

# VEJLEDNING TIL KØBENHAVNS KOMMUNES SKEMAER

I BYGNINGSFORNYELES-  
PROJEKTER MED TILSAGN FØR  
2019



Byens Fysik,  
Område og Bygningsfornyelse

Denne vejledning skal KUN anvendes til projekter, der har fået tilsagn om støtte FØR 2019. I projekter med tilsagn i 2019 eller senere er der opdaterede skemaer og derfor særskilt vejledning, som findes på Byfornyelsesportalen.

Vejledningen fungerer som et redskab for administratorer og tekniske rådgivere, når de forskellige ansøgningsskemaer skal udfyldes (licitation og regnskab), og indeholder en beskrivelse af de enkelte punkter i skemaerne – en definition på de 20 bygningsdele i skemaerne.

Som udgangspunkt gælder oplysningerne for alle ejendomme. I nogle tilfælde vil oplysningerne kun være relevante for udlejnings-ejendomme, og her vil dette være fremhævet med teksten: **”gælder kun for udlejningsejendomme”**. Andels- og ejerforeninger, der udlejer lokaler enten til erhverv eller beboelse, skal være opmærksom på, at de for så vidt angår disse lokaler, behandles som udlejningsejendomme.

På Byfornyelsesportalen, som du finder på vores hjemmeside – [www.kk.dk/byfornyelse](http://www.kk.dk/byfornyelse), finder du andre vejledninger som ”Krav til projektmateriale” og ”Vejledning til fordeling af udgifter på forbedring og vedligehold i udlejningsejendomme”.

## **Generelt:**

I skemaet er de 19 bygningsdele (fra 01 - Tag til 19 - Private friarealer), bygningsdel for bygningsdel, opdelt lodret i kolonner, som angivet nedenfor. Alle udgifter der fordeles i skemaet skal dokumenteres i byggeregnskabet.

## I – Svampe og asbestudgifter:

I kolonne I skal håndværkerudgifterne til udbedring af skader som følge af insekter, råd, svamp og asbest opgøres særskilt og opdelt i bygningsdel 1-19.

Denne kolonne medtages til og med pkt. A, hvor summen i kolonne I overføres til kolonne II, i alt.

## II – Udgifter ekskl. svamp:

I kolonne II skal samtlige øvrige håndværkerudgifter opgøres lodret bygningsdel for bygningsdel.

I pkt. A opgøres den samlede sum af kolonne II og i pkt. B tillægges beløbet fra kolonne I.

## III – Forbedringsudgifter i alt:

### **Gælder kun udlejningsejendomme:**

I kolonne III skal man bygningsdel for bygningsdel udskille den del af kolonne I og II, som skønnes at være forbedring, der principielt kan indgå som grundlag for lejeforhøjelse. – Se den efterfølgende nøgle for fordeling af moderniserings- og istandsættelsesudgifter på vedligeholdelse og forbedring.

## IV – Forbedringsudgifter i erhverv:

### **Gælder kun udlejningsejendomme:**

I kolonne IV skal man bygningsdel for bygningsdel udskille den del af kolonne III, som skønnes at vedrøre erhvervslejemål.

Under punkterne 01–20 og A–F angives håndværkerudgifterne ekskl. moms. Det samme gælder teknikerhonorar i pkt. G og H, idet moms af håndværkerudgifter og teknikerhonorar først samlet anføres i pkt. J.

Honorar og omkostninger pkt. G til Y skal opdeles udgiftspost for udgiftspost.

**Gælder kun udlejningsejendomme:** Forbedringsandelen på honorarer og omkostninger vil som udgangspunkt være den % -andel, der svarer til forholdet mellem forbedringer i alt og samlede håndværkerudgifter i alt, der fremkommer i pkt. F – Samlede håndværkerudgifter ekskl. moms.

Senere i dette hæfte findes en detaljeret vejledende ”definition” på de 20 bygningsdele.

Nedenfor findes vejledende bemærkninger til punkterne A-Z i ansøgningsskemaerne:

**Pkt. A Håndværkerudgifter.**

Sum af bygningsdelene pkt. 1-19.

**Pkt. B Håndværkerudgifter.**

Sum af bygningsdelene i pkt. 1-19, hvor kolonne I "Svamp/asbest og lign." overføres til kolonne "Udgifter i alt".

**Pkt. C Håndværkerudgifter i alt.**

Sum af bygningsdelene i pkt. 1-20.

**Pkt. D Uforudseelige udgifter.**

(Optræder kun på skema i portal (tidligere skema 1))

Afsættes som en fast procentsats. På renoveringsopgaver er satsen maksimeret til 10 % af summen af de 20 bygningsdele i pkt. C.

**Gælder kun udlejningsejendomme:** Forbedringsandelen (kolonne III og IV) sættes normalt til samme forholdsmæssige andel af udgiften "i alt" (kolonne II), som under pkt. C, der svarer til forholdet mellem forbedring i alt og samlede håndværkerudgifter i alt.

**Pkt. E Afsatte rådighedsbeløb.**

Anvendelse i skema på portal (tidligere skema 1):

Rådighedsbeløb på budgettidspunktet kan være forudseelige udgifter, der afsættes til kendte aktiviteter, hvor omfanget imidlertid er ukendt og derfor skønnet.

Der beregnes ikke uforudseelige udgifter af afsatte rådighedsbeløb.

I hovedprojektet, der danner grundlag for afgivelse af tilbud i licitation, skal som udgangspunkt samtlige ydelser beskrives og indarbejdes i projektet og medtages på tilbudslisterne, således at de indgår i den samlede entreprisesum, der konkurreres på.

Der kan dog forekomme delaktiviteter, der er vanskelige at omfangsbestemme på projekteringstidspunktet, f.eks. udbedring af råd- og svampeskader, pudsreparationer, ommuring af mørt murværk og lignende.

Hvis rådgiveren vurderer, at omfanget af sådanne aktiviteter i udførelsesperioden kan blive forøget udover det i projektet forudsatte og mere end, hvad det afsatte beløb til uforudseelige udgifter kan bære, kan man i budgettet afsætte "øremærkede og definerede rådighedsbeløb".

Der skal nærmere redegøres for sådanne afsatte rådighedsbeløb.

Punktet kan ligeledes benyttes til ekstraordinære udgifter set i forhold til licitationstidspunktet og forventet byggestart, f.eks. ekstraordinære vinterforanstaltninger / udtørring.

NB. Man må ikke i udførelsesperioden konvertere godkendte øremærkede rådighedsbeløb til andre aktiviteter, herunder øgning af mængder og / eller kvalitet.

**Gælder kun udlejningsejendomme:** Forbedringsandelen vurderes konkret ud fra hvad aktiviteten, der er afsat rådighedsbeløb til, vedrører.

Anvendelse i skema i portal (Tidligere skema 3):

Rådighedsbeløb på regnskabstidspunktet kan f.eks. være skønnede afsætningsbeløb til aktiviteter, der er kendte, men som man p.g.a. vejrlig har valgt at udføre på et tidspunkt, der ligger efter regnskabstidspunktet, og som ikke er indeholdt i entreprisekontrakten.

**Pkt. F Samlede håndværkerudgifter ekskl. moms.**

Sum af pkt. C, D og E.

**Pkt. G Teknikerhonorar – ombygning.**

På renoveringsopgaver er satsen maksimeret til 15 % af håndværkerudgifterne i pkt. F fratrukket udgifter til svamp og asbest. Teknikerhonoraret omfatter alle arkitekt- og ingeniørydelser, diverse reproduktionsudgifter og lign. udlæg til sagens løsning fra start til slut samt udgifter til udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplaner.

**Pkt. H Teknikerhonorar – svamp / asbest og lign.**

På udbedring af svampeskader er satsen normalt maksimeret til 10 % af håndværkerudgifterne, såfremt der ikke udarbejdes et egentligt detailprojekt. Udarbejdes detailprojekt, kan honoraret i så fald maksimeres til 15 % af håndværkerudgifterne.

**Pkt. I Håndværkerudgifter og teknikerhonorar i alt ekskl. moms.**

Sum af pkt. F, G og H.

**Pkt. J Moms af håndværkerudgifter og teknikerhonorar.**

Moms beregnet af pkt. I.

**Pkt. K Tekniske bygherreudgifter – momspligtige.**

Omfatter de nedenfor angivne poster og tilsvarende:

Udgifterne angives ekskl. moms.

Tilslutningsudgifter

- Afløb
- Kloak
- Varme
- Vandinstallationer
- El / svagstrøm

TV-inspektion

- Kloak

Driftsudgifter

- Byggestrøm
- Byggevarme / udtørring
- Byggevand

Tekniske rapporter

- Svamperapport
- Asbestrapport
- Rapport om sundhedsskadelige materialer
- Geoteknisk rapport

**Pkt. L Moms af tekniske bygherreudgifter.**

Moms af pkt. K.

**Pkt. M Tekniske bygherreudgifter – ikke momspligtige.**

Afgifter

- ”Råden over vejareal”, f.eks. skurby på vejareal
- Bortskaffelse af affald

**Pkt. N Håndværkerudgifter, teknikerhonorar, tekniske bygherreudgifter.**

Sum af pkt. I, J, K, L og M.

## **Pkt. O      Administrative bygherreudgifter – momspligtige.**

- Evt. udgifter til bistand fra låsesmed i forbindelse med omstilling af låse.
- **Gælder kun udlejningsejendomme:** Honorar til LLO, såfremt beboerne har ønsket rådgivning vedr. byggesagen (eks. beboermøder, opstartsmøder).
- **Gælder kun udlejningsejendomme:** Evt. udgifter til landinspektør for opmåling af ejendom og lejligheder.

Byggesagsadministration anføres særskilt i pkt. X.

## **Pkt. P      Moms af administrative bygherreudgifter.**

Moms beregnet af pkt. O.

## **Pkt. Q      Administrative bygherreudgifter – ikke momspligtige.**

Omfatter de nedenfor angivne poster og tilsvarende:

- Forsikringer
- Gebyr for ibrugtagningstilladelse
- Attester

## **Pkt. R      Driftstab i byggeperioden.**

Ombygning af en ejendom betyder ofte, at ejendommen vil mangle driftsindtægter men også opleve en nedgang i driftsudgifterne.

Ombygning af en ejendom indebærer ligeledes ofte, at nogle beboere flytter permanent. Der kan også være tale om lejenedsættelse p.g.a. gener fra byggeriet, f.eks. stillads og skurby foran erhvervslejemål.

Ejendommen kan medtage huslejetab (kun udlejede lokaler) for en periode fra højst 3 måneder før byggearbejdernes påbegyndelse og højst indtil 6 måneder efter, at arbejderne i det væsentlige er afsluttede. Derimod bliver der ikke tale om driftstab ved midlertidig genhusning, idet lejerne i den midlertidige fraflytningsperiode fortsætter med at indbetale den aktuelle leje til ejeren.

## **Pkt. S      Håndværkerudgifter, teknikerhonorar og bygherreudgifter.**

Sum af pkt. N, O, P, Q og R.

## **Pkt. T Byggelånsrenter.**

I **skema i portal (tidl. skema 1)** omfatter punktet renteudgifter, herunder løbende provision, på byggelånet fra projektering og frem til 3 måneder efter forventet regnskabsgodkendelse.

I **skema i portal (tidl. skema 3)** omfatter punktet renteudgifter, herunder løbende provision, på byggelånet fra projektering og frem til skæringsdato (aflevering af byggeriet).

I bilag oplyses størrelsen i % p.a. af løbende byggelånsrenter til brug for kommunens beregning af renter fra skæringsdatoen og frem til den endelige låneoptagelse.

Såfremt ejeren selv finansierer byggeriet i byggeperioden, forrentes ejerens udlæg med en rentesats svarende til den af Danmarks Nationalbank til enhver tid fastsatte diskonto med tillæg af 3 procentpoint.

**Gælder kun udlejningsejendomme:** I byggelånsrenterne modregnes husleje opkrævet i henhold til § 59, stk. 3 i lov om leje for perioden fra færdiggørelsen og indtil udbetaling af støtte.

## **Pkt. U Låneomkostninger.**

Der kan medtages etableringsomkostninger ved byggelån til finansiering af ombygningsudgifterne.

Udgifter til den endelige finansiering af arbejderne er ikke støtteberettigede, jf. bek. nr. 481 af 7. maj 2010.

## **Pkt. V Samlede ombygningsudgifter ekskl. byggesagsadministration.**

Sum af pkt. S, T og U.

## **Pkt. X Byggesagsadministrationshonorar.**

Omfatter honorar til forretningsfører, f.eks. advokat, administrator eller anden bygherrebestand.

Maksimumsatser for byggesagsadministration, der kan medtages som støtteberettiget udgift, er fastsat i finansieringscirkulæret af 3. juli 1986, pkt. 4.5.4.

Byggesagsadministrationshonoraret beregnes af pkt. V.

## **Pkt. Y Moms af byggesagsadministrationshonorar.**

Moms beregnet af pkt. X.



## **Pkt. Z Samlede ombygningsudgifter.**

Sum af samtlige udgifter fra A til Y svarende til den støtteberettigede udgift før evt. fradrag.

### Fradrag:

Hvis byggeregnskabet indsendes senere end 3 måneder efter skæringsdatoen, beregnes et fradrag for forsinkelsen (bekendtgørelse nr. 352 af 24. april 2006 om regnskab og revision efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, § 4).

### **Gælder kun udlejningsejendomme:**

Der foretages et fradrag for indestående på udvendige vedligeholdelseskonti, jf. boligreguleringslovens § 18 og § 18b samt tillige fradrag på indestående på indvendige vedligeholdelseskonti, lejelovens § 63a og § 22, i det omfang, beløb fra de pågældende konti kan anvendes til dækning af udgifterne samt fradrag for evt. støtte efter anden lovgivning og eget ikke moms- og skatteregistreret arbejde.

I henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer skal der, for så vidt angår byggelånsrenter til den tabsgivende investering, foretages et skattemæssigt fradrag i de støtteberettigede udgifter. Fradraget svarer til henholdsvis 30 % af de godkendte udgifter til byggelånsrenter for et indkomstskattepligtigt selskab, og 33 % af de godkendte udgifter for en indkomstskattepligtig person.

# DEFINITION PÅ DE 20 BYGNINGSDELE



## Generelle retningslinjer:

I byfornyelsessager fordeles alle byggeudgifterne i skemaer i portal (tidligere kaldet skema 1 og 3) på forskellige bygningsdele.

I det følgende gives punkt for punkt en gennemgang af, hvad der hører under de enkelte bygningsdele og - som hjælp til afgrænsningen - hvad der modsætningsvist ikke hører under den pågældende bygningsdel, men skal placeres på andre bygningsdele.

Inden gennemgangen af de enkelte bygningsdele gives nedenfor nogle almindelige generelle retningslinjer, der gælder for opdelingen af arbejderne og udgifterne på bygningsdele.

Som hovedprincip gælder det, at de enkelte byggeaktiviteter og materialer placeres på den bygningsdel, de vedrører. Dette gælder normalt også, selvom en aktivitet breder sig over flere bygningsdele. Udgiften skal i så fald fordeles på disse bygningsdele.

Dette indebærer f.eks., at udbedring af råd- og svampeskader, asbest og lignende placeres på den bygningsdel, skaderne vedrører, og fordeles på de berørte bygningsdele i tilfælde, hvor skaden har ramt flere bygningsdele, f.eks. tag, facader og trapper.

Det anførte princip gælder også for brandsikring.

Som et andet hovedprincip - der undertiden kan føre til, at arbejder alligevel ikke rubriceres under den bygningsdel, de umiddelbart berører - gælder det, at følgearbejder til en aktivitet placeres på samme bygningsdel som denne. Som eksempel kan nævnes, at istandsættelsesarbejder i et tilstødende rum, f.eks. en entré, efter etablering af et nyt badeværelse betragtes som følgearbejder til dette og altså placeres på bygningsdelen wc / bad.

Reglen om følgearbejder fraviges på følgende punkter:

- Ved etablering af nye badeværelser og køkkener placeres nye stigstrengene til vand og nye faldstammer til afløb ikke på bygningsdelene wc / bad og køkken, men derimod på bygningsdelen vand og afløb, selvom man kunne sige, at der er tale om følgearbejder ved etableringen af nyt bad / køkken.
- Ligeledes placeres et nyt ventilationsanlæg eller ændring af et bestående ventilationsanlæg i anledning af etablering af nyt bad eller køkken på bygningsdelen ventilation, og
- El-installationer i forbindelse med etablering af nyt køkken og bad placeres på bygningsdelen el/svagstrøm, dog bortset fra armaturer, der placeres på bygningsdelene wc/bad og køkken.

Hovedprincippet om at arbejdet placeres på den bygningsdel det vedrører, gælder også for bæredygtige tiltag.

Eksempler på bæredygtige tiltag og deres placering:

- Solceller på tag placeres under bygningsdelen 01 – Tag. Solceller på gavl, bagvanter og lignende placeres under bygningsdelen 03 - Facader / sokkel. Kun integrerede solceller eller solceller med demonstrationsværdi er støtteberettigede.
- Isolering af etageadskillelser mod uopvarmet tagrum og uopvarmet kælder placeres under bygningsdelen 08 - Etageadskillelse.
- Etablering af regnvandsopsamling placeres under 14 – Vandinstallation. Diverse følgearbejder til fællesvaskeri placeres under 18 - Øvrige ombygningsarbejder.
- Etablering af grønne tage placeres under 01 - Tag.
- Lokal Afledning af Regnvand (LAR), f.eks. afledning af tagvand til faskine, placeres under 13 - Kloak.
- Begrønning placeres under den bygningsdel der berøres, f.eks. begrønning af gavl placeres under 03 – Facader / sokkel.
- Varmegenvindingsanlæg placeres under 16 - Ventilation.
- Etablering af altandøre/franske altaner for at forbedre dagslys og indeklima kan støttes i forbindelse med vinduesudskiftninger, hvor det er muligt ift. gældende retningslinjer.
- Etablering af energimålere kan støttes for at opnå en energibesparelse på forbrug.

## 01 - TAG

### Pkt. skal omfatte:

- Alle arbejder til istandsættelser og fornyelser af tage, herunder:
  - Brandkamme og skorstene.
  - Tagkonstruktioner.
  - Spær og lægter.
  - Tagdækninger.
  - Tagkviste ekskl. vinduer.
  - Tagvinduer, kvistvinduer og ovenlys mod uopvarmede rum, dog ikke vinduer i trapperum i tagetager.
  - Inddækninger, fodblik m.v.
  - Tagrender og nedløb.
- Isoleringer i tagkonstruktioner
- Solceller
- Grønne tage

### Pkt. omfatter **ikke**:

- Tagvinduer, kvistvinduer og ovenlys mod uopvarmede rum samt trappevinduer i tagetager (04 - Vinduer).
- Isolering i etagedæk ved uudnyttede tagrum (08 - Etageadskillelse).
- Generelle istandsættelser eller forbedringer af tagboliger eller ombygninger af tagetager til boliger eller beboerlokaler (09 - Wc/bad, 10 - Køkken, 18 - Øvr. ombygningsarbejder).
- Andre arbejder, der vedrører specifik brug af tagetager, som f.eks. teknikrum for ventilation (16 - Ventilation).
- El- og antennearbejder (17 - El/svagstrøm).
- Etablering eller istandsættelser af pulterum i tagrum (18 - Øvr. ombygningsarbejder).
- Rydninger af tagrum for løse effekter (20 - Byggeplads).

## O2 - KÆLDER/FUNDERING

Pkt. skal omfatte:

- Alle arbejder til istandsættelse af kældre og fundamenter, herunder:
  - Udvendige trapper til høje stueetager, til trapperum og til kældre, inkl. værn.
  - Lyskasser.
  - Gulve, vægge og lofter i kældre.
- Ekstra funderinger og piloteringer.
- Fugtisolering af facader under terræn.
- Etablering af omfangsdræn inkl. opgravning, pumpe og brønd samt tilfyldning samt retablering af belægninger.
- Etablering / sikring af naturlig ventilation (herunder riste i kælderydervægge og i skorstene).
- Isolering af kældergulv og kælderydervægge.

Pkt. omfatter ikke:

- Indvendige trapper til kældre (06 - Trapper).
- Døre til trapperum (06 - Trapper).
- Isoleringer mellem beboelse og uopvarmet kælder / krybekælder / terræn (08 - Etageadskillelse).
- Andre arbejder, der vedrører specifik brug af kældre, som f.eks. etablering af boilerum. Herunder sænkninger af kældergulve (11 - Varmeanlæg).
- El-arbejder (17 - El/svagstrøm).
- Etableringer eller istandsættelser af pulterum i kældre (18 - Øvr. ombygningsarbejder).
- Fælles vaskeri og fælleslokaler / beboerlokaler (18 - Øvr. ombygningsarbejder).
- Rydninger af kældre for løse effekter (20 - Byggeplads).
- Kældervinduer og vinduer i lyskasser (04 - vinduer)

### 03 - FACADER/SOKKEL

Pkt. skal omfatte:

---

- Alle arbejder til udvendige istandsættelser af facader, sokler, herunder:
  - Gavle og bagvante.
  - Brystningspartier og nicher.
  - Gesimser, fremspring og lign.
  - Sålænke og udvendige murfals.
  - Skiltninger.
  - Altaner, karnapper og andre påbygninger.
- Udvendige isoleringer af facader, gavle, bagvanter m.v.
- Etablering af altaner.
- Begrønning af facader, gavle og bagvanter.
- Solceller på facader, gavle og bagvanter.

Pkt. omfatter **ikke**:

---

- Tagrender og nedløb (01 - Tag)
- Lyskasser (02 - Kælder/fundering).
- Udvendige trapper til høje stueetager, til trapperum og til kældre (02 - Kælder/fundering).
- Etableringer af nye vinduesåbninger eller ændringer af eksisterende samt nyetableringer af altandøre og lign. (dvs. døre, der også har en væsentlig funktion som lysåbning) (04 - Vinduer).
- Fugninger omkring vinduer (04 - Vinduer), udvendige døre og porte (05 - Udvendige døre).
- Udvendige brandtrapper, svale gange og trapper til svale gange (06 - Trapper).
- Nye påbygninger (placeres under den bygningsdel de er et følgearbejde af)
- Indvendige isolering: Brystninger (11 - Varmeanlæg), vægge (18 - Øvr. ombygningsarbejder).
- Nedtagning af el-, antenne- og telefonkabler fra facader, etablering af skilte- og facadebelysning (17 - El/svagstrøm)
- El-arbejder (17 - El/svagstrøm).

## 04 - VINDUER

Pkt. skal omfatte:

---

- Alle arbejder til istandsættelse / udskiftning af vinduer i facader, sokler, kælderydervægge, gavle og bagvanter, i trapperum, og i tage mod opvarmede rum herunder:
  - Vinduesplader.
  - Lysningspaneler og indfatninger.
  - Indvendige murede og pudsede false.
  - Bevægelige udvendige og indvendige skodder.
- Fugninger omkring vinduer.
- Istandsættelser, udskiftninger eller etableringer af forsatsglas.
- Istandsættelser / udskiftninger af f.eks. altandøre.
- Etableringer af nye vinduesåbninger eller ændringer af eksisterende samt nyetableringer af altandøre og franske altandøre samt lign. (dvs. døre, der også har en væsentlig funktion som lysåbning).

## 05 - UDVENDIGE DØRE

Pkt. skal omfatte:

---

- Alle arbejder til istandsættelser / udskiftning af udvendige døre herunder:
  - Adgangsdøre til hoved- og bitrapper også i portrum og gennemgange.
  - Adgangsdøre til boliger i stueetager, fra udvendige trapper eller svalegange.
  - Adgangsdøre til kældre, vaskehuse og lign.
  - Adgangsdøre til erhverv i stueetager og kældre.
  - Udvendige lemme.
- Fugninger omkring ovenstående døre.

Pkt. omfatter **ikke**:

---

- Tagvinduer, kvistvinduer og ovenlys mod uopvarmede rum, bortset fra vinduer i trapperum i tagetager (01 - Tag).
- Istandsættelse eller etablering af kviste ekskl. vinduer (01 - Tag).
- Opmuring i vindueshuller (02 - Kælder / fundering, 03 - Facader / sokkel).
- Isolering af brystninger samt forstærkning af brystninger i forbindelse med opsætning af radiatorer (11 - Varmeanlæg).
- Arbejder på brystningspartier der ikke skyldes etablering af varmeanlæg (18 - Øvr. ombygningsarbejder).

Pkt. omfatter **ikke**:

---

- Altandøre, terrassedøre og lignende døre, der ikke fungerer som adgangsdøre og som har en væsentlig funktion som lysåbninger (04 - Vinduer)
- Portblade og døre til / i porte og gennemgange, dog ikke adgangsdøre til hoved- og bitrapperum (07 - Porte / gennemgange).



## 06 - TRAPPER

### Pkt. skal omfatte:

- Alle arbejder til istandsættelser / udskiftning af samtlige overflader inkl. belægninger og træværk, herunder adgangsøre til boliger / erhverv mm. i hoved- og bitrapperum, samt evt. forrum.
- Nedtagning af trapper.
- Etablering af trapper.
- Sprinkling af trapper.
- Udvendige brandtrapper.
- Elevatorer.
- Svale gange og trapper til svale gange.
- Etableringer af adgangsveje fra hovedtrapperum til gårdarealer, hvis bitrapper nedlægges.

## 07 - PORTE/GENNEMGANGE

### Pkt. skal omfatte:

- Istansættelse / udskiftninger af portblade og døre til / i porte og gennemgange, dog ikke adgangsøre til hoved- og bitrapperum.
- Alle arbejder til istandsættelser af gennemgange, herunder gulve, vægge og lofter.
- Isoleringer mod beboelsesrum.
- Ramper for renovation i gennemgange.

### Pkt. omfatter ikke:

- Udvendige trapper til høje stueetager, til trapperum eller til kældre (02 - Kælder / fundering).
- Istansættelse / udskiftning af trappevinduer (04 - Vinduer).
- Istansættelse / udskiftning af udvendige døre (05 - Udvendige døre) eller adgangsøre, beliggende i portgennemgange (07 - Porte / gennemgange).
- El-arbejder (17 El / svagstrøm).

### Pkt. omfatter ikke:

- Adgangsøre til hoved- og bitrapperum i porte og i gennemgange (05 - Udvendige døre).
- Arbejder i gennemgange, der er en integreret del af trapperum (06 - Trapper).
- El-arbejder (17 - El/svagstrøm).

## 08 - ETAGEADSKILLELSER

### Pkt. skal omfatte:

- Alle indgreb, herunder udskiftning / forstærkning / supplering og udbedring af etagedæk, herunder:
  - Bjælker, remme og udvekslinger
  - Indskud og indskudsbrædder
- Retablering af gulve, lofter og vægge efter ovennævnte indgreb i etagedæk. inkl. fuld retablering med malerbehandling.
- Reparation / udskiftning af tæret betondæk. Ekskl. støbte baderumsgulve og andre aktiviteter, der vedrører etablering / istandsættelse af wc / bad.
- Brandisolering, lydisolering og varmeisolering af etagedæk.

### Pkt. omfatter **ikke**:

- Reparation af skadede lofter, nedtagning af brandfarlige loftsbeklædninger eller opsætning af loftsbeklædninger og nedhængte lofter udover som direkte følgearbejder for indgreb i etagedæk (09 - Wc/bad, 18 - Øvr. ombygningsarbejder).
- Støbning af baderumsgulve (09 - Wc/bad).
- Etagedæk i påbygninger (09 - Wc/bad, 10 - Køkken).
- Udskiftning af slidte gulvbrædder og -belægninger (10 - Køkken, 18 - Øvr. ombygningsarbejder).
- Isolering i port / gennemgang mod beboelsesrum 07 – Porte og gennemgange).

## 09 - WC/BAD

### Pkt. skal omfatte:

- Samtlige bygningsarbejder i forbindelse med istandsættelser af eksisterende eller etableringer af nye wc- og baderum, herunder:
  - Gulve inkl. støbninger af betongulve, vægge, lofter, døre mm.
  - Rørkasser.
  - Installationsskakter, inkl. hultagninger i etagedæk og evt. nedtagninger af eks. skorstene.
  - Sanitet.
  - Diverse sanitetstilbehør.
- Samtlige installationsarbejder fra afgreninger på faldstammer og afgreninger på fordelingsledninger i forbindelse med istandsættelser af eksisterende eller etableringer af nye installationer til wc / bad herunder:
  - Afløbstilslutninger og gulv afløb.
  - Koblingsledninger inkl. vandarmaturer.
  - Lysarmaturer.
- Følgearbejder i tilstødende rum. Fuld reetablering inkl. malerbehandlinger.
- Retableringer af f.eks. erhvervstoiletter efter nedrivninger af gårdtoiletter.
- Etablering af karnapper og andre påbygninger som følge af etablering af wc / bad inde i lejligheden.

### Pkt. omfatter **ikke**:

- Istandsættelser af nedlagte wc og baderum for anden anvendelse (10 - Køkken, hvor tidligere wc-rum tillægges køkkener. I øvrigt 18 - Øvr. Ombygningsarbejder.)
- Faldstammer ekskl. afløbstilslutninger (12 - Afløb).
- Stigstrenger (14 - Vandinstallation).
- Ventilation, inkl. ventilatorer og kontrolventiler (16 - Ventilation).
- El-arbejder, ekskl. lysarmaturer (17 - El/svagstrøm).

## 10 - KØKKEN

Pkt. skal omfatte:

- Istandsættelser af eksisterende eller etableringer af nye køkkener, herunder:
  - Gulve, vægge, lofter, døre mm.
  - Køkkeninventar.
  - Køkkenvaske.
  - Komfurer.
  - Emhætter.
- Samtlige installationsarbejder fra afgreninger på faldstammer og afgreninger på fordelingsledninger i forbindelse med istandsættelser af eksisterende eller etableringer af nye installationer til køkkener f.eks.
  - Køkkenvaske inkl. afløbstilslutninger.
  - Koblingsledninger inkl. vandarmaturer.
  - Lysarmaturer.
- Følgearbejder i tilstødende rum. Fuld reetablering inkl. malerbehandlinger.
- Påbygninger til køkkener og opholdsareal i forbindelse med køkkener.

Pkt. omfatter **ikke**:

- Nye vægge fælles med baderum (9 - Wc/bad).
- Istandsættelser af nedlagte køkkener for anden anvendelse (9 - Wc/bad, hvor tidligere køkken omdannes til wc/bad. I øvrigt 18 - Øvr. ombygningsarbejder).
- Faldstammer ekskl. afløbstilslutninger (12 - Afløb).
- Stigstreng (14 - Vandinstallation).
- Ventilation, inkl. kontrolventiler (16 - Ventilation).
- El-arbejder, ekskl. lysarmaturer mv. (17 - El/svagstrøm).
- Indvendig isolering af vinduesbrystninger og vægge (18 - Øvrige ombygningsarbejder, 11 Varmeanlæg).

## 11 - VARMEANLÆG

Pkt. skal omfatte:

- Alle arbejder til istandsættelser eller etableringer af boilerrum / kedelrum, herunder:
  - Gulve, vægge, lofter, døre.
  - Lysarmaturer.
  - Nye etagedæk af beton / sænkninger af kældergulve.
- Komplette varmecentraler for produktion af varme og varmt vand inkl. automatik, kraftinstallationer samt interne el-forbindelser.
- Monteringer af termostater og automatik.
- Istandsættelser / udvidelser af eksisterende centralvarmeanlæg.
- Pumpesumpe / pumpebrønde.
- Komplette rørinstallationer for varme fra varmecentraler til brugssteder, herunder hultagninger.
- Reparationer / udskiftninger af eksisterende radiatorer eller leveringer og monteringer af nye radiatorer.
- Forbrugsmålere.
- Nedtagninger af eksisterende opvarmningsmedier, inkl. gasovne og tilhørende rørinstallationer, inkl. retableringer af overflader.
- Tekniske isoleringer af varmecentraler og af varmestreng.
- Maling af nye rørinstallationer.
- Isoleringer samt forstærkninger af vinduesbrystninger inkl. diverse følgearbejder for opsætning af radiatorer.

Pkt. omfatter ikke:

- Rørinstallationer for varmt brugsvand fra varmecentraler til forbrugssteder (14 - Vandinstallation).
- Tilslutningsafgifter (pkt. K Tekniske byggerudgifter).
- Pumpebrønde drænvand i kælder (02 - Kælder / fundering).

## 12 - AFLØB

Pkt. skal omfatte:

- Reparationer, udskiftninger eller nedtagninger af eksisterende faldstammer fra udluftningsrør og taghætter til tilslutninger til kloakker.
- Leveringer og monteringer af nye faldstammer fra udluftningsrør og taghætter til tilslutninger til kloakker inkl. hultagninger.
- Tekniske isoleringer for lyd, varme og brand.
- Maling af nye faldstammer.

Pkt. omfatter **ikke**:

- Fjernelse, udskiftninger og etableringer af gulvafløb, sanitet og køkkenvaske inkl. afløbstilslutninger til faldstammer (09 - Wc/bad, 10 - Køkken, 18 - Øvr. ombygningsarbejder).
- Maling af afløbstilslutninger.
- Tilslutningsafgifter (pkt. K Tekniske byggerreudgifter).

## 13 - KLOAK

### Pkt. skal omfatte:

- Alle arbejder til istandsættelse, fornyelse eller omlægning / nedlægning af kloakledninger og brønde, inkl. opgravning og tilfyldning samt retablering af belægnings.
- Etablering af faskine.

### Pkt. omfatter ikke:

- Etableringer af omfangsdræn (02 - Kælder / fundering).
- Pumpebrønde i boilerrum (11 - Varme anlæg)
- Højdereguleringer af brønde pga. fornyelser af belægnings (19 - Private friarealer).
- Tilslutningsafgifter (pkt. K Tekniske byggerudgifter).
- TV-inspektion af ledninger (pkt. K - Tekniske byggerudgifter).
- Pumpe og brønde til drænvand (02 - Kælder / fundering).

## 14 - VANDINSTALLATION

### Pkt. skal omfatte:

- Hele eller delvise udskiftninger / etableringer eller nedtagninger af installationer ekskl. koblingsledninger og vandarmaturer.
- Nedtagninger af el- og gasvandvarmere.
- Nye brugsvandsinstallationer ekskl. koblingsledninger og vandarmaturer samt centrale produktioner af varmt brugsvand.
- Forbrugsmålere.
- Tekniske isoleringer af brugsvandsinstallationerne ekskl. koblingsledninger.
- Maling af brugsvandsinstallationerne.
- Regnvandstanke med tilhørende rørføring.

### Pkt. omfatter ikke:

- Maling af koblingsledninger (09 - Wc/bad, 10 - Køkken).
- Nedtagninger og hele eller delvise udskiftninger / etableringer af koblingsledninger samt vandarmaturer (09 - Wc/bad, 10 - Køkken, 18 - Øvr. ombygningsarbejder).
- Centrale produktioner af varmt brugsvand (11 - Varme anlæg).
- Tilslutningsafgifter (pkt. K Tekniske byggerudgifter).
- Etablering af fælles vaskeri og beboerlokaler (18 - Øvrige ombygningsudgifter).

## 15 - GASINSTALLATION

Pkt. skal omfatte:

- Samtlige arbejder vedr. istandsættelser, omlægninger og nedtagninger af gasinstallationer for madlavning, herunder:
  - Stigstreng og målere.
  - Gasrør fra målere til komfurer og / eller apparater.
  - Tilslutninger af komfurer og tørretumblere.
  - Trykprøvninger.
  - Evt. afpropninger af gasinstallationer.
- Maling af nye gasrør og / eller målere og stigstreng.
- Nødvendige følgearbejder.

## 16 - VENTILATION

Pkt. skal omfatte:

- Alle arbejder til etablering af ventilationsanlæg / varmegenvindingsanlæg eller istandsættelse / ændring af eksisterende anlæg, herunder:
  - Hultagning.
  - Brandisoleringer, lydisoleringer.
  - Kanalføringer.
  - Interne el-forbindelser.
  - Kontrolventiler.
- Etableringer af teknikrum for ventilationer inkl. særlige vibrations- og lyddæmpende foranstaltninger.
- Nedtagninger af aftrækskanaler inkl. reetableringer af etagedæk og overflader.
- Tekniske isoleringer af ventilationsanlæg.

Pkt. omfatter ikke:

- Gaskomfurer (10 - Køkken) og tørretumblere til fællesvaskeri (18 - Øvrige ombygningsarbejder).
- Alle arbejder ved centrale opvarmninger med gas (11 - Varmeanlæg).
- Alle arbejder vedr. gasvandvarmere (14 - Vandinstallation).

Pkt. omfatter ikke:

- Montering af ventilationstaghætter på tag (01 - Tag).
- Emhætter (10 - Køkken).



## 17 - EL/SVAGSTRØM

### Pkt. skal omfatte:

- Samtlige el-arbejder ekskl. kraftinstallationer til centralvarmeanlæg samt interne el-forbindelser til tekniske installationer.
- Lysarmaturer ekskl. i wc / bad og køkkener.
- Antennearbejder.
- Anlæg til fælles tv, telefon og internet.
- Porttelefoner- og ringeanlæg.
- Tomrørsinstallationer.
- Nedtagninger af overflødige el-, antenne- og telefonkabler fra facader.

### Pkt. omfatter **ikke**:

- Lysarmaturer i wc/bad og køkken (09 - Wc/bad, 10 - Køkken).
- Komfurer og andre hårde hvidevarer (10 - Køkken, 09 - Wc/bad).
- Kraftinstallationer til centralvarmeanlæg (11 - Varmeanlæg)
- Interne el-forbindelser i ventilations- og centralvarmeanlæg (16 - Ventilation, 11 - Varmeanlæg).
- Tilslutningsafgifter (pkt. K Tekniske byggerudgifter).

## 18 - ØVRIGE OMBYGNINGS-ARBEJDER

Pkt. skal omfatte:

- Alle arbejder til istandsættelser af boiler- rum og entreer, der ikke er et følgearbejde til andre aktiviteter.
- Alle arbejder ved vinduesbrystninger hvis de ikke er følgearbejder til vinduesudskiftninger, isoleringer, opsætning af radiatorer eller facadearbejder.
- Etablering af beboerlokaler og fælles vaskeri, herunder gasdrevne tørretumblere og industrivaskemaskiner.
- Etablering eller istandsættelser af pulter- rum uanset placeringer i bygninger.
- Indvendig isolering af ydervægge.
- Fjernelse af ulovlige beklædninger.
- Bygningsarbejder i forbindelse med etablering af nye lejligheder (f.eks. lejligheds- sammenlægninger, omdannelse af erhverv til boliger, udnyttelse af tagetager), herunder:
  - Vægge.
  - Lofter.
  - Gulve.
  - Indvendige døre.

Pkt. omfatter ikke:

- Vinduesbrystninger når arbejder skyldes:
  - Facadearbejder (03 - Facader /sokler).
  - Vinduesudskiftninger (04 - Vin- duer).
  - Isoleringer og forstærkninger for radiatorer (11 - Varmeanlæg).
- Andre arbejder i forbindelse med etable- ring af nye lejligheder, herunder:
  - Vinduer (04 - Vinduer).
  - Wc/bad (09 - Wc/bad).
  - Køkkener (10 - Køkken).
  - Påbygninger (09 - Wc/bad, 10 - Køkken).
  - Varme (11 - Varmeanlæg).
  - Afløb (12 - Afløb).
  - Vand (14 - Vandinstallation).
  - Ventilation (16 - Ventilation).
  - El (17 - El/svagstrøm).
- Følgearbejder for andre aktiviteter.
- Regnvandstanke med tilhørende rørføring.
- Insekter, råd, svamp og asbest (placeres i kolonne I svampe- og asbestudgifter under den enkelte bygningsdel).

## 19 - PRIVATE FRIAREALER

Pkt. skal omfatte:

Pkt. omfatter **ikke**:

Egentlige anlæg, der er omfattet af støtte til friarealforbedringer jf. gældende byfornyelseslov: Bekendtgørelse nr. 132 af 5. februar 2010 af lov om byfornyelse og udvikling af byer, kapitel 6

- Oprettninger af friarealer, der har karakter af retableringer, behandles som følgearbejder til den bygningsdel, der ombygges.

## 20 - BYGGEPLADS

Pkt. skal omfatte:

Pkt. omfatter **ikke**:

- Stilladsudgifter herunder:
  - Arbejdsplatforme.
  - Afdækninger, indpakninger og overdækninger.
  - El-hejs, lifte m.m.
- Øvrige byggepladsudgifter herunder:
  - Byggepladsretableringer og –afrigninger.
  - Kraner.
  - Nedstyrningsskakte.
  - Drift, vedligeholdelse og efterfølgende retablering af byggepladsarealer.
  - Leje af containere og bortskaffelse af affald.
  - Renholdelse og affaldssortering.
  - Velfærdsfaciliteter.
  - Nødvendige rydninger af lofter og kældre for løse effekter.
  - Nødvendige ekstraarbejder i forbindelse med særlige afrydninger i enkelte lejligheder pga. manglende hygiejnisk standard / smittefare.
  - Afsluttende rengøring af bygninger.

- Forbrug af byggestrøm, -varme og -vand (pkt. K - Tekniske bygherredgifter).
- Udgifter til ”råden over vejareal”, f.eks. skurby på vejareal (pkt. M - Tekniske bygherredgifter).
- Udgifter til bortskaffelse af affald (pkt. K - Tekniske bygherredgifter).
- Støvskeerme samt afdækninger ved renholdelse af arbejdssteder er generelt indeholdt i de enkelte bygningsdele.

Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Fysik, Område- og Bygningsfornyelse

tlf: 3366 3366

e-mail: [bygningsfornyelse@tmf.kk.dk](mailto:bygningsfornyelse@tmf.kk.dk)

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



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen