

Vejledning til skemaer



Vejledningen er gældende for ansøgning, kvalificeret ansøgning, licitation og byggeregnskab i byfornyelsesprojekter

Byens Fysik,
Område og Bygningsfornyelse

Indhold

03	Forord
04	Vejledning i anvendelse af skemaer
05	Punkterne A-F
08	Generelle retningslinjer
09	Bæredygtige tiltag
10	Definition på de 20 kategorier/bygningsdele

Forord

Område- og Byfornyelse har opdateret de skemaer, der anvendes i hele byfornyelsesprocessen i Københavns Kommune. Skemaerne anvendes til sager vedr. helhedsrenoveringer, der har modtaget tilsagn i 2019 og fremefter. Øvrige ældre sager vedr. helhedsrenoveringer skal anvende de tidligere skemaer, der kan findes på byfornyelsesportalen.

Støjsager har særskilte skemaer.

Denne vejledning er et redskab for bygherrer, administratorer og tekniske rådgivere, når de forskellige skemaer i processen skal udfyldes. Vejledningen indeholder en beskrivelse af hvor udgifter skal placeres i skemaerne og en definition på de 20 kategorier skemaerne er bygget op omkring.

I nogle tilfælde vil oplysningerne kun være relevante for udlejningsejendomme, dette er 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 finder du øvrige vejledninger og links, der er relevante ifm. byfornyelsen. På vores hjemmeside www.kk.dk/byfornyelse findes inspiration både til gode projekter og begrønning.

Vejledning i anvendelse af skemaer

Skemaet følger byfornyelsessagen fra den kvalificerede ansøgning til afslutning og godkendelse af byggeregnskabet. Fanerne angiver de forskellige faser i projektet.

Som ansøger skal du kun udfylde i de grønne faner, men kan i de røde faner se forvaltningens ændringer og bemærkninger, der summeres op i de blå faner, der er tilsagn/godkendelser af hver fase.

Fanerne er følgende:

"Faktaark" opsamler relevant data fra de øvrige faner.

"Ansøgning" - ansøgers kvalificerede budget.

"Ændringsark" - forvaltningens ændringer til den kvalificerede ansøgning.

"Tilsagn" - økonomien som forvaltningens tilsagn gives på baggrund af.

"Skema 1" - ansøgers tal fra licitationen.

"Ændringer 1" - forvaltningens ændringer til ansøgers tal fra licitationen.

"Licitation" - økonomien som forvaltningens godkendelse af licitationen gives ud fra.

"Skema 3" - ansøgers regnskabstal

"Ændringer 2" - forvaltningens ændringer til ansøgers regnskabstal

"Regnskab" - økonomien som forvaltningens godkendelse af regnskabet gives ud fra.

"Transport, skæring og husleje" - Notering af transport, og udregning af aconto leje.

I skemaerne er de 20 kategorier (fra 01 - Tag til - 20 Byggeplads Øvrige udgifter) angivet til venstre.

I skemaerne til andels-og ejerforeninger er der følgende lodrette kolonner: Omfanget af arbejder, I: den totale byggesum, II: Forbedringsudgift (skal ikke udfyldes), III Støttede arbejder og IV: Egne arbejder. Alle udgifter, der fordeles i skemaet skal dokumenteres i byggeregnskabet.

Der kan kun skrives i de blå felter. Dvs. der skal udfyldes i omfang, III og IV.

I skemaerne til private udlejningsejendomme er følgende lodrette kolonner: Omfanget af arbejder, I: den totale byggesum, II: Forbedringsudgift (se herunder), III Vedligeholdelsesudgift (se herunder) og IV: Egne arbejder. Alle udgifter, der fordeles i skemaet skal dokumenteres i byggeregnskabet.

Der kan kun skrives i de blå felter. Dvs. der skal udfyldes i omfang, II, III og IV.

Vedr. Forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter kolonne II og III:

I disse kolonner skal det totale beløb i I bygningsdel for bygningsdel opdeles i hhv. kolonne I og II. I kolonne II Forbedring placeres den andel af udgiften, der skønnes at være forbedring, og som principielt kan indgå som grundlag for lejeforhøjelse. - Se i øvrigt vores fordelingsnøgle for fordeling af moderniserings- og istandsættelsesudgifter på vedligeholdelse og forbedring i særskilt vejledning på Byfornyelsesportalen.

Under punkterne 01-20 og A-E angives håndværkerudgifterne ekskl. moms.

Senere i denne vejledning findes en vejledende "definition" på de 20 kategorier.

Punkterne A-F

Pkt. A Samlede håndværkerudgifter.
Sum af kategorierne i pkt. 1-20.

Pkt. B Samlet afsatte beløb.
Sum af uforudseelige udgifter og afsatte beløb

Ang. uforudseelige udgifter: Afsættes automatisk som en fast procentsats på 10 % af pkt. A. Ang. Afsatte beløb: 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 entreprisum, 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 benytte stilet 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.

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

Pkt. C Samlet tekniske udgifter.
Sum af teknikerhonorar og tekniske bygherreudgifter (momspligtige og ikke momspligtige).

Vedr. teknikerhonorar: Teknikerhonoraret omfatter alle arkitekt- og ingeniørydelser, diverse udlæg til sagens løsning fra start til slut samt udgifter til udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplaner. Der kan maksimalt støttes 15 % af punkt A + B.

Ang. tekniske bygherreudgifter momspligtige: Punktet omfatter de nedenfor angivne poster og tilsvarende. Udgifterne angives ekskl. moms:

Tilslutningsudgifter som: afløb, kloak, varme, vandinstallationer, el/svagstrøm, TV-inspektion og kloak.

Driftsudgifter som: byggestrøm, byggevarme / udtørring og byggevand.

Tekniske rapporter som: svamperapport, asbestrapport, rapport om sundhedsskadelige materialer og geoteknisk rapport.

Ang. tekniske bygherreudgifter ikke momspligtige: Punktet omfatter de nedenfor angivne poster og tilsvarende.

Afgifter som: "Råden over vejareal", f.eks. skurby på vejareal og bortskaffelse af affald

Pkt. D Samlede låneomkostninger.

Sum af byggelånsrenter og låneomkostninger.

Vedr. byggelånsrenter: Punktet omfatter i ansøgningsskema og licitationskema renteudgifter, herunder løbende provision, på byggelånet fra projektering og frem til 3 måneder efter forventet regnskabsgodkendelse. Ved regnskabsgodkendelse 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 lånoptagelse.

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.

Vedr. 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. E Samlede administrative udgifter.

Sum af administrative bygherreudgifter (momspligtige og ikke momspligtige), driftstab i perioden og byggesagsadministration.

Vedr. administrative bygherreudgifter momspligtige: Punktet omfatter f.eks. udgifter til bistand fra låsesmed i forbindelse med omstilling af låse. For udlejningsejendomme omfatter punktet desuden: Honorar til LLO, såfremt beboerne har ønsket rådgivning vedr. byggesagen (eks. beboermøder, opstartsmøder) og evt. udgifter til landinspektør for opmåling af ejendom og lejligheder.

Vedr. administrative bygherreudgifter ikke momspligtige: Punktet omfatter de nedenfor angivne poster og tilsvarende: Forsikringer, gebyr for ibrugtagningstilladelse og attester.

Vedr. driftstab: 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 pga. 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. Der er ikke tale om driftstab ved midlertidig genhusning, idet lejerne i den midlertidige fraflytningsperiode fortsætter med at indbetale den aktuelle leje til ejeren.

Vedr. byggesagsadministration: Omfatter honorar til 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.

Beløbet opgøres som følger:

Grundbeløb 3.000 kr.

2,5% af de første 3.946.973 kr.*

2,0 % af de næste 19.717.704 kr.*

1,5% af de næste 55.181.350 kr.*

1,3% af evt. resterende beløb

*Tallet indeksreguleres jfr. Danmarks Statistiks tal for byggeomkostninger for etageboliger i alt (<https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/priser-og-forbrug/omkostningsindeks/byggeomkostningsindeks-for-boliger>). Udgangspunktet er 2015K4 med en værdi på 100,9.

Pkt. F Samlet moms.

Sum af moms på hhv. håndværkerudgifter, tekniske bygherreudgifter, administrative bygherreudgifter og byggesagsadministration.

Samlede ombygningsudgifter.

Sum af samtlige udgifter svarende til den støtteberettigede udgift før og efter evt. fradrag.

Vedr. 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.

Generelle retningslinjer

I byfornyelsessager fordeles alle byggeudgifterne i skemaer på forskellige bygningsdele/kategorier ved hhv. ansøgning, kvalificeret ansøgning, licitation og byggeregnskab.

I det følgende gives punkt for punkt en gennemgang af, hvad der hører under de enkelte kategorier og - som hjælp til afgrænsningen - hvad der modsætningsvist ikke hører under den pågældende kategori.

Nedenfor fremgår nogle almindelige generelle retningslinjer, der gælder for opdelingen af arbejderne og udgifterne på kategorier:

Som hovedprincip gælder det, at de enkelte byggeaktiviteter og materialer placeres på den bygningsdel/kategori, de vedrører. Dette gælder normalt også, selvom en aktivitet breder sig over flere bygningsdele/kategorier. 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.

Bæredygtige tiltag

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.

Definition på de 20 kategorier/ bygningsdele

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/svag-strøm).

- Etablering eller istandsættelser af pulterrum i tagrum (18 - Øvr. ombygningsarbejder).

- Rydninger af tagrum for løse effekter (20 - Byggeplads øvrige udgifter).

02 - 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 belægnings.
- 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 - Varme anlæg).
- 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 øvrige udgifter).
- 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.
 - Sålbenke og udvendige murfalse.
 - 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 - Kældre/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, svalegange og trapper til svalegange (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 - Varme anlæg).
- Arbejder på brystningspartier der ikke skyldes etablering af varme anlæg (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 adgangsdøre til boliger / erhverv mm. i hoved- og bitrapperum, samt evt. forrum.
- Nedtagning af trapper.
- Etablering af trapper.
- Sprinkling af trapper.
- Udvendige brandtrapper.
- Elevatorer.
- Svalegange og trapper til svalegange.
- Etableringer af adgangsveje fra hovedtrapperum til gårdarealer, hvis bitrapper nedlægges.

07 - PORTE/GENNEMGANGE

Pkt. skal omfatte: _____

- Istandsættelse / udskiftninger af portblade og døre til / i porte og gennemgange, dog ikke adgangsdøre 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).
- Istandsættelse / udskiftning af trappevinduer (04 - Vinduer).
- Istandsættelse / udskiftning af udvendige døre (05 - Udvendige døre) eller adgangsdøre, beliggende i portgennemgange (07 - Porte / gennemgange).
- El-arbejder (17 El / svagstrøm).

Pkt. omfatter **ikke**: _____

- Adgangsdøre 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 / supplerings 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 retablering 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).
- Stigstrengene (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 retablering 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. C Tekniske bygherreudgifter).
- 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.

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.
- Højderereguleringer af brønde pga. fornyelser af belægnings.

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. C Tekniske bygherreudgifter).

Pkt. omfatter **ikke**: _____

- Etableringer af omfangsdræn (02 - Kælder / fundering).
- Pumpebrønde i boilerum (11 - Varmeanlæg)
- Tilslutningsafgifter (pkt. C Tekniske bygherreudgifter).
- TV-inspektion af ledninger (pkt. C - Tekniske bygherreudgifter).
- 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.

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.

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 - Varmeanlæg).
- Tilslutningsafgifter (pkt. C Tekniske bygherreudgifter).
- Etablering af fælles vaskeri og beboerlokaler (18 - Øvrige ombygningsudgifter).

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).

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. retableringer af etagedæk og overflader.
- Tekniske isoleringer af ventilationsanlæg.

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**: _____

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

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. C Tekniske bygherreudgifter).

18 - ØVRIGE OMBYGNINGS-ARBEJDER

Pkt. skal omfatte: _____

- Alle arbejder til istandsættelser af boilerum 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 pulterum uanset placeringer i bygninger.
- Indvendig isolering af ydervægge.
- Fjernelse af ulovlige beklædninger.
- Bygningsarbejder i forbindelse med etablering af nye lejligheder (f.eks. lejlighedssammenlægninger, 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 - Vinduer).
 - Isoleringer og forstærkninger for radiatorer (11 - Varmeanlæg).
- Andre arbejder i forbindelse med etablering 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 - BYGGEPLADS UDGIFTER TIL STILLADS

Pkt. skal omfatte: _____

- Stilladsudgifter herunder:
 - Arbejdsplatforme.
 - Afdækninger, indpakninger og overdækninger.
 - El-hejs, lifte m.m.

20 - BYGGEPLADS ØVRIGE UDGIFTER

- Byggepladsetableringer og -afrig-ninger.
- Kraner.
- Nedstyrtningskasse.
- 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.

Pkt. 19 og 20 omfatter **ikke**: _____

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



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

tlf: 3366 3366
e-mail: bygningsfornyelse@tmf.kk.dk
www.kk.dk/byfornyelse