtveje forsat går gennem Hotel Mercur, og at ejeren heraf forsat er indforstået med, at omtalte flugtvejsdøre ikke kan/må være aflåste.
- Vedr. Nyropsgade 43 sørger udlejer for samtlige myndighedsgodkendelser af enhver art i forbindelse med den fremtidige anvendelse, samt ombygning og indretning af 1. - 6. sal til kontor- og borgerområde, herunder at adgangsforholdene til Nyropsgade 43 og hver etage overholder tilgængelighedskravene for handicappede.
- Udlejer sørger for at alle arbejdsrum og arbejdspladser etableres i overensstemmelse med gældende lovgivning således at bl.a. myndighedskrav til luftskifte, belysningsniveau og akustikforhold overholdes.
- Udlejer sørger for at alle arbejdspladser og undervisningsrum leveres med kabling og udtag/stik for EDB - og telefonnetværk. Telefon-

#### Byggeri

Gyldenløvesgade 15, 5.  
Postboks 228  
1502 København V

Telefon  
33 66 xx xx

Direkte telefon  
33 66 65 35

Telefax  
33 66 70 19

E-mail  
[Dx59@kff.kk.dk](mailto:Dx59@kff.kk.dk)

EAN nummer  
xxxxxxxxxxxxxx

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

anlæg påtænkes udført med vagtalarmsfunktion, hvilket skal afklares nærmere med lejer/bestiller.

- Udlejer sørger for udvendig ejendomsvedligeholdelse.
- Såfremt hovedindgangsdør/svingdør ikke opfylder tilgængelighedskravene for handicappede skal udlejer sørge for tiltag som opfylder disse.
- Udlejer sørger for at der kan anvises plads til cykler i kælderetage Nyropsgade 41 samt på gade.
- Lejer forestår selv flytteudgifter fra tidligere adresse
- Lejer forestår selv indkøb af computere, telefoner og alt løst inventar som computere og telefoner samt hæve-/sænkeborde, kontorstole og lignende.
- Udlejer fremsender dispositions- og projektforslag med tilhørende beskrivelse til godkendelse hos lejer/bestiller.
- Udlejer fremsender tidsplan for gennemførelsen af projektet til godkendelse hos lejer. Tidsplanen skal tage højde for at udlejer skal afholde projektmøder med lejere/bestillere, således at specifikke ønsker/krav til indretning kan indarbejdes i dispositions- og projektforslaget. Udkast til dispositions- og projektforslag skal fremsendes i passende tid inden projektmøderne afholdes, således at lejer/bestiller kan forberede kommentarer hertil.

Herefter følger de tiltag, som umiddelbart skal udføres for at opfylde fremtidige ønsker til indretning.. Der tages udgangspunkt i oplæg fra centerledere/bestillere, vedlagte tegninger samt førnævnte forudsætninger.

Tiltag Nyropsgade 41 i kælder- og stueetage, samt 1. sal (indskudt etage)  
Bilag 1A

- Der skal etableres en fælles reception jfr. vedlagte tegning i stueetagen indeholdende borgerskranke og 6 faste computerarbejdspladser, som leveres færdigindrettet jfr. vedlagte tegning. Disse arbejdspladser skal kunne betjene hele huset (Nyropsgade 41 og 43) via telefonomstilling og EDB-netværk.
- Der skal etableres 5 samtalerum i glas jfr. bilag med hver med 2 døre, dels én med adgang fra gang-/kontorareal og dels én med adgang fra tilstødende samtalerum beregnet som flugtmulighed for personalet ved overfald eller lign. Hvert samtalerum skal indrettes med mulighed for 1 fast arbejdsplads.

- Der skal etableres 8 ”øer” klargjort til hver 8 computerarbejdspladser til anvendelse af borgere ifm. jobsøgning. Der skal påregnes bordplads med en bredde på 80 cm pr. person. Der henvises til vedlagte tegningsskitse.
- Der etableres venteområde/Lounge jfr. tegning med forberedte installationer for ca. 4-6. kaffe/te/slik-selvbetjeningsautomater. Placering aftales nærmere med lejer/bestiller. Evt. kan caféområde placeres bagest i lokalet.
- Der skal etableres et handicptoilet i stueetage, som opfylder alle myndigheds- og tilgængelighedskrav for handicappede. Placering aftales nærmere med lejer/bestiller.
- Der skal etableres indvendig niveaufri adgang mellem hovedindgang/svingdør og gulv ovenfor trappe, som opfylder myndigheds- og tilgængelighedskravene for handicappede.
- På indskudt etage skal der etableres ét stort undervisningsrum jfr. vedlagt tegning placeret tættest på hotellet, hvorfor skillevæggen mellem de to eksisterende mindre rum nedtages. Desuden nedtages ”halv” skillevæg i rummet tættest på facaden. Der skal indrettes én fast arbejdsplads i det rum som har direkte adgang til balkon. Undervisnings- og mødelokalet skal hver have kabling for telefon samt EDB med netvæksadgang til undervisningsbrug.
- Kælderetagens toilet- og omklædningsfaciliteter opdeles, således at borgere kun har adgang til toiletter nærmest trappen til stueetage. Personalettoiletter- og bruserum med tilhørende omklædningsfaciliteter skal opdeles i herre-/dame afsnit med separate indgange.
- Der skal udføres ny gulvbeklædning overalt i stueetage og på indskudt etage i linoleum eller mørkegråt tæppe (som ved Borgerservice!) Farve og evt. mønster afklares med lejer/bestiller men udvælges indenfor ”normalområdet”.
- Der skal overalt udføres malermæssig opmaling således at alle malebare overflader overtages hele og nymalede i farven hvid, glans 10 (-eller nuance af hvid, efter aftale med lejer/bestiller).
- Eksisterende låsesystem påregnes omlagt herunder skal etableres dørkodesystem og indbrudsalarm efter nærmere aftale med lejer/bestiller.



Tiltag Nyropsgade 43 på 1. sal og 2 sal:

Bilag 1B

- Hver etage indrettes med ca. 35 arbejdspladser fordelt i kontorer. Desuden indrettes undervisningslokale, 1 kopi/postrum (eksisterende) samt køkken (eksisterende).
- Det påregnes at 25 % af eksisterende lette skillevægge og døre skal nedtages og erstattes af nye placeret andet sted. Gulve og lofter samt alle tekniske installationer tilpasses herefter.
- Der skal overalt udføres malermæssig opmaling, således at alle overflader overtages nymalede i farven hvid, glans 10 (-eller nuance af hvid, efter aftale med lejer/bestiller).
- Der skal påregnes istandsættelse af toiletrum med nye lette skillevægge klosetter, håndvaske, spejle og lign.
- Der skal påregnes istandsættelse af tekøkkener med nye skabelementer og bordplader, hårde hvidevare. Alle installationer tilpasses herefter.
- Udgifter til låsesystem

Tiltag 3 og 4. Sal:

Bilag 1C

- Etagerne indrettes med ca. 35 arbejdspladser på hver etage indeholdende, kontorer og venteområde, 1 kopi/postrum (eksisterende) samt køkken (eksisterende).
- Det påregnes at 100 % af eksisterende lette skillevægge og døre skal nedtages og at der skal opsættes hvad der svare til 25 % nye lette skillevægge og døre andet sted til evt. ekstra arbejdsrum. Der skal herudover påregnes etablering af 4-6 samtalerum i glas. Der henvises til tegningskitse.
- Det påregnes at 100% af eksisterende gulvbelægning og lofter fjernes/nedtages og at der efterfølgende overalt udføres ny gulvbelægning i linoleum eller mørkegråt tæppe (som ved Borgerservice!) samt opsætning af nye akustiklofter. Alle tekniske installationer skal tilpasses og omlægges herefter.
- Der skal overalt udføres malermæssig opmaling, således at alle overflader overtages nymalede i farven hvid, glans 10 (-eller nuance af hvid, efter aftale med lejer/bestiller).

- Der skal påregnes istandsættelse af toiletrum med nye lette skillevægge klosetter, håndvaske, spejle og lign.
- Der skal påregnes istandsættelse af tekøkkener med nye skabelementer og bordplader, samt hårde hvidevare og komfur. Alle installationer tilpasses herefter.
- Udgifter til låsesystem

Tiltag 5 og 6. sal:

Bilag 1D-E

- Etagerne indrettes med ca. 40 arbejdspladser fordelt i cellekontorer på begge etager. Kantinens rygeafdeling på 6. sal inddrages til etablering af 2 cellekontorer. Der henvises til skitse.
- Det påregnes at 10 % af eksisterende lette skillevægge og døre på 5.sal skal nedtages, og at der skal opsættes hvad der svare til 50 % nye lette skillevægge og døre for at tilgodese ønsker til indretning. Lofter og tekniske installationer skal tilpasses og omlægges herefter. Der henvises til tegningsskitse.
- Alle døre internt mellem kontorer skal nedtages og dørhuller blændes.
- Det påregnes at 100% af eksisterende gulvbelægning fjernes der skal efterfølgende overalt udføres ny gulvbelægning i linoleum.
- Der skal overalt udføres malermæssig opmaling, således at alle overflader overtages nymalede i farven hvid, glans 10 (-eller nuance af hvid, efter aftale med lejer/bestiller).
- Der skal påregnes istandsættelse af alle toiletrum med nye lette skillevægge klosetter, håndvaske, spejle og lign. (incl. lille toiletrum ved udgang til trappe)
- Der etableres tekøkken med nye vand og afløbsinstallationer samt komfur og køleskab i det eksisterende forrum til det tidligere Spies's private toilet. Der skal i denne forbindelse etableres separat indgang til toiletter (ikke gennem tekøkken!)
- Dør til hovedadgangsvej/hovedtrappe udskiftes til glasdør som opfylder brandkrav.
- På 6. sal opsættes skillevægge dels som blænding til kantine og dels til rumopdeling ved etablering af 2 cellekontorer i det gamle rygeafsnit af kantine. Der isættes døre i eksisterende væg fra hvert kontor til gangareal.

- Kantinekøkken skal klargøres og være fuldt funktionsdygtig og have myndighedernes godkendelse ved overtagelse (fødevareregionen)
- Udgifter til låsesystem.

Tiltag trappeopgange:

- Der skal overalt udføres malermæssig opmaling, således at alle overflader overtages nymalede i farven hvid, glans 10 (-eller nuance af hvid, efter aftale med lejer/bestiller).