FORSLAG TIL BYFORNYELSESPROJEKT FOR AB KØBENHAVN OG OMEGN

GENERALFORSAMLING 25. JUNI 2018

ORIENTERING OM BYFORNYELSE

Jernbane Allé 63-75 & 81-93
2720 Vanløse

Juni 2018

sbs
bygger på viden

Orientering om mulighederne for byfornyelse
Denne orienteringsskrivelse omhandler mulighederne for at opnå byfornyelsesstøtte til ombygningsarbejder på andelsforeningen København og Omegn.

I orienteringsskrivelsen kan den enkelte andelshaver læse om de konkrete vilkår for byfornyelsesstøtten forud for generalforsamlingen senere i juni og således blive i stand til at tage stilling til, om foreningen skal gå videre med en byfornyelsesansøgning.

Hvorfor ombygge med byfornyelsesstøtte?
Andelsforeningen har igennem en periode haft overvejelser om istandsættelsesarbejder, herunder bl.a. tagudskiftning m.v. Der er derfor foretaget en række forundersøgelser og sonderinger i relation til mulighederne for ejendommen.

I foråret blev der således fremsendt en ansøgning om byfornyelse til Københavns Kommune med henblik på at undersøge muligheden for at opnå byfornyelsesstøtte til arbejderne.

Hvis der opnås byfornyelsesstøtte til ejendommen, vil der kunne gennemføres et større samlet og synligt løft af ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Byfornyelsesstøtten er fordelagtig, fordi den udgør en væsentlig del af de arbejder, som foreningen i forvejen har overvejelser om at gennemføre.

Støtten udbetales som et kontant støttebeløb, som udgør 1/3 af de støtteberettigede udgifter.

Kvalificeret ansøgning om byfornyelse
Københavns Kommune har nu opfordret ejendommen til at udarbejde en kvalificeret ansøgning om byfornyelse. I denne forbindelse har foreningen ansat sbs rådgivning til at bistå med teknisk rådgivning.

En arkitekt og en ingeniør fra sbs rådgivning har derfor været ude og besigtige ejendommene og foretaget en registrering af ejendommenes bygningsmæssige tilstand, samt opstillet et budget for renovering af ejendommene.

På baggrund af førregistreringen er der opstillet et samlet byggebudget (skema 1) inkl. de forventede fulde omkostninger ved gennemførelse af et byfornyelsesprojekt. (se side 6)

Førregistreringen og skema 1 er en del af projektmaterialet, der skal vedlægges en ansøgning om byfornyelsesstøtte.

For at kunne indsende en kvalificeret ansøgning om byfornyelsesstøtte, skal der samtidigt kunne indhentes tilslutning til projektet på en generalforsamling i foreningen.

Hvilke arbejder søges der støtte til?
Som det fremgår af oversigten på næste side, foreslås ejendommen istandsat med udskiftning af taget til et nyt tegltag, istandsættelse af facader inkl. omfugning, udskiftning af vinduer og maleristandsættelse af udvendige døre og porte.

Samtidigt medtages energioptimering så som efterisolering af etagedæk mod kælder, isolering af tagflade, efterisolering af gavle, samt portrum.

Kældernedgange klimasikres og der etableres et faskineanlæg i gården til at optage regnvand fra tagfladerne mod gårdene. Endeligt vil der blive opsat solceller på taget, der skal producere el til foreningens fællesforbrug af el.

Arbejderne er således både en opretning af nedslidte bygningsdele samt forbedring med energirigtige løsninger, klimasikring og forbedret ejendomsdrift.

Forslag til byfornyelsesprojektet omfatter følgende arbejder:

Tag
Eksisterende tagkonstruktion er udtjent og bør udskiftes.

Tagkonstruktionen, herunder gulve i tagrummene, er flere steder præget af rådskader som følge af utætheder i taget og lang tids vandpåvirkning.

Eksisterende tagkonstruktion (tagsten, lægter og spær) tages ned og erstattes med helt ny spærkonstruktion inkl. fodrem som opretning til fuld forsvarlig konstruktionsopbygning og underlag for ny tagdækning.

Der udføres fast undertag med brædder og pap, samt lister og lægter som underlag for ny tagbelægning med røde vingetegl.

Alle inddækninger omkring skorstene, taghætter m.v. er nedslidte og udskiftes til nye inddækninger af zink.

Eksisterende tagrender og tagnedløb i plast udskiftes til nye af zink, hvilket betyder lang levetid og færre løbende reparationsarbejder.

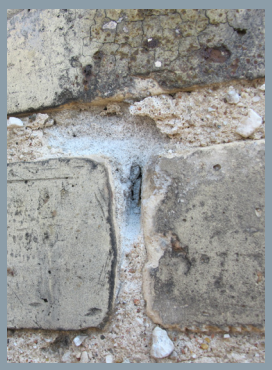
Eksisterende brandkamme ved tagspring er nedslidte på fuger og med løs eller mangelfuld afdækning. Brandkamme istandsættes og forhøjes til forsvarlig højde.

Eksisterende skorstene er generelt så nedslidte, at murværket helt skal ommures. For at reducere driftsudgifterne på ejendommene vil skorstenene i tagfladen mod gårdene, og som ikke er i anvendelse, blive nedrevet til umiddelbart under tagfladen. Øvrige skorstene, dvs. skorstene i kip eller placeret mod gade vil blive demonteret og genopmuret.

Der monteres nye tagvinduer til loftrum.

Taget efterisoleres i de skrå flader som forberedelse til evt. senere udnyttelse af tagrummet til boligareal. Efterisoleringen vil medvirke til mærkbar energioptimering af ejendommene.

Facader
Facader og sokler mod gade og gård er præget af sætningsskader og revnedannelser(bl.a. ved porten i nr. 63). Fugerne er generelt porøse og smuldrende. Mod gården er der synlige efterreparationer efter etablering af nye altaner, spor efter demonterede elkabler m.v.



Facaderne afrenses og efterrepareres for sætningsskader, endeligt omfuges alle facader. Sokler udbedres for revner, pudsrepareres og overfladebehandles.

Arbejderne vil gøre facaderne smukkere, men frem for alt er der tale om en samlet driftsoptimering, når revnedannelser og fugernes forvitring er stoppet og udbedrede, og når facaderne efterfølgende er hele og tætte.

Kældertrapper og trappesten mod gade og gård er i varieret omfang nedslidte og har sat sig. Kældertrapper og trappesten eftergås og repareres. I forbindelse med udbedringerne udføres skybrudssikring ved at sikre opkanter på alle kælderned-gange.

4 uisolerede gavle efterisoleres udvendigt. Efterisoleringen vil være en mærkbar energioptimering for de boliger, der vender ud mod de frie gavle og medvirke til den samlede energiforbedring af ejendommene.

I forbindelse med istandsættelsen af facaderne udføres ny facadebelysning ved hver opgang. Ideen er at skabe større tryghed omkring ejendommens hoveddøre mod Jernbane Allé.

Vinduer
Vinduerne er termovinduer fra 1994 med datidens energiklasse. Vinduerne forventes inden for nærmeste årrække at skulle snedker-/maleristandsættes samt have udskiftet punkterede ruder. Endeligt er friskluftventilerne i de eksisterende vinduer flere steder tilstoppede, eller ude af funktion.

Eksisterende vinduer mod gade udskiftes til nye vinduer af træ med koblede rammer og med et udtryk i overensstemmelse med ejendommenes oprindelige arkitektur.

Vinduerne vil være med energiruder, og vil indgå i en væsentlig optimering af foreningens energiregnskab. Mod gade vil vinduerne herudover være med lydruder, således at støj fra gaden reduceres i boligerne.

Mod gård udskiftes til nye træ-/alu-vinduer med 2 lags glas og energiruder. Ved valg af træ-/aluvinduer opnås samme udtryk i træ indvendigt mod boligen og en mere vedligeholdelsesfri overflade i aluminium udvendigt. Det betyder, at de løbende udgifter til udvendig maleristandsættelse af vinduer i ejendommene reduceres væsentligt. Valg af træ-/aluvinduer forventes at blive godkendt af kommunen. De nye altandøre er tilsvarende udført i alu-døre.

Butiksvinduer og kældervinduer snedker-/maleristandsættes.

Døre
Eksisterende udvendige døre snedker-/maleristandsættes.

Port
Portrum mod gård efterisoleres. Portblade snedker-/maleristandsættes

Etageadskillelse
Isolering af lofter mod kælder ved indblæsning af mineraluld i etageadskillelse, hvor det er muligt, eller montering af isolering direkte på eksisterende loft.

El
På facaderne etableres ny lavenergibelysning ved alle indgangsdøre, hensigten er kriminalpræventivt og for at skabe større tryghed i gaden.

Øvrige ombygningsarbejder

Solceller
I forbindelse med at der udføres nyt tag, opsættes et solcelleanlæg. Solcellerne vil blive placeret i tagfladerne mod gårdene og den el, der kan produceres, vil blive anvendt som elforsyning til fælles installationer. For at optimere udnyttelsen af solcelleanlægget vil der blive tilsluttet batterier til lagring af el.

LAR - faskiner
Der etableres faskiner til regnvand fra tagflader mod gård. Faskinerne etableres i muligt omfang i de grønne områder og vil medvirke til at reducere den mængde vand, der ledes til de kommunale kloakker.

Driftsoptimerende og værdiforøgende ombygningsprojekt.

Ombygningsprojektet vil med de beskrevne arbejder give et samlet synligt og driftsmæssigt løft af ejendommen.

Den samlede istandsættelse og forbedring af ejendommen vil først og fremmest give forøget brugs- og herlighedsværdi for andelshaverne.

Dette vil bl.a. opleves som bedre indeklima og højere varmekomfort som følge af efterisolering (tag, portrum, etageadskillelse, gavle) samt ved udskiftning af vinduer til nye energirigtige vinduer med funktionsdygtige friskluftventiler.

Mod gaden vil de støjreducerende vinduer mindske støjgenerne fra gadetrafikken.

Vinduesudskiftningen, det nye tag og facadeistandsættelsen vil understøtte ejendommens arkitektoniske bygnings- og bevaringsværdier.

Løbende nødtørftige reparationer på et udtjent tag, sætningsskader, løse fuger o.a. vil i det lange løb være dyre og ikke hindre evt. følgeskader.

Nu planlægges ejendommene istandsat således, at der totaløkonomisk opnås en optimeret driftsøkonomi med langt færre vedligeholdelsesudgifter de kommende år.

Samtidigt medtages grønne klimavenlige tiltag i form af solceller på taget. Det er hensigten at undersøge mulighederne for at etablere røde solceller, der kan indbygges i tagfladen. Samtidigt etableres solcellebatterier, der betyder en langt bedre udnyttelse af den producerede solenergi. Brugen af røde solceller og solcellebatteri er en innovativ tilgang, der både tænker i fremtidsperpektiver og tager æstetiske hensyn til det færdige udtryk.

Endnu et klimavenligt tiltag er etableringen af faskineanlæg til lokal afledning af regnvand (LAR). Faskinen dimensioneres til at kunne aftage regnvand fra tagflader mod gård.

Endeligt vil den nye facadebelysning tilføre kvalitet til det nære lokalmiljø i form af god aftenbelysning mod Jernbane Allé. God belysning virker kriminalpræventivt og gør færdsel omkring ejendommene mere sikker og tryg for både beborer og forbipasserende naboer.

Eksisterende tagkonstruktion er udtjent og bør udskiftes.

I forbindelse med tagudskiftningen eftergås alle skorstene, brandkamme og inddækninger.

Der etableres helt ny spærkonstruktion med undertag, efterisolering og ny tagdækning med røde vingetegl.

Forhandling om byfornyelsesstøtte
I forbindelse med udarbejdelse af ansøgning om byfornyelse har foreningens bestyrelse og sbs rådgivning været i dialog med Byfornyelseskontoret i Københavns Kommune.

Der har dels været afholdt et dialogmøde i Københavns Kommune, og dels har en arkitekt fra byfornyelseskontoret været ude og besigtige ejendommene.

På denne måde er projektomfanget fastlagt i overensstemmelse med, hvad der er støtteberettiget for andelsboligforeningen.

Samtidigt er de omfattede bygningsdele valgt ud fra, hvad der er de mest påtrængende arbejder, der med fordel kan medtages i byfornyelsesprojektet.

Endeligt er byfornyelsesansøgningen blevet tilpasset de æstetiske og tekniske krav, kommunen stiller til ombygningen for at fremme muligheden for at komme i spil til byfornyelsesstøtte.

Krav og vilkår for støtten
I forbindelse med vinduesudskiftning stiller Københavns Kommune krav om, at nye vinduer mod gade udføres som energirigtige trævinduer af en type og et format, der passer til husets oprindelige arkitektur.

Vinduerne skal mod gaden være trævinduer med koblede rammer og kitfals. Mod gården forventes Københavns Kommune at godkende energirigtige træ/alu-vinduer.

Københavns Kommune vil tilsvarende kræve, at taget udføres i overensstemmelse med ejendommens oprindelige arkitektur i valg af tagmateriale. Samtidigt kræves det at der udføres et undertag, der sikrer en god løsning med lang levetid.

Farve- og materialevalg skal i godkendes af kommunen inden eksempelvis udførelse af malerarbejde og omfugning.

Som et særligt krav skal alle rentable arbejder foreslået i energimærket medtages i projektet. Hensigten er, at byfornyelsen skal medvirke til nedbringelse af Co2-belastningen ved generel energioptimering af ejendommen. Dog udføres der ikke facadeisolering på grund af bevaringsværdi.

Endeligt skal der i videst muligt omfang medtages arbejder i projektet, der kan medvirke til klimasikring af ejendommene, så som evt. sikring af kældernedgange.

Hvad kan man få i byfornyelsesstøtte?
De beskrevne arbejder inkl. sædvanlige byggeomkostninger er støtteberettigede.

Byggeomkostningerne omfatter ud over moms, bl.a. byggepladsudgifter, udgifter til byggevand, -varme og -el, forsikringer, honorarer samt udgifter til byggelån.

Støtten udgør for AB København og Omegn 1/3 af de samlede støtteberettigede udgifter.

Det betyder, at den samlede forventede økonomi for ombygningen kan støttes med en kontant støtte på op til omkring 25 mio kr.

Budget (skema 1)	76,0 mio kr.
Byfornyelsesstøtte udgør 1/3:	25,3 mio kr.
Nettoudgift for andelsforeningen	50,7 mio kr.

Se i øvrigt økonomioversigten på side 9.

BvB - en særlig byggeskadeforsikring
I forbindelse med byfornyelse dækkes ejendommen af en særlig forsikringsordning, der administreres af Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse.

I forbindelse med et evt. tilsagn om byfornyelsesstøtte til foreningen vil Københavns Kommune indbetale et bidrag på 1,5 % af ombygningsudgifterne på ejendommen til BvB.
efter ombygningen gennemfører BvB 1- og 5-års eftersyn og yder økonomisk støtte til udbedring af byggeskader, der efter nærmere regler kan omfattes af forsikringsordningen.

Ejendommene fremstår i gule teglsten og med et arkitektonisk gentagelsesprincip, der er kendetegnende for ejendomme fra 1930´erne. Murværket trænger til istandsættelse. bl.a. er der en række sætningsskader, der bør efterses og afhjælpes med indlæggelse af rundjern i liggefugerne.

Hvornår skal ejendommen ombygges?
Hvis der kan opnås tilslutning på generalforsamlingen til projektet, fremsendes der senest 1. juli en ansøgning om byfornyelse af ejendommen til Københavns Kommune.

Københavns Kommune behandler alle de indkomne byfornyelsesansøgninger og prioriterer, hvilke ejendomme der kan indstilles til byfornyelse.
Herefter skal de indstillede ejendomme behandles og godkendes i de politiske udvalg forud for, at der kan træffes en endelig byfornyelsesbeslutning i slutningen af 2018.

Hvis ejendommen opnår tilsagn om byfornyelsesstøtte, skal der udarbejdes et prissat projektforslag.

I forbindelse med udarbejdelse af prissat projektforslag, vil sbs rådgivning skulle foretage supplerende registreringer på ejendommen, ligesom der foretages forskellige byggetekniske undersøgelser på ejendommen.

Det prissatte projektforslag skal godkendes af Københavns Kommune, der bl.a. kan stille krav til arbejdernes omfang og kvalitet.

I forbindelse med den nærmere projektering deltager andelsforeningen som bygherre og er med til at prioritere endelige løsninger, valg af materialer, farver m.v. Når der foreligger et godkendt prissat projektforslag, udarbejdes et hovedprojekt og efterfølgende et udbudsmateriale, der udsendes i licitation.

Såfremt der måtte være fordyrelser af projektet i forbindelse med licitationen, vil der evt. skulle foretages projektjusteringer eller besparelser.

Herefter kan licitationsresultatet fremsendes til Kommunens godkendelse. Når kommunen har godkendt licitationen, kan der indgås entreprisekontrakt og arbejderne kan igangsættes.

Ombygningen forventes tidligst igangsat sommeren 2020, og byggeperioden forventes at udgøre ca. 12 mdr.

Ekstraordinær generalforsamling

Mandag den 25. juni kl. 19.00 afholdes en ekstraordinær generalforsamling.

På mødet skal der træffes beslutning om andelshaverne ønsker at gå videre med et byfornyelsesprojekt.

Ansøgning om støtte

Hvis der træffes beslutning om at gå videre med en ansøgning om byfornyelsesstøtte, vil sbs rådgivning udarbejde en ansøgning, der skal være Københavns Kommune i hænde senest 1. juli 2018.

Københavns Kommune oplyser, at de forventer at behandle de indkomne ansøgninger i løbet af efteråret og at endeligt tilsagn senest forventes ved årets udgang.

Se også forventet tidsplan på side 8.

Tagboliger/opbyggerboliger

I forbindelse med udskiftning af taget kan det være en god ide at undersøge mulighederne for at udnytte tagrummet til nyt boligareal.

Det kan enten være ved at udvide boligerne på 3. sal som "opbyggerboliger" eller ved indretning af helt nye boliger.

Der er på nuværende tidspunkt hverken truffet beslutninger eller foretaget skitsering af løsninger. Alt dette afventer afklaring af om foreningen opnår byfornyelsesstøtte.

Det betyder, at der på et senere tidspunkt og inden projektering af et tagprojekt igangsættes, vil være en afklaring blandt andelshaverne om, hvad tagrummet eventuelt kan udnyttes til.

Jernbane Allé 63-75 og 81-93 14127 **Rev. 12.06.2018**

5. De budgetterede udgifter

	Bygningsdel:	Omfang:		I Svamp	II Udgifter excl. svamp	III Forbedring i alt	IV Forbedring erhverv
01.	Tagværk	m² taggfladeareal:			17.495.200	837.600	
02.	Kælder / fundering	m² / løbende meter			1.200.000	1.200.000	
03.	Facader / sokkel	m² facadeareal			7.442.000	728.000	
04.	Vinduer	Antal:			9.368.200	2.987.368	
05.	Udvendige døre	Antal:					
06.	Trapper	Antal trapper x etager					
07.	Porte / gennemgange	Antal:					
08.	Etageadskillelser	m² :					
09.	WC / bad	Antal:					
10.	Køkken	Antal:					
11.	Varmeanlæg	Antal boliger:					
12.	Afløb	Antal boliger:					
13.	Kloak	Antal boliger:			1.102.000	1.002.000	
14.	Vandinstallation	Antal boliger:					
15.	Gasinstallation	Antal boliger:					
16.	Ventilation	Antal boliger:					
17.	El / svagstrøm	Antal boliger:			880.000	880.000	
18.	a.Øvrige ombygningsarb.	Arbejdets art:					
	b. Asbest	m² :					
19.	Private friarealer	m² friareal				637.071	
A	**HÅNDVÆRKERUDGIFTER I ALT (sum 1-19)**				37.487.400	8.272.039	

			I alt	Heraf	Heraf
B	**HÅNDVÆRKERUDGIFTER INCL. SVAMP (sum 1-19)**		**37.487.400**	**8.272.039**	
20.	Byggeplads Udgifter til stillads		4.800.000	637.050	
20.	Byggeplads Øvrige udgifter		3.000.000	632.039	
C	**HÅNDVÆRKERUDGIFTER I ALT (sum 1-20)**		**45.287.400**	**9.541.128**	
D	Uforudseelige udgifter	10%	4.528.740	954.113	
E	Evt. afsat beløb ifølge specifikation (se bilag)	se bilag			
F	**SAMLET HÅNDVÆRKERUDGIFT (sum C, D og E)**		**49.816.140**	**10.495.240**	
G	Teknikerhonorar - ombygning	13%	6.476.098	1.364.381	
H	Teknikerhonorar - svampeudbedring	10%			
I	**HÅNDVÆRKERUDGIFTER OG TEKNIKERHONORAR (sum F, G og H)**		**56.292.238**	**11.859.622**	
J	Moms af håndværkerudgifter og teknikerhonorar		14.073.060	2.964.905	
K	Tekniske bygherreudgifter - momspligtige	1,50%	844.384	177.894	
L	Moms af tekniske bygherreudgifter		211.096	44.474	
M	Tekniske bygherreudgifter - ikke momspligtige	0,75%	422.192	88.947	
N	**Håndværkerudg., teknikerhonorar og tekniske bygherreudg.**		**71.842.969**	**15.135.842**	
O	Administrative bygherreudgifter - momspligtige	se bilag	100.000	21.068	
P	Moms af administrative bygherreudgifter		25.000	5.267	
Q	Administrative bygherreudgifter - ikke momspligtige				
R	Driftstab i byggeperioden	se bilag	179.500	37.817	
S	**Håndværkerudg., teknikerhonorar og bygherreudg. incl moms**		**72.147.469**	**15.199.994**	
T	Byggelånsrenter afsat 12 mdr.	se bilag	1.082.212	228.000	
U	Låneomkostninger	se bilag	1.417.957	298.734	
V	**Samlede ombygningsudgifter excl. byggesagsadministration**		**74.647.638**	**15.726.728**	
X	Byggesagsadministration		1.119.726	235.903	
Y	Moms af byggesagsadministration		279.932	58.976	
Z	**SAMLEDE OMBYGNINGSUDGIFTER**		**76.047.296**	**16.021.608**	
Æ	Heraf moms i alt		14.589.087	3.073.622	

Ombygningsudgifterne er opgjort ved prisindeks	**102,6**	2017 K4

Priserne er baseret på følgende (sæt x)

	Hovedentrepr.	Fagentrepr.		Hovedentrepr.	Fagentrepr.
Offentlig licitation			Underhåndsbud		
Indbudt licitation	**X**		Overslagsbeløb		

Forventet rammetidsplan

Planlægning og gennemførelse af tagrenovering
Andelsboligforeningen for København og omegn, Jernbane Allé 63-75 & 81-93, 2720 Vanløse

RAMMETIDSPLAN

FORELØBIG

sbs
sbs rådgivning l Kigkurren 8 M, 3. sal l 2300 København S
l 8232 2500 l www.sbsby.dk l CVR 3236 1080

Kontaktperson: Ulla Munk Beilin Mail: umb@sbsby.dk