

D. 06.06.2024

A/B Jæger - Forslag om renoveringsarbejder



Baggrund

A/B jæger har et vedligeholdelsefterslæb og skal i de kommende år foretage en række nødvendige vedligeholdelsesarbejder, hvis ikke der skal komme større skader på bygningerne. Det drejer sig især om tage, facader, vinduer og udvendige døre. Derudover mangler mange lejligheder badeværelser.

Byens Byggerådgivning har på vegne af foreningens bestyrelse ansøgt Københavns Kommune om byfornyelsesstøtte tilbage i marts 2024. Kommunen har nu gennemgået ansøgningen og meddelt, at A/B Jæger er blandt de udvalgte projekter, som inviteres til at indsende en kvalificeret ansøgning om støtte.

Hvad er byfornyelsesstøtte?

Byfornyelse giver kommuner mulighed for at give støtte til tiltag i andels- og ejerboliger, som højner ejendommenes kvalitet og tilstand. Der gives fx støtte til etablering af badeværelser, energitiltag og renoveringer af klimaskærmen, som sikrer eller øger de udvendige bevaringsværdier.

Københavns Kommune prioriterer at give støtte til de projekter, som bl.a. mangler toiletter og/eller bad. Da foreningen opfylder mange af de opstillede kriterier, er der en god chance for, at foreningen kan opnå støtte til det projekt, der er beskrevet i dette oplæg.

Hvor meget foreningen kan få i støtte afgøres af, hvilke arbejder, der udføres. Foreningen kan maksimalt modtage en støtte på kr. 125.000 pr. lejlighed. Derudover gives der kr. 75.000,- i støtte pr. badeværelse (priser er inkl. moms). Støtten kan dog maksimalt udgøre op til 50% af udgiften til projektets samlede udgifter.

Hvad er med i projektet

Der er søgt om byfornyelse til følgende renoveringsarbejder:

- Partiel renovering af bygningernes tage herunder omfugning af skorstene og brandkamme, renovering af kviste samt udskiftning af tagvinduer i boliger.
- Partiel og komplet renovering af facader mod gade og gård.
- Malerstandsættelse af alle vinduer (udvendigt samt kant og fals).
- Etablering af badeværelser i alle lejligheder uden bad (omkring 54).

Derudover stiller kommunen krav om, at der udføres følgende arbejder:

- Brandsikringsarbejder, det nævnes i brandteknisk rapport, som udføres juni/juli 2024. (Omfanget af arbejder aftales nærmere med bestyrelsen).
- Fornuftige og rentable arbejder iht. ny Energimærkningsrapport, som udføres juni/juli 2024. Omfanget af arbejder aftales nærmere med bestyrelsen.
- Arbejder, der kan føre til støjdemping i ejendommen. Det kunne fx være lyddæmpende vinduer i boliger nærmest Jagtvej. Omfanget af arbejder aftales nærmere med bestyrelsen.
- Tiltag ifm. skybrudssikring af ejendommen iht. gennemgang og rapport, som udføres juni/juli 2024. Omfanget af arbejder aftales nærmere med bestyrelsen.

Proces frem til nu

Der har i foråret været en dialog på tværs af bestyrelsen, jeres ejendomsadministrator Cobblestone, Byens Byggerådgivning, som er mundet ud i en foreløbig ansøgning om byfornyelsesstøtte. Københavns Kommune har meddelt, at vi er blevet udvalgt til at indsende en kvalificeret ansøgning om støtte.

Der er herefter afholdt et besigtigelsesmøde på ejendommen med kommunens byfornyelsesafdeling med henblik på at forventningsafstemme omfang og indhold i den kvalificerede ansøgning.

Projektet, som gennemgås her, er resultatet af denne proces og er lavet ud fra en samlet vurdering af de tekniske, økonomiske og rentable forhold.

Hvad vil der ske efter beslutning på generalforsamlingen?

Projektet er planlagt til at blive gennemgået på et beboermøde i forlængelse af foreningens ekstraordinære generalforsamling d. 11. juni 2024. Efter præsentationen for foreningens medlemmer, vil bestyrelsen og Byens Byggerådgivning i samarbejde med foreningens administrator Cobblestone, bearbejde de modtagne input og kort tid efter beboermødet indkalde til en ekstraordinær generalforsamling til afholdelse d. 26. juni 2024. Godkendes projektet på den ordinære generalforsamling vil Byens Byggerådgivning efterfølgende indsende en kvalificeret ansøgning om byfornyelsesstøtte.

Kommunen stiller en række krav til indholdet af en ansøgning om støtte, herunder en godkendt generalforsamling samt bevis for mulig finansiering. Der vil derudover frem til indsendelse af ansøgningen d. 14.08.2024 blive gennemført en række undersøgelser og tiltag. Herunder:

- Registrering og optælling af badeværelser
- Registrering af bygninger og udearealer
- Udarbejdelse af nye energimærker
- Udarbejdelse af en brandscreeningsrapport
- Udarbejdelse af en skybrudssikringsrapport
- Udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan
- Udarbejdelse af ansøgningsmateriale
- Dialog med Københavns Kommune

Vi kan forvente svar på, om vi har opnået støtte i slutningen af 2024 – forventeligt november/december.

Hvis der tildeles støtte, skal der udarbejdet et detaljeret projektmateriale for projektet, som skal bruges til at indhente tilbud fra udvalgte entreprenører/ byggefirmaer. Den endelige udformning af projektet og entrepriseudbuddet skal afklares i dialog med Københavns Kommune.

Ved tildeling af støtte forventes byggearbejderne at blive projekteret primo 2025 mhp. at kunne gennemføre byggeriet med opstart på ejendommen i efteråret 2025 og afslutning i efteråret 2026. Der forventes derfor nedenstående tidsplan:

FORELØBIG TIDSPLAN	feb-24	mar-24	apr-24	maj-24	jun-24	jul-24	aug-24	sep-24	okt-24	nov-24	dec-24	jan-25	feb-25	mar-25	apr-25	maj-25	jun-25	jul-25	aug-25	sep-25	okt-25	nov-25	dec-25	jan-26	feb-26	mar-26	apr-26	maj-26	jun-26	jul-26	aug-26				
Indledende fase																																			
Indedende BYF-ansøgning																																			
BYF giver tilsagn til kvalificeret ansøgning																																			
Udarbejdelse af kvalificeret ansøgning og rapporter																																			
Behandles hos Københavns Kommune og hos politikerne																																			
Endeligt tilsagn fra BYF og borgerrepræsentationen																																			
Projektering, udbud, kontrakt																																			
Registrering og projektering																																			
Miljøundersøgelser																																			
Intern granskning og tilretning af projektmateriale																																			
Udbudsmateriale hos entreprenør																																			
Modtagelse og forhandling af tilbud																																			
Kontrahering																																			
Udførelsen																																			
Bestilling/produktion af vinduer																																			
Byggepladsetablering																																			
Arbejdet udføres (inkl. Stilladsnedtagning)																																			
Afl levering																																			

Budgettal og samlet økonomi for forslaget

Alle håndværkeromkostninger er beregnet som 2023-priser på baggrund af erfaringstal samt branchens indsamlede prisdata.

Alle delpriser er ekskl. moms. Omkostninger til finansiering er ikke medregnet.

AB Jæger - BYF-projekt		Byfornyelsesprojekt
01. TAG		
	Tagarbejder (Kviste, tagvinduer og brandkamme/skorstene)	4.000.000
03. FACADER		
	Renovering af gadefacader inkl. afrensning og maling af dele af Jægersborggade	5.800.000
	Renovering af gårdfacader	8.200.000
04. VINDUER		
	Istandsættelse af alle vinduer/altandøre på gadefacader	8.500.000
09. WC/BAD		
	Etablering af 54 badeværelser	10.530.000
17. EL		
	Energitilag (estimeret)	500.000
18. ØVRIGE		
	Brandsikringstiltag (estimeret)	4.000.000
	Skybrudssikringstiltag (estimeret)	2.000.000
	Miljøundersøgelser	225.000
20. BYGGEPLADS		
	Byggeplads	2.900.000
	Stillads inkl. overdækning	16.300.000
	Uforudseelige udgifter (ca. 10%)	6.295.500
	Delsum - håndværkerudgifter	69.250.500
	Kvalificeret ansøgning	
	Energimærke, Skybrudssikring, Brandrapport og kvalificeret ansøgning (estimeret)	260.000
	Delsum - håndværkerudgifter + kvalificeret ansøgning	69.510.500
	Byggerådgiver (udbud, byggestyring mv.) 12,4% afsat - BYF foreskriver 15%	8.580.000
	Byggesagsadministration (afsat beløb) 4% afsat	2.770.000
	SUM (kr. ekskl. moms)	80.860.500
	Moms	20.215.125
	All-risk forsikring (entrepriseforsikring)	140.000
	SUM (kr. inkl. moms)	101.215.625
	Støttemulighed (maksimalt halvdelen)	50.607.813
	Samlet egenfinansiering	50.607.813

Beskrivelse af vedligeholdelsesarbejder

Der er søgt om byfornyelsesstøtte til renovering af tag, facader og vinduer herunder forbedringer, der kan tilbageføre ejendommen mod dens oprindelige udtryk samt løfte den ift. energi- og klima. Derudover er der søgt om tilskud til etablering af badeværelser i de lejligheder, som stadig ikke har badeværelser. De enkelte punkter i ansøgninger er beskrevet mere detaljeret i de kommende afsnit.

Tagrenovering med følgearbejder:

Ejendommens bygninger har københavnertage med tagpap på tagets flade del og skiffer på de skrå flader. Tagetagen er udnyttet til beboelse i en stor del af bygningerne. I disse områder er tagfladerne isolerede. I boligerne er der mange steder anvendt tagvinduer, som ikke er godkendt i boliger. Disse vinduer skiftes til godkendte tagvinduer. Resten af tagetagen er uisoleret og anvendes til tørre-/pulterrum.

Selve tagkonstruktionen er den oprindelige, men de øvrige dele er skiftet i 1990'erne og fremstår slidte med en kortere restlevetid. Særligt tagelementer som skorstene, brandkamme, kviste og tagvinduer og inddækninger trænger særligt til vedligehold.

Formålet med tagarbejderne er at forlænge restlevetiden ved at sikre bygningerne mod vandindtrængen og bygningskader frem mod et fremtidigt fælles tagprojekt, som planlægges som en del af foreningens fælles vedligeholdelsesplan.

Renoveringen omfatter:

- Renovering af brandkamme og skorstene mv.
- Renovering af træbeklædninger og inddækninger på kviste.
- Udskiftning af gamle smedjernsvinduer og tagvinduer i boliger til veluxvinduer.
- Eftergang af hætter og zinkinddækninger.
- Renovering af inddækninger særligt ved overgangen fra skråt til fladt tag.



Eksempel på skorsten og brandkan med defekte fuger.



Foto viser eksempel på kvist, som skal renoveres, tagvindue i bolig, som skal udskiftes samt inddækning mellem skråt og fladt tag, som skal renoveres.

Facaderenovering:

Ejendommens facader fremstår med underfacader med pudset malet overflade og overfacader med overflader af enten blank mur (mursten) eller puds. Mange af ejendommens underfacader er blevet renoveret og malet for ca. 10 år siden, men overfacader i blank mur trænger til renovering.

Renoveringen omfatter:

- Alle ejendommens facader mod gade og gård renoveres.
- Der udføres reparation af bl.a. revner, defekte fuger, sålbænke og udskiftning af defekte mursten.
- Skader på facadeornamenter, gesimsbånd og sålbænke udbedres.



Eksempel på dårligt murværk, hvor fuger er væk, mursten skubbes ud og der ses en revne i gesimsbåndet.



Foto viser eksempel på indgangsparti med pudsafskalninger.

Renovering af vinduer og udvendige døre:

De fleste af ejendommens vinduer er udskiftet i 1990'erne til trævinduer med termoruder. Vinduerne vurderes at være i en acceptabel stand og det ville ikke være bæredygtigt eller rentabelt at foretage en udskiftning. Derfor forslås en istandsættelse af alle ejendommens vinduer hvor der males, smøres og laves nødvendige reparationer.

Renoveringen omfatter:

- Renovering af alle vinduer til boliger samt opgange i form af maling af alle vinduer mod gade og gård (udvendig malerbehandling inkl. kant og fals).
- Nødvendige snedkerreparationer.
- Udskiftning af defekte ruder.
- Istandsættelse og maling af alle butiksvinduer -og døre.
- Snedkergennemgang og maling af alle udvendige døre og porte mod gade og gård.



Eksempel på vinduer 1990'erne.



Vinduer vil blive malet og renoveret efter behov.

Badeværelser

Ejendommenes lejligheder er opført uden bad og mange lejligheder har fortsat ikke fået etableret badeværelse. Det er et krav for at opnå byfornyelsesstøtte, at der etableres badeværelser i alle lejligheder. Det er vurdereret, at der mangler omkring 55 badeværelser.

Øvrige arbejder

Det er et krav for at opnå byfornyelsesstøtte, at der gennemføres udvalgte energitiltag fra energimærkerapporten samt at der gennemføres skybrudssikring og brandsikring af bygningerne. Der laves en kortlægning af miljøproblematiske stoffer, hvilket er et krav ved renoveringsprojekter så der tages højde for fx bly og andre tungmetaller i maling mv.

Renoveringen omfatter:

- Udvalgte rentable arbejder iht. ny Energimærkningsrapport, som udføres juni/juli.
- Arbejder iht. brandteknisk rapport, som udføres juni/juli.
- Skybrudssikring, fx opkanter ved lyskasser for at hindre vandindtrængen.
- Udarbejdelse af rapport vedr. miljøproblematiske stoffer

Byggeplads og stillads

I forbindelse med projektet vil der blive opstillet stillads for at kunne udføre arbejderne. Der vil skulle etableres en byggeplads med mandskabsvogne samt materiale- og affaldscontainere.

Planlægning og løsning ifm. opstilling af stilladser samt indretning af byggeplads vil blive nærmere vurderet ifm. det videre forløb i projektet.

De ansvarsmæssige forhold ved projektet

Byggerådgiveren bærer ansvaret for korrekte valg af tekniske løsninger. Den udførende entreprenør har ansvaret for at arbejdet udføres håndværksmæssigt godt og efter anvisningerne fra rådgiveren og bestyrelsen. Administratoren varetager administrativ og økonomisk assistance, mens foreningens advokat hos Winsløw advokater varetager juridisk assistance i forbindelse med gennemgang af rådgiveraftalen, udbudsmaterialet samt entreprisekontrakten samt den resterende del af projektet. Administrator sikrer også at der tegnes de nødvendige forsikringer samt foretages endelig budgetkontrol og betaling ved den månedlige økonomiopfølgning. Bestyrelsesansvarsforsikringer dækker ikke byggesager og ved det beskrevne "set-up" har foreningen sikret sig godt ved projektet. Der henvises i øvrigt til administrators vedlagt notat omkring økonomiske og praktiske forhold vedr. projektet.

Teknisk Rådgivning

Såfremt projektet bliver vedtaget og man opnår endeligt tilsagn hos Københavns Kommune vil projektet blive gennemført med projekt- og byggeledelse af en byggeteknisk rådgiver og vil bl.a. indeholde følgende:

- Igangsættelse af supplerende forundersøgelser
- Varetagelse af forløbet med støtte fra kommunens Bygningsrenoveringspulje i samarbejde med administrator.
- Udarbejde projektmateriale bestående af beskrivelser og tegninger for arbejdets gennemførelse.
- Indhente tilbud fra entreprenører/byggefirmaer (5 byggefirmaer).
- Udarbejde entreprisekontrakt.
- Udarbejde beboerinformation og varslinger.
- Afholdelse af løbende informationsmøder.
- Fagtilsyn og løbende kvalitetssikring håndværkerarbejder.
- Ugentlig byggeledelse og byggemøder.
- Igangsætning og kontrol af ekstra og uforudseelige arbejder.
- Håndtering af entreprenørens fakturaer.
- Månedlig opdatering af projektøkonomi.
- Afholdelse af afleveringsforretning.
- Afsluttende byggeregnskab for håndværkerudgifter
- Afholdelse af 1-årseftersyn
- Afholdelse af 5-årseftersyn

Vi håber ovenstående belyser opgavens omfang, og ser frem til at møde jer til beboermødet, hvor der vil være rig mulighed for at stille spørgsmål til projektet.

Med venlig hilsen

Byens Byggerådgivning A/S