

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 05-03-2018

Mødedato Mandag d. 05. marts 2018 kl. 18:25

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Nyelandsvej 115. Ansøgning om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder.....	4
Politisk deltagelse i Boligforum.....	6
Disponering af midler og merfinansiering af puljen til AT-påbud.....	10
Disponering af midler til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2018.....	13

Punkt 20: Meddelelser

00.22.04-P35-2-17

Punkt 21: Nyelandsvej 115. Ansøgning om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder

03.01.03-G01-1-18

Resume

Der søges om tilladelse til at sammenlægge to beboelseslejligheder i ejendommen Nyelandsvej 115. Ansøger ønsker, at ejendommens to beboelseslejligheder, hvor den ene er en kælderlejlighed, sammenlægges, hvorved ejendommen får status som enfamiliehus. Det samlede areal af lejlighederne udgør 550 m², og derfor forelægges ansøgningen til afgørelse i Bolig- og Ejendomsudvalget.

Beslutning

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Nikolaj Bøgh, Helle Sjelle, Alexandra Dessoy og David Munis Zepernick) vedtog at imødekomme ansøgningen om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne.

Et mindretal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Malte Mathies Løcke) stemte imod. Malte Mathies Løcke anmodede om at få indbragt sagen for Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, at ansøgningen om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne imødekommes.

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen Nyelandsvej 115, søger om tilladelse til at ændre ejendommens status fra to-familiehus til enfamiliehus. Ejendommens samlede boligareal udgør 550 m².

Ejer, der har købt ejendommen med overtagelse pr. 1. oktober 2017, ønsker at indrette hele ejendommen som bolig for sig selv og sin husstand.

Ejendommen Nyelandsvej 115 består ifølge Bygnings- og Boligregisteret af 2 beboelseslejligheder, der har status som helårsboliger, nemlig en lejlighed, der omfatter ejendommens stueetage og 1. sal med et boligareal på 468 m² og en kælderlejlighed med et boligareal på 82 m².

Ejendommen er ifølge Bygnings- og Boligregisteret opført i 1900. Det fremgår af byggesagsarkivet, at der i juli 1899 er søgt om tilladelse til at opføre en 1 etages villa med karlekammer i kælderen og enkelte værelsesrum i tagetagen. Endvidere fremgår det af et notat på kommunens byggesagsarkiv, at der i 1900 blev tinglyst en overenskomst, der pålagde ejendommen den for området gældende villaservitut bl.a. gående ud på, at villaen ikke måtte have mere end 2 beboelsesetager og ikke mere end 2 beboelseslejligheder, hver på mindst 4 værelser foruden køkken og pigekammer. Der var tillagt Kommunalbestyrelsen påtaleret, men ikke dispensationsret til servituten.

I 1928 blev villaen ombygget til en 2 etages villa til 1 familie. Der blev efterfølgende indrettet en 2 værelses lejlighed med tekøkken i kælderen til et ægtepar, der tjente hos den daværende ejer. Kommunalbestyrelsen besluttede i 1937 at undlade at påtale servitutovertrædelsen med hensyn til indretning af lejligheden i kælderen. Tilladelsen til at opretholde lejligheden gjaldt i henhold til en tinglyst deklaration kun for den pågældende ejer. Tilladelsen til lejligheden i kælderen blev senere fornyet flere gange, senest ved påtegning på deklarationen tinglyst i maj 1959, hvor tilladelsen tidsmæssigt var begrænset til den pågældende ejer.

I 1972 blev der for Bygnings- og Byplanudvalget forelagt en ansøgning om tilladelse til at bibeholde en 2-værelses lejlighed i kælderen og til fortsat at udleje lejlighedens 2 værelser enkeltvis med adgang til fælles køkken. Ved forelæggelsen af ansøgningen for udvalget anbefalede forvaltningen af hensyn til ønsket om at bevare kvarteret som villakvarter med familiebeboelse, at der ikke blev givet tilladelse til at opretholde kælderlejligheden til enkeltvis udlejning af de to værelser.

Udvalget besluttede at bemyndige forvaltningen til at indrømme ejeren en ordning, der indebar, at beboelsen i kælderen ikke fik karakter af klublejligheder.

Det fremgår af oplysningerne i Folkeregisteret, at beboelsesværelserne i ejendommens kælderetage efterfølgende har været benyttet som selvstændig bolig, senest i 2017.

Lovgrundlag

Det indgår som en del af de kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder, som Kommunalbestyrelsen vedtog den 25. januar 2016, at beboelseslejligheder i en ejendom, der ved opførelsen var indrettet som og benyttet som bolig for een husstand, kan sammenlægges uanset ejendommens samlede boligareal.

Det fremgår endvidere af kriterierne, at der ved afgørelser af ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der er større end 160 m², blandt andre kriterier skal lægges vægt på, om der er tale om at sammenlægge en stuelejlighed med en kælderlejlighed, hvor en sammenlægning gør det muligt at afbryde toilet og øvrige afløb og nedbringe risikoen for oversvømmelse.

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt nr. 27, der er vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse den 18. juni 1973. Det fremgår af denne byplanvedtægts § 2, stk. 2, at kældre, garager og andre udhuse ikke må anvendes til beboelse eller erhvervsvirksomhed, men kun som udenomsrum for den på samme grund værende beboelse.

By- og Miljørådets vurdering:

Forvaltningens gennemgang af byggesagsarkivets dokumenter har sandsynliggjort, at ejendommen er opført som bolig for een familie, og at der i overensstemmelse med samfundsforholdene på opførelsetidspunktet var indrettet bolig for familiens ansatte (tyende) i ejendommens kælder. Tilladelsen til at opretholde boligen i kælderen er forlænget flere gange, men ved beslutningerne om forlængelse har det været forudsat, at boligen i kælderen skulle benyttes til personer med tilknytning til husstanden, eller tilladelsen er givet som en personlig ordning tidsmæssigt begrænset til ansøger. Dertil kommer, at den ene af ejendommens lejligheder er en kælderlejlighed, som omfattes af det ovenfor beskrevne kriterie, der kan begrunde, at en ansøgning om tilladelse til lejlighedssammenlægning imødekommes.

By- og Miljørådet vurderer på det foreliggende grundlag, at der kan meddeles tilladelse til at sammenlægge de to bestående beboelseslejligheder.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget.
PBM/BG.

Bilag

Ansøgning om statusændring.pdf

Punkt 22: Politisk deltagelse i Boligforum

03.10.24-G01-2-17

Resume

Boligforum er et samarbejde mellem Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer på Frederiksberg, der blev etableret i 2013. Idet der efter Kommunalvalget 2017 er en ny politisk sammensætning af Bolig- og Ejendomsudvalget og Socialudvalget, fremlægges en sag om politisk deltagelse i Boligforum. I sagsfremstillingen redegøres for almene boliger på Frederiksberg, baggrunden for etablering af Boligforum, og den politiske deltagelse i Boligforum. Desuden redegøres for de temaer, Boligforum har behandlet og de aktuelle temaer for behandling.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog

1. at redegørelsen for samarbejdet mellem Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer i Boligforum tages til efterretning,
2. at udpege Nikolaj Bøgh til Boligforum, og
3. at bemyndige forvaltningen til at indhente på navn på det sidst medlem til Boligforum fra ABFØÅ-valggruppen.

Indstilling

By- og Miljøområdet samt Social- Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller,

1. at redegørelsen for samarbejdet mellem Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer i Boligforum tages til efterretning,
2. at Bolig- og Ejendomsudvalget og Socialudvalget hver udpeger to deltagere til Boligforum.

Sagsfremstilling

Almene boliger på Frederiksberg

Almene boliger er lejeboliger, der opføres og drives "non profit" af almene boligorganisationer. Huslejen er omkostningsbestemt, idet byggeri og drift af almene boliger er omfattet af almenboligloven. Således indgår de almene boliger i byudviklingen og boligforsyningen som boliger, der er til at betale for en større gruppe borgere, hvilket er med til at skabe en mangfoldig by. Hver almen boligafdeling er en selvstændig juridisk enhed, hvor beboerne har indflydelse på økonomien og den daglige drift. Særligt for almene boliger gælder, at Kommunen har anvisningsret til op til 25% af de almene boliger i kommunen til boligsociale formål. Nye almene boliger opføres med støtte fra staten og den kommune boligen er beliggende i, og de skal opføres inden for et lovbestemt rammebeløb. På Frederiksberg udgør almene boliger 6.110 boliger eller ca. 11% af boligmassen, hvoraf ca. 4.533 er familieboliger og de resterende er ældreboliger og (almene) ungdomsboliger.

På Frederiksberg har følgende almene boligorganisationer opført almene boliger: Boligforeningen AAB; Boligforeningen VIBO; DUAB (v. UBS-bolig); Danske Funktionærers Boligselskab (v. Domea); Frederiksberg Almennyttige Boligselskab (v. DAB); Frederiksberg Forenede Boligselskaber (v. KAB); Frederiksberg Ældreboligselskab (v. Domea); Lejerbo. Derudover er der nogle mindre, selvejende ældreboligorganisationer.

I det følgende redegøres for, hvordan Boligforum er etableret med henblik på at understøtte dialogen, og at skabe grundlag for at indgå aftaler mellem Kommunalbestyrelsen og de almene boligorganisationer på Frederiksberg om strategiske planlægningstemaer, i første omgang med fokus på en rammeaftale for boligsocial anvisning og fleksibel udlejning.

Styring af den almene boligsektor

I 2009 vedtog den daværende regering en omfattende ændring af styringen af den almene boligsektor. Regelgrundlaget fremgår af "Lov om almene boliger" samt af "Bekendtgørelsen om drift af almene boliger". Det er her pålagt Kommunalbestyrelsen at varetage en "styringsdialog" mellem kommunen og hver af de boligorganisationer, der har boliger i kommunen. Der skal afholdes et årligt dialogmøde, som skal tage udgangspunkt i en årlig styringsrapport og dokumentationspakke for boligorganisationen og de tilhørende boligafdelinger.

Af det daværende Socialministeries vejledning om styring af den almene boligsektor fra 2010, fremgår følgende om betydningen af aftaler mellem parterne:

"Der skal i forlængelse af styringsdialogen indgås et samarbejde mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, herunder gennem indgåelse af aftaler, om at realisere de overordnede målsætninger. Parterne er forpligtet til at kortlægge behovet for fremover at indgå aftaler"

Baggrunden på Frederiksberg

Frederiksberg Kommunes budgetforlig i 2012 og 2013 satte øget fokus på social bæredygtighed, og dette tema indgik i dialogen med de almene boligorganisationer. Med det afsæt iværksatte forvaltningen et styrket strategisk samarbejde med de almene boligorganisationer i form af et "Boligforum" på administrativt niveau. Dette skete med afsæt i Frederiksbergstrategiens mål om at bringe byens ressourcer i spil via dialog og samarbejde med borgere, erhvervsliv, uddannelsesinstitutioner m.fl. om udvikling af byområder, offentlig service, demonstrationsprojekter mv. Etableringen af det første "Boligforum" blev behandlet i Socialudvalget og Bolig- og Ejendomsudvalget i marts 2013.

Forretningsordene for Boligforum er beskrevet i vedlagte "Notat vedrørende etablering af et Boligforum for samarbejde om boligstrategiske temaer mellem Frederiksberg Kommune og boligorganisationerne" af 13. februar 2013.

På andet møde i Boligforum den 25. september 2014 blev det besluttet, at Frederiksberg Kommunes forvaltning skulle søge tilslutning til at have politisk repræsentation i Boligforum med henblik på at kunne drøfte en fælles aftale om anvisning af boliger og fleksibel udlejning.

På møder i Bolig- og Ejendomsudvalget og Socialudvalget blev der 27. oktober 2014 taget beslutning om politisk deltagelse i Boligforum. Fra januar 2015 har møderne i Boligforum således været med politisk deltagelse. Kommunalbestyrelsen har indtil nu været repræsenteret ved borgmesteren, udvalgsformanden for Bolig- og Ejendomsudvalget og Socialudvalget samt endnu en repræsentant fra hvert af de to udvalg. Boligorganisationerne deltager med formanden for deres organisationsbestyrelser samt en repræsentant fra BL's 1. kreds. BL er de almene boligorganisationers fælles interesseorganisation, der er opdelt i 11 landskredse.

Imellem møderne i Boligforum, som afholdes en-to gange om året, afholdes der dialogmøder/ forberedende møder i en administrativ styregruppe mellem forvaltningen samt boligorganisationernes forvaltningsledelse og forretningsførere. Af følgende figur fremgår de forskellige niveauer for samarbejdet mellem de almene boligorganisationer på Frederiksberg og Frederiksberg Kommune.



Rammeaftalen "Fælles Ansvar for den Socialt Bæredygtige By"

Det første udkast til en rammeaftale om anvisning og fleksibel udlejning: "Fælles ansvar for den socialt bæredygtige by", blev fremlagt på udvalgsmøderne 27. oktober 2014. Notatet blev drøftet på det første møde i Boligforum med politisk deltagelse den 15. april 2015. Efter mødet blev der nedsat et forhandlingsudvalg med deltagelse fra forvaltningen og med repræsentanter fra BL's første kreds, der udviklede forslaget til Rammeaftalen.

Den gældende rammeaftale for perioden 2016–2019 blev godkendt af Kommunalbestyrelsen på møde 9. november 2015. (Vedlagt)

Frederiksberg Kommune stod i 2015 med et behov for, ud over den almindelige boligsociale anvisning, at skaffe varige boliger til et stort antal flygtninge. Aftalen bemyndigede forvaltningen til at indgå udlejningsaftaler med de almene boligorganisationer på Frederiksberg inden for rammerne af aftalen. Udlejningsaftalerne tager blandt andet udgangspunkt

i en vurdering af den sociale bæredygtighed bl.a. ud fra statistiske data for beboersammensætning, arbejdsmarkedstilknytning m.v. I rammeaftalen indgår desuden aftaler om fleksibel udlejning samt en aftale om at levere særboliger og boliger til anvisning af flygtninge.

Som et led i rammeaftalen besluttede Kommunalbestyrelsen, at Frederiksberg Kommune skal give tilsagn om grundkapital til etablering af 100 nye almene familieboliger i 2018 og 2019. Udmøntningen af denne grundkapital blev i september 2017 iværksat som en konkurrence mellem de almene boligorganisationer på Frederiksberg.

Der fremlægges selvstændig midtvejsevaluering af rammeaftalen på kommende møder i Bolig- og Ejendomsudvalget samt Socialudvalget.

Forvaltningen forventer, at der primo 2019 skal indledes forhandling om en ny rammeaftale, der kan afløse den nuværende rammeaftale for 2016-2019.

Temaer i Boligforum

Tidligere sag fra 27. oktober 2014 og baggrundsnotat fra 13. februar 2013 vedrørende etablering af Boligforum (vedlagt som samlet bilag) beskriver, hvilke strategiske temaer det vil være relevant at drøfte i regi af Boligforum. Her kan eksempelvis nævnes:

Socialt bæredygtig by

- Beboersammensætning, fastlæggelse af datagrundlaget for genforhandling af udlejningsaftalerne
- Kommunal anvisning (25%) og aftalt kommunal anvisning
- Boligsociale indsatser og helhedsplaner
- Byfornyelse/ Områdefornyelse

Klima, energi og miljøtemaer

- Klimaby for fremtiden, herunder at klimatilpasningsplanen indgår i de almene boligafdelingers renoverings- og vedligeholdelsesplaner,
- At der udarbejdes handlingsplaner og uddannelsesforløb for energibesparende initiativer i forbindelse med driften af de almene boligafdelinger.

Vedligeholdelse og nybyggeri

- Renovering med støtte fra Landsbyggefonden, hvor det også er relevant at indtænke miljø- og energibesparende initiativer i forbindelse med renoveringsprojekter i de almene boligafdelinger.
- Udvikling af strategi for anvendelse af boligorganisationernes dispositionsfonde, herunder evt. prioritering af støtte til projekter, der understøtter kommunens klimatilpasningsplan.

Aktuelle temaer for Boligforum i 2016-2019

Arbejdet i Boligforum og den administrative styregruppe har i 2016–2018 haft et primært fokus på at implementere og sideløbende at evaluere "Rammeaftalen" og arbejdet med den socialt bæredygtige by. Temaer herunder er bl.a. etablering af nye almene boliger til anvisning af flygtninge fra 2017–2019 ved salg af kommunale grunde, samt den nævnte udmøntning af grundkapital til 100 nye almene boliger.

Et væsentligt emne for de kommende møder i 2018 og 2019 vil blive evaluering af rammeaftalen og datagrundlaget som baggrund for forhandlinger om en ny rammeaftale om anvisning og fleksibel udlejning. Den socialt bæredygtige by og integration er også væsentlige temaer i budgetforliget for 2018.

Frederiksberg Kommune har i 2017 vedtaget Arkitekturpolitik Frederiksberg, der anvendes som dialogredskab ved møderne med de almene boligorganisationer om udmøntning af grundkapital. Den fysiske udvikling af byen, herunder muligheden for at stille krav om op til 25% almene boliger kan være et kommende relevant tema for drøftelser i Boligforum. I henhold til Kommuneplan 2017 skal det i byudviklingen vurderes om og hvorvidt almene boliger kan bidrage til at skabe mere varierede bolig og ejerformer i de enkelte bykvarterer.

Aktuelle temaer i styringsdialogen

Fra 2017–2020 er Frederiksberg Kommune blevet pålagt at have fokus på dialog med boligorganisationerne om "effektiv drift" i styringsdialogen. Den almene boligsektor indgik pr. 1. juni 2016 en aftale med regeringen og KL om at finde

besparelser på 1,5 milliarder kr. frem til 2020. Dette tema indgår naturligt i drøftelserne i den administrative styregruppe. I styringsdialogmøderne for 2018 vil Frederiksberg Kommune desuden præsentere relevante temaer, som f.eks. energieffektivisering og skybrudssikring, fra den nye "Bæredygtighedsplan for Miljøet", der er i høring frem til 6. marts og forventes vedtaget i foråret 2018.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at samarbejdet i Boligforum har været frugtbar og har skabt gode rammer for samarbejdet om den boligsociale anvisning og den sociale bæredygtighed i de almene boligområder på Frederiksberg. De almene boligorganisationer hjælper blandt andet Frederiksberg Kommune med at tilvejebringe boliger, der kan indgå i den permanente anvisning af boliger til flygtninge.

Boligforum varetager en velfungerende organisering af dialogen mellem Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer om at indgå aftaler, der kan bidrage til at opfylde boligorganisationernes strategiske målsætninger og Frederiksberg Kommunes strategiske mål i henhold til Frederiksberg Strategien om en socialt, miljømæssigt og økonomisk bæredygtig by.

Økonomi

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, Socialudvalget
LRM/HHK

Bilag

Bilag 1 Referat SU+BEU 27. oktober 2014 samt Baggrundsnotat 13. feb. 2013

Bilag 2 - 29-10-15 Bilag_Rammeaft_fleks_udlejn_og_komm_anvisn_16-19

Punkt 23: Disponering af midler og merfinansiering af puljen til AT-påbud

82.06.00-P20-5-18

Resume

Arbejdstilsynet har i 2017 udstedt påbud på Skolen ved Bülowvej. Påbuddet omhandler ventilation og temperaturstyring i skolens bygning C, der indeholder undervisningslokaler, forberedelses- og andre opholdsrum. For at løse udfordringerne skal der etableres et central mekanisk ventilationsanlæg i Bygning C.

Yderligere har Arbejdstilsynet i januar 2018 udstedt påbud på SFO Søstjernen, beliggende på Skolen ved Søerne, Niels Ebbesens Vej. Påbuddet vedrører de akustiske forhold i to af SFO'ens fællesrum, hvor personalet udsættes for unødigt og generende støjpåvirkning.

I 2018 er der afsat 3 mio. kr. på AT-puljen. Da udbedringen af de to AT-påbud forventes at koste 5,8 mio. kr., indstilles det, at AT-puljen forøges med 2,8 mio. kr. i 2018, finansieret af pulje til energirenovering og vedligehold.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at AT-puljen forøges med 2,8 mio. kr. i 2018 som finansieres af pulje til energirenovering og vedligehold,
2. at der disponeres 5,4 mio. kr. til efterlevelse af AT-påbud på Skolen ved Bülowvej og
3. at der disponeres 0,4 mio. kr. til efterlevelse af AT-påbud på SFO Søstjernen.

Udvalget bemærker, at der med den vedtagne finansiering er færre midler til vedligeholdelse af kommunens øvrige bygninger.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at anlægsbevilling og rådighedsbeløb på AT-puljen forøges med 2,8 mio. kr. i 2018 finansieret ved nedskrivning af pulje til energirenovering og vedligehold i 2018,
2. at der disponeres 5,4 mio. kr. til efterlevelse af AT-påbud på Skolen ved Bülowvej finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018,
3. at der disponeres 0,4 mio. kr. til efterlevelse af AT-påbud på SFO Søstjernen finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018.

Sagsfremstilling

Baggrund og beskrivelse af AT-puljens formål:

Arbejdstilsynet er myndighed på arbejdsmiljøområdet. Arbejdstilsynets mission er at fremme et sikkert, sundt og udviklende arbejdsmiljø og forebygge arbejdsskader og nedslidning, samt modvirke sygefravær og udstødelse fra arbejdsmarkedet.

I 2009 blev der oprettet en pulje til at imødekomme Arbejdstilsynets påbud. Da kommunens bygninger og institutioner ofte bruges til andre formål end de oprindeligt var bygget til, samtidig med stigende krav til indretningen og anvendelsen af bygningerne, medfører dette generelt løbende påbud. Det er særligt krav til indeklima som de kommunale bygninger i Frederiksberg Kommune rammes af, når Arbejdstilsynet udsteder deres påbud, hvilket fremgår af vedlagte bilag, Orientering om AT-sager i valgperioden 2014-2017.

Det er vanskeligt at forudsige de årlige udgifter til at imødekomme de stillede AT-påbud, da antal påbud og omfanget af hvert påbud varierer fra år til år. I 2018 er der budgetlagt 3 mio. kr. til AT-puljen.

Skolen på Bülowvej

Kommunalbestyrelsen blev den 28. august 2017 orienteret om Arbejdstilsynets påbud og blev forelagt en sag omhandlende udmøntning af midler til projektering for etablering af ventilationsanlæg og midler til etablering af solfilm for at imødekomme påbud om for høje temperaturer i bygningerne (se bilag).

Arbejdstilsynet har været på tilsynsbesøg den 3. maj 2017 på Skolen på Bülowvej og givet to AT-påbud:

1. Kommunen skal sikre, at der er frisk luft i bygning C på Fuglevangsvej 5:
”Virksomheden påbydes at sikre, at virksomhedens arbejdsrum får tilført frisk luft uden generende træk. Hvis det ikke på forsvarlig måde kan opnås tilstrækkelig luftfornyelse gennem vinduer, døre, ventiler og lignede til det fri, skal der indrettes en mekanisk ventilation, der giver tilstrækkelig tilførsel af frisk luft, af passende temperatur og fugtighed.”

2. Kommunen skal sikre en passende temperatur i bygning C på Fuglevangsvej 5:

”Virksomheden påbydes at sikre en passende temperatur, i virksomhedens arbejdsrum.”

Arbejdstilsynet har fastsat en tidsfrist for afhjælpning af påbuddene til den 15. december 2017. Denne frist er forlænget til 15. oktober 2018, idet det vil kræve større ombygninger at skabe tilstrækkelig luftkvalitet på skolen. Derfor vil det ikke umiddelbart kunne udføres, mens skolen er i funktion. Derfor foreslås denne del af påbuddet udført i skolens sommerferie i sommeren 2018.

Påbuddene foreslås afhjulpet på følgende måde:

Der er behov for at etablere mekanisk balanceret ventilation i bygning C for at kunne holde CO2 niveauet i lokalerne under Arbejdstilsynets grænseværdier, samtidig med at der undgås træggener. Da bygningen er på knap 3.000 m², vil dette være et omfattende arbejde. Der etableres et centralt placeret ventilationsanlæg. Eksisterende lodrette bygningsmæssige kanaler benyttes til indtag, afkast og indblæsning, udsugning for hver etage. Det udføres strømpeføring på eksisterende kanaler for at undgå utætheder.

Løsningen der foreslås for hver grupperum er, at der udføres synligt kanalsystem med synlige ventilationsarmaturer. Eksisterende lofter bibeholdes, men lysarmaturer udskiftes delvist i lokaler, hvor disse er placeret uhensigtsmæssigt i forhold til kommende kanalsystem. Fordelen ved løsningen er en hurtigere montage, hertil lavere omkostninger og bevarelse af loftshøjde. Ulempen er synlige kanaler og øget rengøring af disse. Håndværkerudgiften inkl. uforudsete er 5.000.000 kr.

Såfremt der ikke ønskes synlige kanaler i grupperum, kan der som alternativt også udføres akustiklofter og ny belysningsarmaturer. Kanalsystem monteres således over det nye nedhængte loft, ventilationsarmaturer monteres i loftssystemet. Fordelen er at lofter og belysning gøres mere ensartet og opdateres i stand. Derudover vil rummet få et mere simpelt udtryk. Ulempen er mindre loftshøjde, en højere omkostning og længere montage tid. Håndværkerudgiften inkl. uforudsete er 6.500.000 kr.

SFO Søstjernen

Arbejdstilsynet har den 4. januar 2018 været på tilsynsbesøg på SFO Søstjernen, hvor de ud fra flere faktorer har vurderet, at der i to fællesrum ikke er tilfredsstillende akustiske forhold, og har således givet et påbud om udbedring.

I Arbejdstilsynets begrundelse for påbuddet skriver de blandt andet, at der forekommer tydelig og hørbar støj på trods af, at børnenes aktiviteter i rummet ikke er særlig larmende. At de ansatte beskriver gener af støj, som medfører, at telefonsamtaler er vanskelige at udføre, udtrætning i ører og hoved, samt at høj tale er nødvendig for at kommunikere med børn og kollegaer.

Herudover bemærker Arbejdstilsynet, at fællesrummene er udført i ”fortrinsvis hårde materialer, herunder pudsede vægge, linoleumsgulve”.

Det foreslås, at AT-påbuddet kan imødekommes ved, at der opsættes lydabsorberende akustikplader i loft og vægge.

By- og Miljørådets vurdering:

By- og Miljørådets vurderer, at AT-påbuddet på Skolen på Bülowvej kan imødekommes ved den foreslåede løsning. Den foreslåede løsning er tillige den mest optimale løsning i forhold til bevarelsen af bygningens udtryk, samt har økonomiske og udførelsmæssige fordele.

For AT-påbuddet på SFO-Søstjernen vurderer By- og Miljørådet, at AT-påbuddet kan imødekommes ved opsætning af lydabsorberende akustikplader.

Økonomi

Skolen ved Bülowvej

Håndværkerudgifter	4,3 mio. kr.
Uforudsete udgifter	0,7 mio. kr.
Rådgiverhonorar	0,4 mio. kr.
I alt	5,4 mio. kr.

SFO Søstjernen

Håndværkerudgifter	0,3 mio. kr.
Uforudsete udgifter	0,05 mio. kr.

Rådgiverhonorar	0,05 mio. kr.
I alt	0,4 mio. kr.

Puljen til afhjælpning af AT påbud er budgetlagt til 3 mio. kr. i 2018 og vil dermed ikke kunne dække udgiften til et ventilationsanlæg på Skolen ved Bülowsvej og akustik forhold på SFO Søstjernen. Derfor er der behov for yderligere finansiering. Det indstilles, at puljen forøges med 2,8 mio. kr. i 2018, finansieret af pulje til energirenovering og vedligehold, jf. sag "Disponering af midler til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2018", der behandles på mødet den 5. marts 2018

Såfremt AT-påbuddet på Skolen på Bülowsvej skal løses med skjulte kanaler, skal AT-puljen forøges med yderligere 1,5 mio. kr., så puljen samlet set bliver på 7,4 mio. kr. De yderligere merudgifter vil i givet fald skulle finansieres via et fravalg af projekter for 1,5 mio.kr. i sagen om "Disponering af midler til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2018", som behandles på samme Bolig- og Ejendomsudvalgsmøde den 5. marts 2018.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K.
PB/SVS

Bilag

Orientering om AT-sager i valgperioden 2014-2017 BEU 23.10.17

Ref. Disponering af midler til afhjælpning af AT-påbud - KB 28.08.17

Bevillingsskema - Puljen til AT-påbud

Punkt 24: Disponering af midler til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2018

82.07.00-G01-12-16

Resume

Med henblik på at sikre de kommunale bygninger en længere levetid og en rimelig vedligeholdelsesstand, har der igennem en årrække været afsat en særlig pulje til renovering og vedligeholdelsesarbejder af kommunale og selvejende institutionsbygninger.

Der er i 2018 afsat 25 mio. kr. i en pulje til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme. Puljens formål er at kombinere vedligehold med energieffektiviseringer. I sagen indstilles det, at Kommunalbestyrelsen afsætter bevilling og rådighedsbeløb til specificerede vedligeholdelsesprojekter for i alt 22,2 mio. kr.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at der afsættes bevilling og rådighedsbeløb for i alt 22,2 mio. kr. finansieret af puljen til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2018 til de i sagen specificerede arbejder,
2. at AT-puljen forøges med 2,8 mio. kr. finansieret af puljen til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2018.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller,

at der anlægsbevilges i alt 22,2 mio. kr. finansieret af rådighedsbeløb afsat på puljen til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme i 2018 til de i sagen specificerede arbejder

Sagsfremstilling

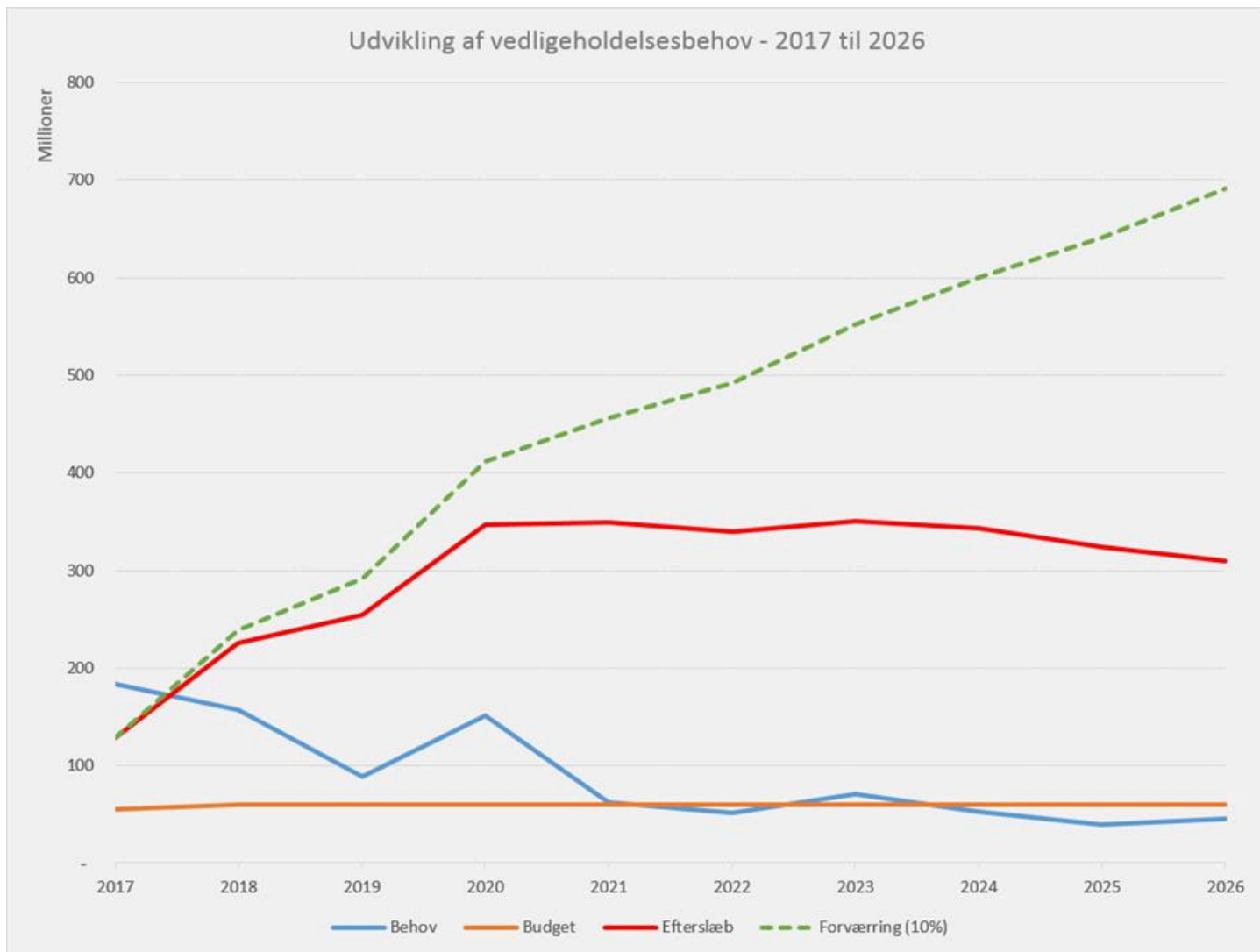
Der har i en længere periode været et ufinansieret vedligeholdelsesbehov på de kommunale bygninger på Frederiksberg. For at få et overblik over vedligeholdelsesbehovet – og for at få et grundlag for at kunne planlægge vedligeholdelsesarbejderne – har forvaltningen i samarbejde med det tidligere rådgivningsfirma Alectia A/S udarbejdet vedligeholdelsesrapporten ”Vedligeholdstilsyn 2013-2022”. Den seneste opdatering af rapporten viser, at der ved udgangen af 2018 vil være et vedligeholdelsesbehov frem mod 2025 på ca. 300 mio. kr. Behovet dækker Frederiksberg Kommunes ejendomsportefølje med undtagelse af rådhuset og beboelsesejendomme med tilstrækkelige henlæggelser samt almene boliger med balanceløse.

Historisk set har der i en årrække været afsat en pulje til ekstraordinært vedligehold, for at forlænge levetiden på de kommunale bygninger og sikre, at bygningerne er i en rimelig vedligeholdelsesstand. Samtidig har der frem til og med 2016 været en pulje til energirenovering med formålet at foretage energirenoveringer gennem ESCO-projektet på kommunale bygninger. Fra 2017 blev puljen til energirenoveringer og puljen til ekstraordinært vedligehold slået sammen til én samlet pulje, hvor der i Budget 2017 var afsat 22,5 mio. kr., stigende til 25 mio. kr. i 2018 og 30 mio. kr. årligt i 2019 og frem.

Til enhver ejendomsportefølje eksisterer der et vedligeholdelsesbehov som varetages af et givent budget. Vedligeholdelsesbehovet afspejler den naturlige slitage af ejendommens bygningsdele. Eksempelvis nedbrydes malingen på overfladebehandlede vinduer, typisk over 5-7 år og efter denne periode, vil der være behov for malerbehandling af vinduernes overflade. Såfremt dette arbejde ikke udføres, betegnes dette vedligeholdelsesbehov som et ufinansieret vedligeholdelsesbehov eller efterslæb.

Såfremt et givent efterslæb ikke afhjælpes, forværres bygningsdelens tilstand sig erfaringsmæssigt med omkring 10% per år, hvilket også forøger omkostningen til opretning af bygningsdelen. Der tillægges således en forværringsfaktor, af det ufinansierede vedligeholdelsesbehov. Nedenfor er en grafisk fremstilling af vedligeholdelsesbehov for ejendomsporteføljen i Frederiksberg Kommune.

Den orange kurve viser budgettet for 2017 på 55 mio. kr. og fra 2018-2026 på 60 mio. kr. per år. Heri er indeholdt, både den almindelige drift og puljen til energirenovering og vedligehold. Den blå kurve viser ejendomsporteføljens vedligeholdelsesbehov. Den røde kurve viser det akkumulerede efterslæb (det ufinansierede vedligeholdelsesbehov), og sidst viser den grønne kurve det akkumulerede efterslæb med en 10% forværringsfaktor.



For puljen til energirenovering og vedligehold, er nedsat ”Styregruppe for vedligehold”, med repræsentanter fra By- og Miljøområdet, Børne- og Ungeområdet, Social-, og Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og Kultur- og Fritidsafdelingen. I styregruppen arbejdes bl.a. på at indføre Bolig- og Ejendomsudvalget yderligere i udfordringerne med kommunens fremtidige vedligeholdelsesbehov. Det forventes, at der præsenteres en sag senere i 2018 vedrørende dette.

Der er automatisk låneadgang for kommuner, når der investeres i energiforbedringer i eksisterende bygninger ud fra en række kriterier, jf. Bekendtgørelse om kommunernes låntagning mv. Det er ved budgetvedtagelsen forudsat, at 50 pct. af de afsatte 25 mio. kr. for puljen skal investeres i energiforbedringer med låneadgang.

By- og Miljøområdet prioriterer puljen på tværs af ejendomsporteføljen. På denne måde sikres både en helhedsbetragtning og prioritering af midlerne for at imødekomme en mere tværgående tilgang til prioriteringen af vedligeholdelse, kombineret med energiforbedringer.

Udmøntning af puljen for 2018 er ligeledes drøftet tværgående mellem forvaltningsområderne i styregruppen for vedligehold. Prioriteringen tager udgangspunkt i følgende elementer: De overordnede kriterier for udvælgelsen af vedligeholdelsesarbejderne er baseret på følgende:

- Lovpligtige tiltag/risiko for personskaade - eksempelvis nye krav til sikkerhed i elevatorer eller fare for nedstyrtning af tagsten. I de tilfælde, hvor der vurderes at være en risiko for personskaade på en bygningsdel, sørger forvaltningen altid for at afværge disse med det samme, enten med en permanent løsning eller midlertidig løsning i tilfælde, hvor der ikke kan findes finansiering med det samme. Projekter, der prioriteres med dette udgangspunkt i puljen, er således arbejder som kun midlertidig er blevet løst.
- Stor risiko for følgeskader på tilstødende bygningsdele - I nogle tilfælde vil nedslidte bygningsdele, f.eks. huller i et tag, give vandskader på andre bygningsdele.
- Nedbringelse af akut/afhjælpende vedligeholdelse - Totaludskiftning af nogle bygningsdele, kan i mange tilfælde være afværgende for akut udkald af håndværkere. Dette i modsætning til partielle udskiftninger eller reparationer, hvor der ikke kan stilles garanti for nye skader.
- Helhedsrenoveringer hvor det er økonomisk muligt - Når der prioriteres, kan det være fordelagtigt at bruge midlerne mere kvalitativt, da man således kan opnå besparelser ved færre byggepladser, kombineret med færre gener for vores brugere ved på grund af færre gentagelse entrepriser på de samme bygninger. Yderligere giver denne tilgang også et bedre æstetisk udtryk for ejendommene, da flere af bygningsdelene i højere grad vil have samme vedligeholdelsesmæssige stand.
- Halvdelen af arbejderne (energirenoveringer) skal være låneadgangsgivende
- Energirenoveringer laves primært i forbindelse med almindelige vedligeholdelse af klimaskærm og tekniske anlæg - Der er således ikke tilstrækkelige midler til alene at prioritere energioptimeringer af vores ejendomme.

På baggrund af ovenstående foreslås puljen i 2018 bevilget til specificerede projekter: 22,2 mio. kr. jf. nedenstående skema, inkl. projektledelse og rådgivning på i alt 3,5 mio. kr.

Til håndtering af puljen til energi og vedligeholdelse er der behov for både intern og ekstern projektledelse, styring og rådgivning. Hertil er afsat samlet 3,5 mio. kr., idet den rette fordeling mellem intern og ekstern rådgivning endnu ikke er klarlagt.

Nedenfor er kort beskrevet de 25 vedligeholdelsesprojekter. Listen er opdelt efter forvaltningsområderne og ejendommens funktion. Alle projekterne planlægges at blive gennemført i 2018.

Projekternes budgetpriser er baseret på erfaringspriser og overslagene, hvori der påregnes usikkerhed på op til 15 %.

Skoler, SFO'er og klubber (BUO)

Skolen ved Nordens Plads, Sofus Francks Vænge 28

1,65
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:

- Eftergang og reparation tagbelægninger
- Istandsættelse af sternkanter, brøstningsplader samt trægavle
- Isolering i tagkonstruktionen og udskiftning af varmekilder.
- Udskiftning af vinduer/døre
- Isolering af gavle

Ny Hollænderskolen, Hollændervej 3

1,25
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:

- Udskiftning af ventilationsaggregat
- Udskiftning af tagvinduer

Skolen ved Søerne, Niels Ebbesens Vej 10

0,95
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:

- Udskiftning af tagvinduer
- Forbedring af isolering i tagrum
- Vinduer/døre, i opgange, udskiftning træ

Søndermarksskolen, Hoffmeyersvej 32

0,68
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:

- Opsætning af afskærmning ved solceller
- Udbedring af fuger i murværk hovedbygning
- Efterisolering af skunke i biologilokale

Skolen ved Bülowvej, Fuglevangsvej 5

0,3
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:

- Udskiftning af tagvinduer

Tre Falke Skolen, Sønderjyllands Allé 4

0,25
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:

- Maleristandsættelse af vinduer og døre

Nordstrand, koloni, Skærbygårdsvej 15

0,25
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:
· Istandsættelse af træfacade

Skolen på La Cours Vej, La Cours Vej 2

0,2
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:
· Understrykning og eftergang af tag på hovedbygning

Lindevangskolen, P.G. Ramms Allé 26

0,14
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:
· Montering af forsatsruder i klasseværelser

Daginstitutioner (BUO)

Sneglehuset, børnehus, Segelckesvej 7

1,4
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:
· Udskiftning af tagbelægning
· Udskiftning af vinduer og døre

Sankt Jørgen, børnehus, Vodroffsvej 44-48

0,9
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:
· Udskiftning af vinduer og døre

Falkonergården, Børneringens børnehus, Falkoner Allé 130

0,53
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:
· Udskiftning af kviste
· Udskiftning af tagrender og nedløbsrør

Frederiksberg Sogns Børnehus, Storm Petersens Vej 5

0,25
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:
· Etablering af nyt ventilationsanlæg

Pelikanen, børnehus, Junggreensvej 12B

0,25
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:
· Istandsættelse af træfacade

Øvrige institutioner (SSA)

Kong Frederiks IXs hjem, Kirstinedalsvej 11-15

2,98
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:

- Udbedring/udskiftning af faldstammer
- Udbedring/udskiftning af stigestreng
- Renovering på elevatorer

Allégårdens Ungdomspension, Frederiksberg Allé 48

0,85
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:

- Udbedring af vinduer

Magneten, Bernhard Bangs Allé 43

0,5
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:

- Istandsættelse af støttemur mod nabo

Bakkegården, pensionat, Bakkegårds Allé 18

0,31
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:

- Renovering af elevator

Positivgruppen, Tesdorfsvej 23

0,3
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:

- Udskiftning af vinduer og døre

Idræt og kultur (KF)

Frederiksberg Stadion, Tribune, Sønderjyllands Allé 6

0,5
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:

- Istandsættelse af tribune

Hovedbibliotek, Falkonér Plads 3

0,31
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:

- Renovering af elevator

Udlejning, beboelse (BMO)

Beboelseejendommen på Storm Petersens Vej 4-6, Storm Petersens Vej 4-6 2,22
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:

- Udbedring af faldstammer og delvis udskiftning af brugsvandsrør
- Udskiftning af vinder og døre

Beboelseejendommen på Gustav Johannsens Vej 50-60, Gustav Johannsens Vej 50-60 0,25
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:

- Maling af kældervinduer
- Eftergang og understrykning af tag

Beboelseejendommen på Lauritz Sørensens Vej 1, Lauritz Sørensens Vej 1 0,25
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:

- Udskiftning af vinduer

Beboelseejendommen på Gustav Johannsens Vej 37, Gustav Johannsens Vej 37 0,23
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:

- Eftergang og understrykning af tag

Ejendomsuafhængige aktiviteter / Andet

Andre energioptimeringsprojekter 1,0
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:

- Generel energioptimering i forbindelse med div. vedligeholdelsesarbejder i 2018. Både i forbindelse med projekterne i indeværende pulje, men også projekter, der udføres i den almindelige drift af de kommunale ejendomme.

Intern og ekstern rådgivning 3,5
mio.
kr.

Projektet vil indeholde:

- Til udførelse af puljens projekter udnyttes både intern og ekstern projektledelse og styring.

Udbud

Frederiksberg Kommune indgik i januar 2018 nye rammeaftaler for fagentrepriser. Disse rammeaftaler benyttes ved udførelse af de valgte projekter, hvor disse kan udføres i fag- eller hovedentreprise.

By- og Miljøområdet vurderer

at der med disse arbejder opnås et nødvendigt løft i enkelte bygningers vedligeholdsstand, samt opnås lånegivende energieffektiviseringer.

Forvaltningen vurderer også, at det er hensigtsmæssigt at bevilge den samlede pulje med denne sag, da mange af projekterne skal opstartes hurtigst muligt for, at opgaverne skal kunne udføres i 2018.

Økonomi

Der er i budget 2018 afsat 25 mio. kr. til pulje til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2018. Der indstilles, at det afsatte rådighedsbeløb på puljen til energirenovering og vedligehold på 22,2 mio. kr. bevilges til de overfor beskrevne projekter. Endvidere indstilles det, at AT-puljen forøges med 2,8 mio. kr. finansieret af puljen til energirenovering og vedligehold jf. sag ”Disponering af midler og merfinansiering af pulje til AT-påbud”, der behandles på samme møde.

Økonomien i de enkelte projekter er indledende budgetpriser som er baseret på erfaringspriser og overslag. For vedligeholdelsesprojekter af denne type indregnes en usikkerhed på op til 15 %. For at imødekomme denne usikkerhed er der i de enkelte projektet indregnet uforudseelige omkostninger, tilpassende den forventede risiko for hvert af projekterne.

I forbindelse med viderekvalificering af projekterne og udbud af samme, forventes der således en afvigelse fra de præsenterede budgetpriser. Ved sådanne afvigelser, revideres enten omfang eller kvalitet, hvor det muligt og kan forsvares. Evt. nødvendige meromkostninger finansieres over de almindelige driftsmidler hvor det er økonomisk muligt.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K.
PB/SVS