

# BYGNINGSFORNYELSE 2017

## BESKRIVELSE AF DE INDSTILLEDE PROJEKTER

EKSTRAORDINÆRE PULJER I SUNDBY OG NORDVEST



Med bygningsfornyelsen i 2017 bliver der, på tværs af byfornyelsepuljerne, i alt energirenoveret og fremtids-sikret 14 ejendomme med i alt 860 boliger. Den samlede mængde byfornyelsesarbejder, der påtænkes udført, svarer til i alt 281 årsværk.

Projekterne i disse ekstraordinære puljer berører 4 ejendomme med 262 boliger, og de er her beskrevet.

Når disse foreslåede renoveringer er gennemført vil 18 eksisterende boliger have fået etableret wc/baderum, og 2 boliger vil blive udvidet op i taget som egenfinansierede arbejder. 228 boliger vil være energimærke C og 34 boliger vil være kategori D. De byfornyelsesarbejder, der påtænkes udført, svarer til i alt 52 årsværk.

De 4 ejendomme forventes at have en gennemsnitlig energibesparelse på 24 %.

## **FAKTABOKS ift. byfornyelsesstøtte:**

### **STØTTE TIL ANDELS- OG EJERFORENINGER:**

I ejer- og andelsboligforeninger gives der et kontant tilskud på 1/3 eller 1/4 af de samlede ombygningsudgifter. Tilskuddets størrelse er afhængig af ejendommens bevaringsværdi. I fredede og højt bevaringsværdige ejendomme udgør tilskuddet 1/3, mens tilskuddet i mindre bevaringsværdige ejendomme udgør 1/4.

### **STØTTE TIL UDLEJNINGSEJENDOMME OG INDFASNINGSTØTTE:**

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

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

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

### **BVB - FORSIKRING:**

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

### **GENHUSNING:**

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

### **TILBAGEBETALINGSDEKLARATION:**

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

# INDHOLD

KORT MED PLACERING AF DE INDSTILLEDE PROJEKTER .....	4
OVERSIGT OVER ØKONOMI I DE INDSTILLEDE PROJEKTER .....	5

## NEDENFOR EN BESKRIVELSE AF DE INDSTILLEDE PROJEKTER I SUNDBY NORD:

### UDEN BAD, KLIMASKÆRM OG ENERGIOPTIMERING:

1. KIRKEGÅRDSVEJ 12 / NDR. RØSE VEJ 1-1A .....	6
--	---

## NEDENFOR EN BESKRIVELSE AF DE INDSTILLEDE PROJEKTER I NORDVEST YDRE:

### KLIMASKÆRM OG ENERGIOPTIMERING:

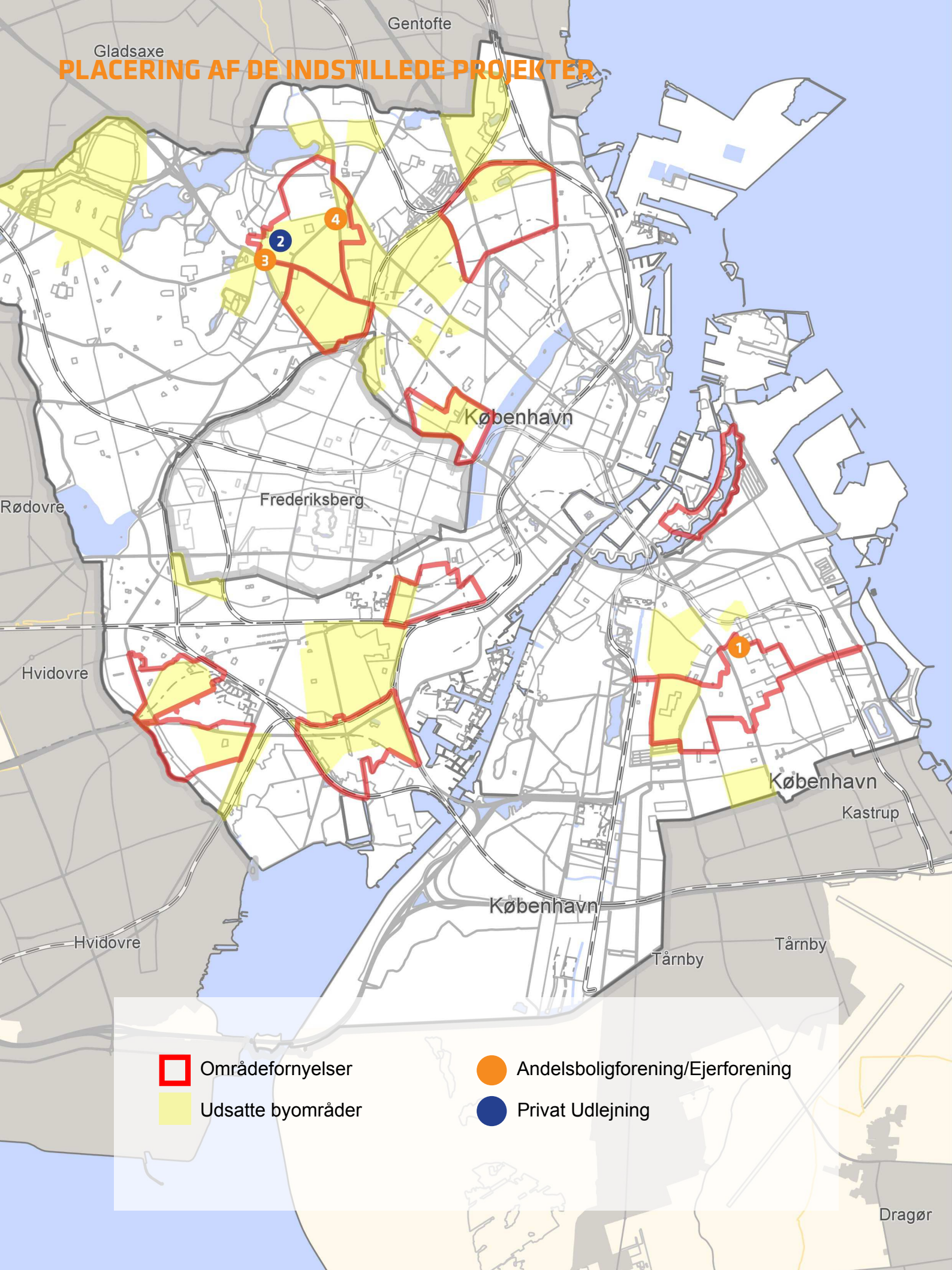
2. RENTEMESTERVEJ 94 .....	8
3. FREDERIKSSUNDSVEJ 108 .....	10

## NEDENFOR EN BESKRIVELSE AF DE INDSTILLEDE PROJEKTER I NORDVEST INDRE:

### KLIMASKÆRM OG ENERGIOPTIMERING:

4. TOMSGÅRDSVEJ 70-110 .....	12
------------------------------	----

# PLACERING AF DE INDSTILLEDE PROJEKTER



## OVERSIGT OVER ØKONOMI

	Ansøgninger 2017 i Sundby og Nordvest	Ejerforhold	Antal boliger	Kontant tilskud	Bidrag til BVB	Genhusning	Indfasningsstøtte	Statens andel
1	Kirkegårdsvej 12, Ndr. Røse Vej 1-1A	A/B	29	4.095.000	184.297	0	0	2.139.649
2	Rentemestervej 94	Udlej.	5	1.080.800	36.547	0	222.213	669.780
3	Frederikssundsvej 108	A/B	25	3.154.000	141.911	0	0	1.647.955
4	Tomsgårdsvej 70-110	A/B	203	6.495.000	292.276	0	0	3.393.638
	<b>I alt</b>		<b>262</b>	<b>14.824.800</b>	<b>655.031</b>	<b>0</b>	<b>222.213</b>	<b>7.851.022</b>
<b>Samlede forventede anlægsudgifter</b>				<b>15.479.831</b>				

### FAKTA OM ENERGIMÆRKER

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

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

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

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

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

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

**1. KIRKEGÅRDSVEJ 12 / NDR. RØSE VEJ 1-1A**

FORVENTET REDUKTION AF VARMEFORBRUG:

**INSTALLATIONSMANGLER: 18 bad**

UDSAT BYOMRÅDE: Amager-Sundby  
 INDSATSOMRÅDE: Sundby Nord  
 EJERFORHOLD: Andelsboligforening

Bevaringsværdi	SAVE 4
Boligareal	1.520 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>
Lokalplan	nr. 454
Antal boliger/beboere	29/46
Opført/tilbygget	1901

STØTTEBERETTIGEDE UDGIFTER OPGJORT TIL:

Samlet projektøkonomi	12.286.000 kr.
Heraf egenfinansiering 2/3	8.191.000 kr.

STØTTEFORSLAG:

Tilskud 1/3	4.095.000 kr.
Bidrag til BvB	184.297 kr.
Genhusning	0 kr.
I alt	4.279.440 kr.

I DENNE EJENDOM etableres 18 nye wc/baderum. Ejendommen energioptimeres iht. energimærke, taget eftergås for utætheder og ejendommen skybrudssikres.

EGENFINANSIEREDE ARBEJDER: Etablering af rum til storskrald, opsætning af brandalarmer.

Bygningsdel	Støtteberettigede arbejder	Energioptimerende / bæredygtige tiltag
Tag	Istandsættelse af tag, skorsten og brandkamme.	
Kælder/fundering	Brandsikring eftergås.	
Facader/sokkel	Reparation af sokkel og trin. Evt. isolering af gavl hvis muligt. Evt. udbedring af underfade mod gade.	Isolering af gavl. Miljøvenlig maling og materialer.
Vinduer		
Udvendige døre		
Trapper		
Porte/gennemgange	Istandsættelse af gennemgange.	
Etageadskillelser	Efterisolering af etageadskillelse kælder hvor der er plads.	Efterisolering af etageadskillelse kælder.
WC/bad	Etablering af 18 wc/bad.	Vandbesparende toilet og armaturer, f.eks. 2/4 liter skyls toilet. Energibesparende lysarmaturer i wc/bad. Bæredygtige og miljøvenlige materialer (f.eks. Svanemærket, FSC certificeret træ). Miljøvenlig maling.
Køkken		
Varmeanlæg	Optimering af varmeanlæg og udskiftning af cirkulationspumpe, indregulering mm. Efterisolering af rør. Fjernelse af gammel ekspansionsbeholder.	Optimering af varmeanlæg og udskiftning af cirkulationspumpe. Efterisolering af rør.
Afløb	Afløbsinstallationer i tilknytning til nye wc/bad.	
Kloak	Udskiftning af utætte kloakledninger og sikring af drikkevand. Retablering med permeabel belægning.	Udskiftning af utætte kloakledninger og sikring af drikkevand. Retablering med permeabel belægning.
Vand	Etablering af individuelle forbrugsmålere hvis muligt. Nødvendige udskiftninger som følge af etablering af wc/bad. Efterisolering af rør.	Evt. etablering af individuelle forbrugsmålere. Efterisolering af rør.
Gas		

Ventilation	Nødvendige etableringer som følge af etablering af wc/bad, samt etablering af ventilation i eksisterende fællesbad.	Varmegenvindingsanlæg. Behovsstyret ventilation (DCV) - med lavt elforbrug.
El/svagstrøm		
Øvrige ombygningsarbejder	Indvendig isolering af vinduesbrystninger.	Indvendig isolering af vinduesbrystninger.
Byggeplads	Stillads og byggepladsfaciliteter.	Minimerer miljøforureningen under arbejdets udførelse. Byggeaffaldspolitik - minimere spild, genanvendelse af materialer.

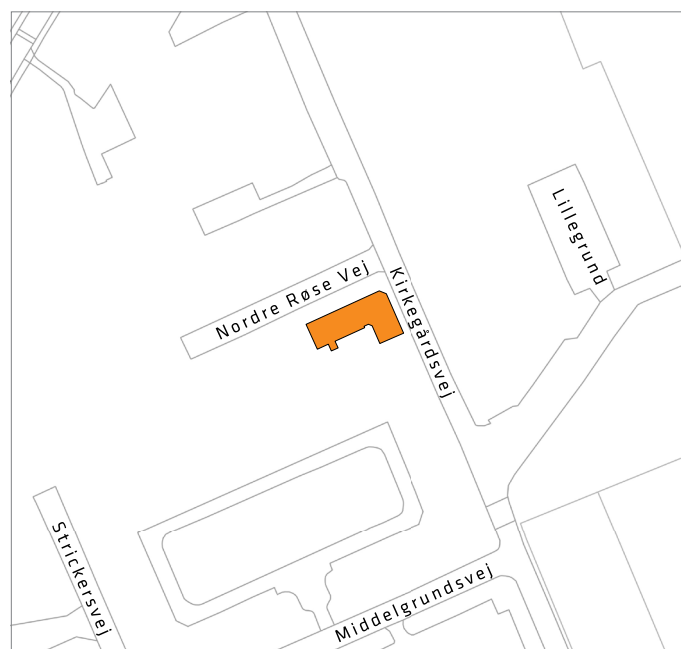


Utidssvarende "bak-ind" toilet uden bad.



Ejendommen skybruds- og rottesikres.

Ejendommen set fra gaden.



## 2. RENTEMESTERVEJ 94

FORVENTET REDUKTION AF VARMEFORBRUG:



Besparelse i pct.

Energispring

INSTALLATIONSMANGLER: Ingen

UDSAT BYOMRÅDE: Bispebjerg-Nordvest

INDSATSOMRÅDE: Nordvest

EJERFORHOLD: Privat udlejning

Bevaringsværdi	SAVE 7
Boligareal	331 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	184 m <sup>2</sup>
Lokalplan	Nej
Antal boliger/beboere	5/11
Opført/tilbygget	1936

STØTTEBERETTIGEDE UDGIFTER OPJORT TIL:

Samlet projektøkonomi	2.436.000 kr.
Heraf egenfinansiering 30%	463.000 kr.

STØTTEFORSLAG:

Forbedring	892.000 kr.
Indfasningsstøtte	222.213 kr.
Vedligeholdelse	1.081.000 kr.
Bidrag til BvB	36.547 kr.
Genhusning	0 kr.
I alt	1.117.547 kr.

I DENNE EJENDOM udskiftes taget og der etableres integrerede solceller i det. Gavlen begrønnes og ejendommens rør isoleres.

EGENFINANSIEREDE ARBEJDER: Udvidelse af 2. sals lejligheder i spidsloft og renovering af 2. stk. køkkener samt etablering af tagaltaner mod gården.

DEMONSTRATIONSVÆRDI: Afprøvning af nye typer heltagsløsning til røde tegl tage med integrerede solceller. Projektet er en del af "Nordvest som udstillingsvindue for solceller".

Bygningsdel	Støtteberettigede arbejder	Energioptimerende / bæredygtige tiltag
Tag	Udskiftning af rødt tegl tag til heltags løsning med integreret solceller. Istandsættelse af eksisterende kviste mod gaden. Etablering af 2 stk. kviste og tagaltan mod gården.	Solceller på tag mod gaden, orientering syd/vest. Isolering mod beboelse. Efterisolering af tag og kviste.
Kælder/fundering		
Facader/sokkel	Begrønning af gavl.	Begrønning af gavl mod øst.
Vinduer	Istandsættelse af vinduer.	Istandsættelse af eksisterende vinduer. Miljøvenlig maling.
Udvendige døre	Udskiftning af indgangsdør mod gaden.	Udskiftning og energioptimering af udvendige døre. FSC certificeret træ. Miljøvenlig maling af udvendige døre.
Trapper		
Porte/gennemgange		
Etageadskillelser		
WC/bad		
Køkken		Vandbesparende armaturer. Miljøvenlig maling. Energirigtige hvidevarer.
Varmeanlæg	Efterisolering af fjernvarmsveksler, varmfordelingsrør.	Efterisolering af rør.
Afløb		
Kloak	Etablering af faskine Udskiftning af utætte kloakledninger.	Afledning af tagvand til faskine. Udskiftning af utætte kloakledninger og sikring af drikkevand. Retablering med permeabel belægning.
Vand	Efterisolering af brugsvandsrør.	Efterisolering af rør.
Gas		



Ventilation		
El/svagstrøm		
Øvrige ombygningsarbejder		Optimering af lejlighedsplaner ift. dagslys og ressourcer. Miljørigtige materialer. Genbrug af materialer.
Byggeplads	Stillads og byggepladsfaciliteter.	Minimerer miljøforureningen under arbejdets udførelse. Byggeaffaldspolitik - minimere spild, genanvendelse af materialer.



Vinduer istandsættes.



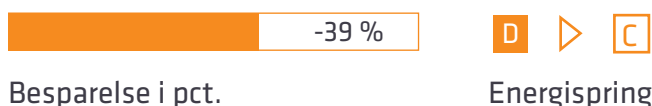
Ejendommens tag er væsentligt nedslidt.

Ejendommen set fra gaden.



### 3. FREDERIKSSUNDSVEJ 108

FORVENTET REDUKTION AF VARMEFORBRUG:



INSTALLATIONSMANGLER: Ingen

UDSAT BYOMRÅDE: Bispebjerg-Nordvest  
 INDSATSOMRÅDE: Nordvest Ydre  
 EJERFORHOLD: Andelsboligforening

Bevaringsværdi	SAVE 4
Boligareal	2.527 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>
Lokalplan	Nej
Antal boliger/beboere	35/67
Opført/tilbygget	1905

STØTTEBERETTIGEDE UDGIFTER OPGJORT TIL:

Samlet projektøkonomi	9.461.000 kr.
Heraf egenfinansiering 2/3	6.307.000 kr.

STØTTEFORSLAG:

Tilskud 1/3	3.154.000 kr.
Bidrag til BvB	141.910,64 kr.
Genhusning	0 kr.
I alt	3.295.910,64 kr.

I DENNE EJENDOM etableres to nye wc/baderum. Facade og vinduer energioptimeres og ejendommen fugtsikres og skybrudssikres.

EGENFINANSIEREDE ARBEJDER: Udskiftning af entrédøre mod hovedtrapper til lyd- og varm-, og brand-isolering af døre. Inddragelse af loftsrum til to boliger. Etablering af to varmegenvindingsventiler til hver lejlighed.

DEMONSTRATIONSVÆRDI: Der etableres solceller på det eksisterende tegl tag mod gaden, som en del af "Nordvest som udstillingsvindue for solceller".

Bygningsdel	Støtteberettigede arbejder	Energioptimerende / bæredygtige tiltag
Tag	Etablering af solceller på tag mod gaden.	Solceller på tag mod gaden, orientering syd. Efterisolering af tag mod beboelse.
Kælder/fundering	Fugtsikring og efterisolering af kælderydervægge mod Gemmet. Etablering af omfangsdræn samt pumpebrønd.	Isolering af fundamenter og kælder. Fugtsikring og permeable belægninger.
Facader/sokkel	Totalistandsættelse og reparation af gade- og gårdfacader. Afrensning af gadefacader. Efterisolering af gårdfacader samt pudsning. Nypudsning af murede omramninger ved hovedopgangsdøre til et udseende svarende til oprindelige. Udbedring af skader ved dæk over karnapper.	Begrønning af facader. Tætning af facade ved omfugning/istandsættelse af fuger. Isolering af gavl - udvendigt. Isolering af gårdfacader - udvendigt. Isolering af sokkel. Miljøvenlig afrensning/behandling af facader. Miljøvenlig maling og materialer.
Vinduer	Udskiftning af vinduer mod gaden til koblede rammer med lydglas. Udskiftning af vinduer mod gården til træ eller træ-/aluvinduer.	Udskiftning af vinduer til nye vinduer i træ med enkeltglas og forsatsruder med lavenergiglas. Udskiftning og energioptimering samt lydisolering af vinduer. FSC certificeret træ. Miljøvenlig maling.
Udvendige døre	Udskiftning af 4. stk. hovedopgangsdøre Istandsættelse og energioptimering af hovedopgangsdøre mod gaden.	Tætning af udvendige døre. Isolering af udvendige døre. Udskiftning og energioptimering af udvendige døre. FSC certificeret træ. Miljøvenlig maling af udvendige døre.
Trapper		Energioptimering og lydisolering af entrédøre.
Porte/gennemgange		
Etageadskillelser	Efterisolering af etageadskillelse mod spidsloft.	Efterisolering af etageadskillelse mod spidsloft.

WC/bad	Etablering af to wc/bad i lejligheder på 5. sal.	Vandbesparende toilet og armaturer, f.eks. 2/4 liter skyls toilet. Energibesparende lysarmaturer i wc/bad. Bæredygtige og miljøvenlige materialer (f.eks. Svanemærket, FSC certificeret træ). Miljøvenlig maling.
Køkken	Etablering af to køkkener i lejligheder på 5. sal.	Vandbesparende armaturer. Bæredygtige og miljøvenlige materialer (f.eks. Svanemærket, FSC certificeret træ). Miljøvenlig maling. Energirigtige hvidevarer.
Varmeanlæg	Efterisolering af vinduesbrystninger Efterisolering af uisoleret varmfordelingsrør.	Efterisolering af vinduesbrystninger. Energioptimering af varmeanlæg.
Afløb		
Kloak		
Vand		Etablering af individuelle forbrugsmålere.
Gas		Gas bibeholdes til madlavning.
Ventilation	Etablering af varmegenvindingsventiler mod gården.	Varmegenvindingsanlæg.
El/svagstrøm		
Øvrige ombygningsarbejder		
Byggeplads	Stillads og byggepladsfaciliteter.	Minimerer miljøforureningen under arbejdets udførelse. Byggeaffaldspolitik - minimere spild, genanvendelse af materialer.

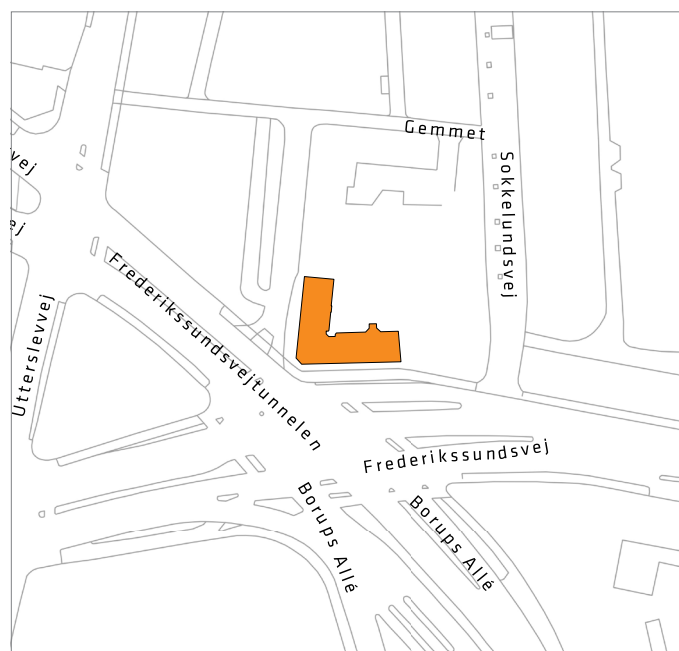


Vinduer istandsættes og lydisoleres.



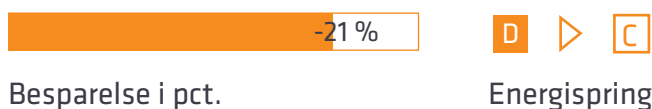
Nedslidt facade og sålbænk.

Ejendommen set fra gaden.



## 5. TOMSGÅRDSVEJ 70-110

FORVENTET REDUKTION AF VARMEFORBRUG:



INSTALLATIONSMANGLER: Ingen

UDSAT BYOMRÅDE: Bispebjerg-Nordvest

INDSATSOMRÅDE: Nordvest Indre

EJERFORHOLD: Andelsboligforening

Bevaringsværdi	SAVE 3
Boligareal	12.127 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	551 m <sup>2</sup>
Lokalplan	Nej
Antal boliger/beboere	207/392
Opført/tilbygget	1935

STØTTEBERETTIGEDE UDGIFTER OPGJORT TIL:

Samlet projektøkonomi	19.485.000 kr.
Heraf egenfinansiering 2/3	12.990.000 kr.

STØTTEFORSLAG:

Tilskud 1/3	6.495.000 kr.
Bidrag til BvB	292.276,26 kr.
Genhusning	0 kr.
I alt	6.787.276,26 kr.

I DENNE EJENDOM udskiftes/istandsættes der 964 vinduer og altandøre. Der etableres solceller på gavlen og begrønnes, samt begrønnes længst Tomsgårdsvej op til 1. sals niveau.

DEMONSTRATIONSVÆRDI: Projektet er en del af "Nordvest som udstillingsvindue for solceller".

Bygningsdel	Støtteberettigede arbejder	Energioptimerende / bæredygtige tiltag
Tag		
Kælder/fundering		
Facader/sokkel	Etablering af solceller og belysning på gavl. Begrønning af gavl og facaden længst Tomsgårdsvej. Indmuring og efterisolering af døre brystninger mod gaden. Mindre istandsættelse af facader.	Solceller på gavl. Begrønning af facader. Tætning af facade ved omfugning/istandsættelse af fuger. Isolering af facade indvendigt.
Vinduer	Udskiftning af eksisterende vinduer og altandøre til træ/-aluvinduer i boliger. Istandsættelse af oprindelige vinduer i kælderen mod gården.	Istandsættelse + energioptimering af eksisterende vinduer i underfacade. Udskiftning og energioptimering samt lydisolering af vinduer. Miljøvenlig maling.
Udvendige døre	Udskiftning af indgangsdøre mod gaden og gården.	Udskiftning og energioptimering af udvendige døre. FSC certificeret træ. Miljøvenlig maling af udvendige døre.
Trapper		
Porte/gennemgange		
Etageadskillelser		
WC/bad		
Køkken		
Varmeanlæg	Indvendig isolering af vinduesbrystninger.	Indvendig isolering af vinduesbrystninger. Optimering af anlæg.
Afløb		
Kloak		
Vand		
Gas		
Ventilation	Evt. etablering af luftventiler mod gaden i den eksisterende åbning med lyd- og partikelfilter.	Etablering af ventilation med lyd- og partikel filter.
El/svagstrøm	Etablering af belysning som evt. kunst på gavlen.	Belysningsløsninger med LED-teknologi

Øvrige ombygningsarbejder		
Byggeplads	Stillads og byggepladsfaciliteter.	Minimerer miljøforureningen under arbejdets udførelse. Byggeaffaldspolitik - minimere spild, genanvendelse af materialer.



Vinduer udskiftes og lydisoleres.



Eksempel på vinduer der udskiftes.

Ejendommen set fra gaden.



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

Tlf: 33 66 33 66  
e-mail: [byggningsfornyelse@tmf.kk.dk](mailto:byggningsfornyelse@tmf.kk.dk)  
[www.kk.dk/byfornyelse](http://www.kk.dk/byfornyelse)

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen