

# Bæredygtig Boværdi Barometer

---



**Ægirsgade  
2200  
København N**

---

**Rapporten er udarbejdet af:**

**Dato:** 29.02.2012

Milena Mille Rudez og Rachel MacIntyre, Københavns kommune  
*Arkitekter MAA*

Henrik Stecher  
*Arkitekt, SBS Byfornyelse*

Elsebeth Terkelsen  
*Arkitekt MAA, Arkitektskolen Aarhus*  
elsebeth.terkelsen@aarch.dk  
27571955

## Indholdsfortegnelse

---

1. Indledning	Side 3
2. Generel information	Side 4
3. Barometerpræsentation	Side 5
4. Nøgletal	Side 6
5. Boværdier og forbedringsmuligheder	Side 8
6. Besvarelser	Side 9

---

# 1. Indledning

BBBarometer, BæredygtigBoværdiBarometer er et værktøj til vurdering af boligkvalitet.

På baggrund af spørgsmålene i spørgeskemaet beskriver BBBarometer ejendommens styrker og svagheder.

BBBarometer er resultatet af et samarbejde mellem tre uddannelsesinstitutioner, Arkitektskolen Aarhus, Ingeniørhøjskolen Aarhus Universitet og Institut for Folkesundhed Aarhus Universitet.

Denne rapport er automatisk genereret på baggrund af det udfyldte spørgeskema.

Rapporten opsummerer først ejendommens data. Herefter følger barometret, der tegner et billede af ejendommens styrker og svagheder. Disse er defineret med baggrund i en række certificeringssystemer, Bygningsreglementet, vejledninger m.v.

Se evt. mere om baggrunden på hjemmesiden: [www.BBBarometer.dk](http://www.BBBarometer.dk)

Konkret fremgår det af nøgletallene i rapporten, hvor boligkvaliteten er høj i forhold til et gennemsnit, hvor den er middel og hvor den er lav. Af den efterfølgende konklusion fremgår, hvor kvaliteten er god, og hvor der er muligheder for forbedringer.

Til slut i rapporten gengives spørgeskemaet med alle svarerne.

Anbefalingerne i barometret kan anvendes til at vurdere forbedringsmulighederne og iddrage dem i planlægningen af en evt. renovering.

Kvaliteten af rapporten og "Barometret" er afhængig af, hvordan spørgeskemaet er udfyldt. Troværdigheden kan altid testes ved at en anden, der med fordel kan være en fagkyndig person, går ind og udfylder et nyt spørgeskema om den pågældende ejendom.

## 2. Generel information

### Lejlighedsoplysninger

Boligejer: Andelsboligforening

Adresse: Ægirsgade  
nr. 4 4. sal th  
2200  
København N

Lejlighedens boligareal: 94 m<sup>2</sup>

Antal værelser: 4

### Ejendomsoplysninger

Opførelsesår: 1902

Samlet boligareal: 1800 m<sup>2</sup>

Antal lejligheder i ejendommen: 16

Antal etager: 5

### Renoveringstiltag i nyere tid

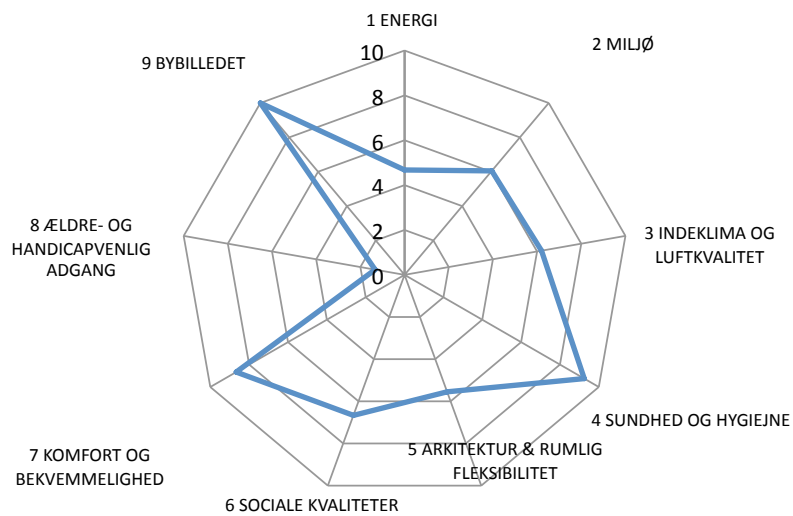
Renoveringsår: 2010-11

Renoveringen omfattede følgende tiltag:

- 1) Lejlighedssammenlægninger
- 2) Nyt toilet og bad i alle lejligheder
- 3) Der er etableret koblede vinduer med tre lag glas mod gården

### 3. Barometerpræsentation

Resultatet af BBB-vurderingen er nedenfor præsenteret i form af et "barometer". Af "barometeret" fremgår de opnåede point på en skala fra 1 - 10 for hver af de 9 kategorier. En mere detaljeret beskrivelse af de opnåede point fremgår af afsnit 4. Nøgletal.



## 4. Nøgletal

Nøgletallene giver et overblik over de opnåede point inden for hver kategori.

- 0 ≤ 5 svarer til "LAV" (dvs. dårligere end middelvurdering)
- > 5 ≤ 8 svarer til "MIDDEL" (dvs. middelvurdering)
- > 8 ≤ 10 svarer til "HØJ" (dvs. bedre end middelvurdering)

1 ENERGI			4,7	LAV
1.1 Energiforbrug	3,0	LAV		
1.2 Vedvarende energi	0,0	LAV		
1.3 Hårde hvidevarer	7,5	MIDDEL		
1.4 Brugeradfærd	10,0	HØJ		

2 MILJØ			6,1	MIDDEL
2.1 Materialer	5,0	LAV		
2.2 Vand	6,0	MIDDEL		
2.3 Affald	7,5	MIDDEL		

3 INDEKLIMA OG LUFTKVALITET			6,2	MIDDEL
3.1 Termisk indeklime	6,5	MIDDEL		
3.2 Ekstern luftkvalitet	6,7	MIDDEL		
3.3 Intern luftkvalitet	3,0	LAV		
3.4 Ventilation	6,0	MIDDEL		
3.5 Akustisk miljø	5,0	LAV		
3.6 Dagslys og udsyn	10,0	HØJ		

4 SUNDHED OG HYGIEJNE			9,3	HØJ
4.1 Personbelastning	10,0	HØJ		
4.2 Hygiejne	7,0	MIDDEL		
4.3 Fugt og mug	10,0	HØJ		
4.4 Rengøring	10,0	HØJ		

5 ARKITEKTUR OG RUMLIG FLEKSIBILITET			5,6	MIDDEL
5.1 Arkitektur og kunst	6,0	MIDDEL		
5.2 Boligtyper	5,0	LAV		
5.3 Tag	0,0	LAV		
5.4 Indretning	10,0	HØJ		

6 SOCIALE KVALITETER			6,7	MIDDEL
6.1 Fællesrum	3,3	LAV		
6.2 Indflydelse	0,0	LAV		
6.3 Information og kommunikation	10,0	HØJ		
6.4 Privatliv og tryghed	10,0	HØJ		
6.5 Skiltning	10,0	HØJ		

7 KOMFORT OG BEKVEMMELIGHED			8,7	HØJ
7.1 Hårde hvidevarer	10,0	HØJ		
7.2 Udendørs friarealer	10,0	HØJ		
7.3 Parkering	3,3	LAV		
7.4 Drift og vedligeholdelse	10,00	HØJ		

8 ÆLDRE- OG HANDICAPVENLIG ADGANG			1,3	LAV
8.1 Parkeringsforhold	0,0	LAV		
8.2 Adgang	0,0	LAV		
8.3 Indretning	3,3	LAV		

9 BYBILLEDET			10,0	HØJ
9.1 Beliggenhed og transport	10,0	HØJ		

## 5. Boværdier og forbedringsmuligheder

Af nedenstående lister fremgår det, indenfor for hvilke temaer lejligheden udmærker sig og hvor der er plads til forbedringer.

### Høj boværdi indenfor

- 1.4 Brugeradfærd
- 3.6 Dagslys og udsyn
- 4.1 Personbelastning
- 4.3 Fugt og mug
- 4.4 Rengøring
- 5.4 Indretning
- 6.3 Information og kommunikation
- 6.4 Privatliv og tryghed
- 6.5 Skiltning
- 7.1 Hårde hvidevarer
- 7.2 Udendørs friarealer
- 7.4 Drift og vedligeholdelse
- 9.1 Beliggenhed og transport

### Forbedringsmuligheder indenfor

- 1.1 Energiforbrug
- 1.2 Vedvarende energi
- 2.1 Materialer
- 3.3 Intern luftkvalitet
- 3.5 Akustisk miljø
- 5.2 Boligtyper
- 5.3 Tag
- 6.1 Fællesrum
- 6.2 Indflydelse
- 7.3 Parkering
- 8.1 Parkeringsforhold
- 8.2 Adgang
- 8.3 Indretning



## 6. Besvarelser

Besvarelserne af de enkelte spørgsmål fremgår af nedenstående.

1 ENERGÍ	1.1	1	Hvilket energimærke har ejendommen?	-
		2	Hvor stort er luftskiftet gennem utætheder i bygningens klimaskærm?	-
		3	Er ejendommen forsynet med fjernvarme?	JA
		4	Er der behovstyret belysning i opgang og kælder i ejendommen?	JA
		5	Er der bevægelsessensorer på udendørs adgangsbelysning på ejendommen?	NEJ
	1.2	6	Er der varmeproducerende vedvarende energi-anlæg på ejendommen?	NEJ
		7	Er der el-producerende vedvarende energi-anlæg på ejendommen?	NEJ
	1.3	8	Hvilken energimærkning har lejlighedens køle- eller kølefryseskab?	A+
		9	Hvilken energimærkning har lejlighedens fryser?	A+
		10	Hvilken energimærkning har ovnen i lejlighedens komfur?	A
		11	Hvilken energimærkning har lejlighedens opvaskemaskine?	IKKE RELEVANT
	1.4	12	Er der individuel elmåler tilknyttet lejligheden?	JA
		13	Er der individuel varmemåler tilknyttet lejligheden?	JA
		14	Er der i lejligheden en brugermanual, der informerer om energirigtig drift af lejligheden og dens installationer?	JA
2 MILJØ	2.1	15	Er der udelukkende anvendt svanemærket maling og lak i lejligheden?	JA
		16	Er der udelukkende anvendt svanemærket fugemasse, spartel og lim i lejligheden?	JA
		17	Er samtlige vinduer og yderdøre i lejligheden svanemærkede?	NEJ
		18	Er samtlige indvendige døre i lejligheden svanemærkede?	NEJ
		19	Er samtlige gulve i lejligheden svane- eller blomstmærkede?	NEJ
		20	Er der udelukkende anvendt svanemærkede byggeplader i lejligheden?	JA
		21	Er der udelukkende anvendt FSC-mærket træ i lejligheden?	JA

<b>2 MILJØ</b>	<b>2.1</b>	22	Er bygningens tag og/eller vægge begrønnede?	NEJ
		23	Er der forsegleet PCB i bygningen?	NEJ
	<b>2.2</b>	24	Er der individuel vandmåler tilknyttet lejligheden?	JA
		25	Hvor stort er flowet pr. brusearmatur i lejligheden?	> 9,0 - 12,0 l/min
		26	Hvor stort er flowet pr. køkkenvaskarmatur i lejligheden?	> 9,0 - 12,0 l/min
		27	Hvor stort er flowet pr. håndvaskarmatur i lejligheden?	> 6,0 - 9,0 l/min
		28	Har lejlighedens toiletter dobbeltskyl?	JA
		29	Anvendes der opsamlet regnvand til wc-skyl og/eller vaskemaskiner på ejendommen?	NEJ
		30	Opsamles der regnvand på ejendommen til havevanding o.l.?	NEJ
	<b>2.3</b>	31	Er der affaldscontainer til glas tilknyttet ejendommen?	JA
		32	Er der affaldscontainer til papir tilknyttet ejendommen?	JA
		33	Er der affaldscontainer eller affaldsordning til bortskaffelse af farligt affald tilknyttet ejendommen?	JA
		34	Er der mulighed for deponering af affald til storskrald tilknyttet ejendommen?	NEJ
	<b>3 INDEKLIMA OG LUFTKVALITET</b>	<b>3.1</b>	35	Er der udvendig solafskærmning, solafskærmende glas eller film på vinduer mod SV, S og SØ?
36			Er der individuel automatisk temperaturregulering i alle beboelsesrum?	JA
37			Kan lejlighedens vinduer give anledning til trækgener?	NEJ
38			Er der varmekilder under alle de vinduer, som kan give anledning til trækgener?	JA
<b>3.2</b>		39	Er der luftforurenende trafik inden for 100 m?	JA
		40	Er der luftforurenende industri eller landbrug inden for 100 m?	NEJ
		41	Er der varmekilder baseret på forbrænding af biomasse eller fossilt brændstof i ejendommen?	NEJ
<b>3.3</b>		42	Anvendes by- eller flaskegas til komfur og eventuelt bageovn?	NEJ
		43	Er der registreret luftkvalitetsproblemer i lejligheden?	NEJ
		44	Er der udelukkende anvendt indeklimatemærkede malinger, lak og fugematerialer?	VIDES IKKE
		45	Er ejendommen sikret mod indtrængning af luftforureninger inklusiv Radon fra undergrunden?	NEJ

<b>3 INDEKLIMA OG LUFTKVALITET</b>	<b>3.3</b>	46	Er der udelukkende anvendt godkendte spånplader?	VIDES IKKE	
		47	Er der forseget asbest i ejendommen, som kan forårsage luftforurening?	VIDES IKKE	
		48	Er der forseget PCB i ejendommen, som kan forårsage luftforurening?	VIDES IKKE	
	<b>3.4</b>	49	Er der mekanisk udsugning i lejlighedens køkken?	JA	
		50	Er der mekanisk udsugning på lejlighedens toiletter?	JA	
		51	Er der mekanisk ventilation i hele lejligheden?	NEJ	
		52	Kan ventilationen varieres efter belastning?	NEJ	
		53	Er der friskluftsventiler større end 60 cm <sup>2</sup> pr. 25 m <sup>2</sup> gulvareal?	JA	
	<b>3.5</b>	54	Er der eksterne støjende kilder inden for 100 m?	JA	
		55	Er der stillet støjdæmpende krav til ramme og rude?	NEJ	
		56	Er der registreret støjproblemer fra tekniske installationer i lejligheden?	NEJ	
		57	Er der registreret støjproblemer mellem lejlighederne?	NEJ	
	<b>3.6</b>	58	Svarer rudearealet i hvert beboelsesrum til mindst 15 procent af gulvarealet?	JA	
		59	Svarer rudearealet i køkken/alrum til mindst 15 procent af gulvarealet?	JA	
		60	Er der dagslys i bade- og toiletrum?	JA	
	<b>4 SUNDHED OG HYGIEJNE</b>	<b>4.1</b>	61	Er lejlighedens boligareal mindst 35 m <sup>2</sup> + 15 m <sup>2</sup> pr. person?	JA
			62	Hvad er den mindste loftshøjde i lejligheden?	2,8 m ≤ h
		<b>4.2</b>	63	Har lejligheden mindst et baderum pr. 50 m <sup>2</sup> ?	JA
64			Har lejligheden mindst et toilet pr. 50 m <sup>2</sup> ?	JA	
65			Er der vandafvisende overflader alle relevante steder i køkkenet?	JA	
66			Kan køkkenet aflukkes fra resten af lejligheden?	NEJ	
67			Er der grovkøkken eller bryggers i lejligheden?	NEJ	
68			Er der adgang til vaskemaskine i ejendommen?	JA	
<b>4.3</b>		69	Er der registreret fugt- eller mugproblemer i lejligheden?	NEJ	

<b>4 SUNDHED OG HYGIENE</b>	<b>4.3</b>	70	Er der registreret fugt- eller mugproblemer i kælderen?	NEJ
		71	Er der mekanisk udsugning i bad og andre vådrum i lejligheden?	JA
		72	Er der vandafvisende overflader på vægge og gulv i alle vådrum?	JA
		73	Er det muligt at tørre tøj uden at befugte lejligheden/ejendommen?	JA
	<b>4.4</b>	74	Er der i hele lejligheden valgt gulvtyster, som ikke kræver faste tæpper?	JA
		75	Er der mulighed for rengøring af ventilationssystemets indblæsningskanaler i hele ejendommen?	JA
		76	Er der systematisk kontrol af renhed af indblæsningskanaler?	JA
<b>5 ARKITEKTUR OG RUMMIG FLEKSIBILITET</b>	<b>5.1</b>	77	Er ejendommen fredet eller kategoriseret bevaringsværdig?	NEJ
		78	Er bygningen en del af et større antal bygninger uden arkitektonisk variation?	NEJ
		79	Er der en arkitekt tilknyttet ejendommens vedligeholdelse og ved eventuelle ombygningsopgaver?	JA
		80	Er der kunst på bygningen eller i friarealerne?	NEJ
	<b>5.2</b>	81	Er der flere forskellige lejlighedsstørrelser?	JA
		82	Er der flere forskellige lejlighedstyper?	NEJ
	<b>5.3</b>	83	Er taget inddraget i bolig og/eller opholdsarealet?	NEJ
	<b>5.4</b>	84	Kan boligen møbleres i forhold til verdenshjørnerne?	JA
		85	Er der mulighed for at placere lyskrævende aktiviteter ud for vinduespartier S, SØ, SV?	JA
		86	Er der mulighed for at møblere på flere måder i alle beboelsesrum?	JA
		87	Er der køkken-alrum?	JA
		88	Er ruminddelingen fleksibel?	JA
		89	Er der tilstrækkelige opbevaringsmuligheder i lejligheden?	JA
<b>6 SOCIALE KVALITETER</b>	<b>6.1</b>	90	Er der et fællesrum tilknyttet ejendommen?	NEJ
		91	Er der fællesindretninger i friarealerne?	JA
		92	Er der gæsterum til overnattende gæster i ejendommen?	NEJ
	<b>6.2</b>	93	Er der beboerdemokrati i ejendommen?	NEJ

<b>6 SOCIALE KVALITETER</b>	<b>6 SOCIALE KVALITETER</b>	94	Er der tilslutningsmulighed til kabel TV?	JA
		95	Er der tilslutningsmulighed til internet (bredbåndsforbindelse)?	JA
		96	Er der indbliksgener i lejlighedens beboelsesrum?	NEJ
		97	Har lejligheden egen altan, terrasse eller have?	JA
		98	Er der aflåst indgangsområde?	JA
		99	Er det muligt at identificere besøgende fra lejligheden?	JA
		100	Er det muligt at observere adgangsområdet til lejligheden?	JA
		101	Er der belysning af alle udendørs indgange, trapper og andre adgangsveje på ejendommen?	JA
		102	Er der belysning af alle interne trapper og adgangsveje i ejendommen?	JA
		103	Er der skiltning og vejvisning?	JA
		104	Er skiltning og vejvisning forsynet med belysning eller oplyst ved gadelys?	JA
<b>7 KOMFORT OG BEKVEMMELIGHED</b>	<b>7 KOMFORT OG BEKVEMMELIGHED</b>	105	Er der vaskemaskine i lejligheden?	JA
		106	Er der tørretumbler i lejligheden?	JA
		107	Er der køleskab i lejligheden?	JA
		108	Er der fryser i lejligheden?	JA
		109	Er der komfur i lejligheden?	JA
		110	Er der opvaskemaskine i lejligheden?	JA
		111	Er der et fælles friareal til ejendommen?	JA
		112	Hvor mange procent af friarealet er forseglet?	UNDER 50%
		113	Er der naturoplevelser i friarealerne?	JA
		114	Er der opholdskvalitet i friarealerne?	JA
		115	Er der plads til boldspil i friarealerne?	JA
		116	Er der afsat parkeringspladser på eller tilknyttet ejendommen?	NEJ
		117	Er der et aflåst og afdækket område til opbevaring af cykler, barnevogne mv. i nærheden af indgangen?	JA

	7.3	118	Er der opladestandere til elbiler indenfor 200 m?	NEJ
	7.4	119	Findes der en vedligeholdelsesplan for ejendommen?	JA
		120	Er der en ansvarlig vicevært og/eller serviceperson til rutinemæssig drift og vedligeholdelse af ejendommen?	JA
<b>8 ÆLDRE- OG HANDICAPVENLIG ADGANG</b>	8.1	121	Er der p-plads til handicapkøretøjer tilknyttet ejendommen?	NEJ
		122	Er der p-plads til handicapkøretøjer egnet til rullestol?	NEJ
		123	Er der plads til parkering og mulighed for opladning af minicrosser?	NEJ
	8.2	124	Er der elevator?	NEJ
		125	Har alle gangarealer, trapper og reposer ude og inde en fri bredde på min. 1,5 m?	NEJ
		126	Er der niveaufri adgang til lejligheden?	NEJ
	8.3	127	Er der en fri diameter på min. 1,5 m i mindst ét bad- og toiletrum?	NEJ
		128	Er alle lejlighedens døråbninger min. M10?	NEJ
		129	Er der niveauforskelle i lejligheden?	NEJ
<b>9 BYBILLEDET</b>	9.1	130	Er der en legeplads indenfor 0 - 5 minutter?	JA
		131	Er der indkøbsmulighed indenfor indenfor 0 - 10 minutter?	JA
		132	Er der en rekreative arealer indenfor 0 - 15 minutter?	JA
		133	Er der en børneinstitution indenfor 0 - 10 minutter?	JA
		134	Er en ungdomsinstitution indenfor 0 - 15 minutter?	JA
		135	Er der kollektiv transport indenfor 0 - 10 minutter?	JA