

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 04-03-2019

Mødedato Mandag d. 04. marts 2019 kl. 20:35

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Statussag for udbud af grundkapital til 100 nye almene boliger.....	4
Godkendelse af boligafgiftsforhøjelse for Andelsboligforeningen Dalgashus.....	6
Disponering af midler fra pulje til Rådhusarbejder 2019.....	8
Disponering af midler til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2019 - 2 af 2.	12
Carl Bernhards Vej 15A, 3.tv. og Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv., sammenlægning af beboelseslejligh	15
Tomme boliger i Den Sønderjyske By, Svalegården og Peter Bangs Hus.....	18
Falkoner Allé 128 træer og mock-up.....	20
Plan for vedligehold af skoler og daginstitutioner.....	22

Punkt 14: Meddelelser

00.22.04-P35-7-18

Punkt 15: Statussag for udbud af grundkapital til 100 nye almene boliger

03.00.00-G01-5-16

Resume

Den 14. maj 2018 besluttede kommunalbestyrelsen at gå videre med tre projekter i konkurrencen om 100 nye almene boliger: AAB's projekt i Lindevangshave og Lejerbos to projekter på Peter Graus Vej og Platanvej. Denne sag giver en status for projekterne og tildelingen af grundkapitaltilskud.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at orienteringen om status for udbud af grundkapital til 100 nye almene boliger tages til efterretning,
2. at ubrugt grundkapitaltilskud på 16,5 mio. kr. overføres til budget 2020, og at der undersøges muligheder for at gennemføre andre almene boligprojekter.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at orienteringen om status for udbud af grundkapital til 100 nye almene boliger tages til efterretning,
2. at ubrugt grundkapitaltilskud på 16,5 mio. kr. overføres til budget 2020 og, at der undersøges muligheder for at gennemføre andre almene boligprojekter.

Sagsfremstilling

Frederiksberg Kommune gennemførte i 2018 et udbud af grundkapital til 100 nye almene boliger. På kommunalbestyrelsens møde den 14. maj 2018 blev det besluttet at gå videre med AAB's projekt for tagboliger på Peter Bangs Vej og Lejerbos projekt om tagboliger samt rækkehuse på henholdsvis Platanvej og Peter Graus Vej. Nedenfor gives en status for disse tre projekter.

Samlet status for projekterne

- AAB indsendte i oktober 2018 et projektforslag for 44 boliger i afdelingen Lindevangshave. Der redegøres kort for projektet i nedenstående, idet projektet ikke opfylder kommuneplanens parkeringsnorm.
- Projektet på Platanvej med 20 tagboliger og seks boliger i et gavlhus blev fremlagt for beboerne ved urafstemning den 12. december 2018, hvor beboerne stemte nej til projektet, og Lejerbo har derfor valgt ikke at gå videre med projektet.
- Projektet på Peter Graus Vej med 10 tagboliger og 10 rækkehuse vil blive fremlagt for beboerne medio marts måned. Det forventes, at en sag om bevilling af grundkapital (skema A) kan fremlægges på udvalgmøde i maj og for kommunalbestyrelsen juni.

AAB Lindevangshave

Ejendommen Lindevangshave, AAB's afdeling 11 med 204 boliger, beliggende Peter Bangs Vej 44-58, Dalgas Boulevard 72-78 og P.G. Rams Allé 1-19 ved Lindevangsparken. AAB's projekt med 44 familieboliger vil kunne bidrage til en bredere beboersammensætning i en ejendom, der er karakteriseret ved mange små boliger og en overvægt af ældre beboere. Projektet indeholder elevatorer, som også vil kunne betjene de eksisterende boliger. AABs projekt blev vedtaget af beboerne på besluttende afdelingsmøde i oktober 2018.

Ifølge kommuneplanens parkeringsnorm skal der etableres en bilparkeringsplads per familiebolig, og således skal AAB etablere 44 nye bilparkeringspladser. AAB har tidligere oplyst, at de ville ansøge om dispensation for bilparkeringskravet imod indbetaling til P-fonden. Det vurderes ikke at være muligt at anlægge bilparkeringspladser i gårdrummet ved karréen på Peter Bangs Vej, der i dag rummer et fint gårdanlæg. AAB har vurderet, at der ikke er økonomisk råderum til at indbetale til P-fonden for 44 bilparkeringspladser, men kun for 22. Projektet opfylder således ikke kommuneplanens parkeringsnorm, og derfor kan forvaltningen ikke indstille projektet.

Lejerbo Platanvej

Lejerbos projekt for 24 nye tagboliger på Platanvej kunne have bidraget til et betydeligt arkitektonisk løft til både Lejerbos bebyggelse og Platanvej, der står foran en udvikling. Projektet mødte imidlertid massiv modstand blandt borgere i naboejendommene i området. Frederiksberg Kommune afholdt i samarbejde med Lejerbo et borgermøde om projektet den 6. november 2018, hvor udvalgsformand for Bolig- og Ejendomsudvalget og flere andre medlemmer af kommunalbestyrelsen deltog. De ca. 250 fremmødte borgere var overvejende negativt stemt over for projektet. 12.

december afholdt Lejerbo en urafstemning i afdelingen. Projektforslaget blev ikke vedtaget af beboerne (Lejerbo oplyser, at der var 14 stemmer for, 193 imod), og Lejerbo har derfor besluttet ikke at gå videre med projektet.

Lejerbo Peter Graus Vej

Projektet på Peter Graus Vej med 10-12 tagboliger og 10 rækkehuse vil bidrage til en bredere beboersammensætning i afdelingen, der består af forholdsvis små boliger, med mange ældre beboere og 100 procent kommunal anvisning. Projektet vil desuden bidrage til at gøre udearealerne mere rekreative, og der arbejdes med at renovere beboernes fællesrum, så de får mere lys og udgang til en fælles terrasse. Beboerne på Peter Graus Vej har taget godt imod projektet. Lejerbo indsender skema A ansøgning til Frederiksberg Kommune den 1. marts, og der er urafstemning i afdelingen medio marts måned. Det forventes, at en sag om bevilling af grundkapital kan fremlægges for udvalget i maj måned.

Bevilling af grundkapital

Der er afsat 24,5 mio. kr. i grundkapital til 100 nye almene boliger. Det forventes, at Lejerbo søger om bevilling af grundkapital på ca. 5,5 mio. kr. til projektet på Peter Graus Vej. De resterende 19 mio. kr. kan stilles til rådighed for andre ansøgninger om grundkapital til almene boliger. Der er givet forhåndstilsagn om grundkapital til 9 almene familieboliger i Tartuhus. Det er besluttet, at der vil blive stillet krav om almene boliger i lokalplanen for C.F. Richs Vej 107. Forvaltningen vil desuden gennemse de øvrige projekter, der blev indsendt i forbindelse med konkurrencens idéfase, og vurdere, om der er projekter, som det kan være relevant at genoptage drøftelser om.

Økonomi

Der er afsat en ramme på 24,5 mio. kr. til grundkapital til 100 nye almene boliger. Det forventes, at Lejerbo søger om ca. 5,5 mio. kr. i grundkapitaltilskud til Peter Graus Vej, Skema A, medio marts måned 2018. Herudover er der besluttet at give 2,5 mio.kr. til Sofus Francks Vænge 2-14. Det resterende beløb på ca. 16,5 mio. kr. overføres til budget 2020.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, By- og Miljøudvalget, M, K
LRM/HHK

Bilag

Bevillingsskema - 100 nye almene boliger

Punkt 16: Godkendelse af boligafgiftsforhøjelse for Andelsboligforeningen Dalgashus

03.01.00-G01-1-19

Resume

Ifølge en servitut på ejendommen skal Frederiksberg Kommune føre kontrol med fastsættelse af boligafgiften for boligerne i Andelsboligforeningen Dalgashus. Andelsboligforeningens generalforsamling har vedtaget en forhøjelse af boligafgiften på 10%. Derfor forelægges en ansøgning om forhøjelse af boligafgiften til godkendelse.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at boligafgiften for Andelsboligforeningen Dalgashus forhøjes med 10% godkendes.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at det godkendes, at boligafgiften for Andelsboligforeningen Dalgashus forhøjes med 10%.

Sagsfremstilling

Andelsboligforeningen Dalgashus søger om godkendelse af, at boligafgiften i foreningen forhøjes med 10% i forbindelse med finansiering af udgifter til udskiftning af ejendommens stigstrenger og renovering af faldstammer. De samlede udgifter til renoveringsarbejderne er opgjort til 6,338 mio. kr., der finansieres ved optagelse af kreditforeningslån. Det oplyses, at låneoptagelsen og den afledte boligafgiftsstigning skyldes, at foreningen ikke har foretaget henlæggelser til finansiering af arbejderne. Der ønskes optaget et 30 årigt fast forrentet kreditforeningslån med afdrag.

Boligafgiftsforhøjelsen skal godkendes af kommunalbestyrelsen, fordi der på ejendommen er tinglyst en deklaration med krav herom. Ifølge deklarationen kan der kun gennemføres forhøjelser, der er begrundet i uundgåelige og naturlige forøgelser af ejendommens driftsudgifter.

Andelsboligforeningen omfatter 50 boliger. Ifølge det seneste regnskab (regnskabsåret 2017) har andelsboligforeningen et resultat på 306.052 kr. efter prioritetsafdrag. Andelskronen er opgjort til 946,82 kr.

Andelsboligforeningens generalforsamling har den 28. november 2018 med 37 stemmer for og 1 stemme imod vedtaget renoveringsprojektet og den afledte stigning af boligafgiften.

Boligafgiften:

Den gennemsnitlige boligafgift udgør ifølge seneste resultatopgørelse (2017) 391 kr. pr. m².

Kommunalbestyrelsen godkendte den 18. april 2016 en stigning af afgiften med 16% pr. 1. juli 2015 som følge af stigning i ejendommens driftsudgifter, vindues- og kloakrenovering og henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse af vinduer.

Lovgrundlag:

Grundlaget for kommunalbestyrelsens afgørelse er deklarationens bestemmelse om godkendelse af boligafgiften. Deklarationen er tinglyst i 1923 som følge af, at ejendommen blev opført med stats- og kommunestøtte efter den dagældende byggestøttelovgivning.

Deklarationen indeholder en bestemmelse om, at lejen (boligafgiften) i boligforeningen ikke må forhøjes uden kommunalbestyrelsens godkendelse, og at kun forhøjelser, der er begrundet i uundgåelige og naturlige forøgelser af ejendommens driftsudgifter, kan forventes godkendt.

Velfærdsministeriet udtalte i 2009 at deklarationen var bindende for så vidt angår kommunens beføjelse til at godkende forhøjelser af boligafgiften, og at evt. frigørelse vil medføre, at der skal indbetales et frigørelsesbeløb, svarende til det oprindeligt ydede tilskud med tillæg af et beløb, der svarer til forskellen mellem ejendommens aktuelle værdi og den oprindelige anskaffelsessum.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering:

Den ønskede forhøjelse af boligafgiften, der er vedtaget af generalforsamlingen, er begrundet i generalforsamlingens beslutning om at gennemføre sædvanlige vedligeholdelsesarbejder i form af udskiftning af ejendommens stigstrenger og renovering af faldstammer. På den baggrund har By-, Kultur- og Miljøområdet ikke bemærkninger til boligforeningens ønske om at gennemføre forhøjelsen af boligafgiften.

Økonomi

Ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, K.
PBM

Bilag

Deklaration Dalgashus

Generalforsamlingsreferat

Punkt 17: Disponering af midler fra pulje til Rådhusarbejder 2019

82.07.00-A26-3-14

Resume

Med henblik på at sikre rådhuset en længere levetid og en rimelig vedligeholdelsesstandard, har der gennem en årrække været afsat en særlig pulje til at imødekomme bygningens vedligeholdelsesbehov. Der er i budget 2019 afsat 7 mio. kr. til denne pulje.

For at imødekomme arbejderne på særligt rådhusårnet, foreslås det at fremrykke halvdelen af midlerne fra puljen til Rådhusarbejder i årene 2020, 2021 og 2022, svarende til 10,5 mio. kr. til 2019.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at 7 mio. kr. fra puljen til Rådhusarbejder for 2019 udmøntes som foreslået i sagen, finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2019,
 2. at der fremrykkes 3,5 mio. kr. af rådighedsbeløbet til puljen til Rådhusarbejder i årene 2020, 2021 og 2022 til 2019 i alt 10,5 mio. kr.,
 3. at der meddeles anlægsbevilling på 10,5 mio. kr. til Rådhusarbejder finansieret af det fremrykkede beløb,
 4. at der skabes anlægsramme i 2019 ved at opskrive den negative pulje i 2019 med 10,5 mio. kr.
- Udvalget anmodede om at få en orientering, når de faktiske udbudspriser foreligger.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at 7 mio. kr. fra puljen til Rådhusarbejder for 2019 udmøntes som foreslået i sagen, finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2019,
2. at der fremrykkes 3,5 mio. kr. af rådighedsbeløbet til puljen til Rådhusarbejder i årene 2020, 2021 og 2022 til 2019 i alt 10,5 mio. kr.,
3. at der meddeles anlægsbevilling på 10,5 mio. kr. til Rådhusarbejder finansieret af det fremrykkede beløb,
4. at der skabes anlægsramme i 2019 ved at opskrive den negative pulje i 2019 med 10,5 mio. kr.

Sagsfremstilling

For at imødekomme vedligeholdelsesbehovet samt at sikre hensynet til opretholdelse af vedligeholdelsesstanden af rådhuset, er der afsat midler i en særskilt anlægspulje. I 2019 og frem til 2023 er der årligt afsat 7 mio. kr. til denne pulje. Rådhuset er kommunens største ejendom og udgør den største arbejdsplads for kommunens ansatte. Rådhuset blev opført i 1953, og er således en ældre ejendom, som på trods af at være bygget af gode materialer og fremstår som et solidt bygningsværk, kræver en del vedligeholdelsesarbejder, sammenlignet med nyere ejendomme. Ved at prioritere, at ejendommen holdes velvedligeholdt sikres det desuden, at rådhuset fastholder sin værdi samtidig med, at akut vedligeholdelse holdes på et minimum.

I 2018 gennemgik og opdaterede forvaltningen vedligeholdelsesbehovet for rådhuset, og hertil udarbejdede en vedligeholdelsesplan for de kommende år. I planen er det prioriteret at sikre, at rådhuset fremstår velvedligeholdt, samtidig med at krav til en moderne arbejdsplads og indeklima forsøges at efterleves.

I 2018 blev der arbejdet på rådhusårnet igangsat. I denne forbindelse er der konstateret omfattende uforudseelige ekstra arbejder på den øverste del af tårnets tagkonstruktionen. Disse arbejder består dels af omfattende udskiftning af kobberbeklædningen, men mere alvorligt, genopretning af de bærende betonsøjler, som bærer den øverste del af tårnet. Inde bag kobberbeklædningen viser det sig, at betonsøjlerne har været udsat for vand over en længere periode. Dette har ført til, at armeringsjernet i betonen har udviklet rust og således ekspanderet, og som følge heraf kompromitteret styrken af betonen i en betydelig grad.

Der er indhentet tilbud på udførelsen af renoveringsarbejder af tårnet og udgifterne beløber sig til yderligere 8,5 mio. kr. Herudover har arbejdet med udskiftningen af fuger vist sig at være mere omfattende end estimeret i 2018, hvorfor der i kombination med arbejderne for tagkonstruktionen hertil søges afsat yderligere 5 mio. kr.

Det samlede budget for rådhusårnet beløber sig således til i alt 13,5 mio. kr.

For finansiering af dette foreslås det, at puljen til Rådhusarbejder 2019-2022 disponeres efter nedenstående:

	2019	2020	2021	2022
Vedtaget disponering	7,0	7,0	7,0	7,0
Ny disponering	17,5	3,5	3,5	3,5

Med den nye disponering betyder det, at mange af de planlagte aktiviteter i årene (2019-2022) udskydes med op til 6 år. Det overordnede princip for disponering af rådhuspuljen er, at der først prioriteres de arbejder, der skal udføres for at

sikre bygningens levetid og herefter prioriteres eventuelle forbedringer. Særligt vil den planlagte renovering af rådhusets toiletter og omklædningsfaciliteter udskydes med mellem 3-6 år, da disse er at betragte som forbedringer og ikke afgørende for bygningens opretholdelse. Dog bemærkes det at toiletterne udgør en arbejdsmiljømæssig udfordring for de kommunale medarbejdere, hvorfor denne udfordring også udskydes. Dog arbejder Kultur- By- og Miljøområdet på at adressere udfordringen og forelægger en sag med forslag til løsning af denne udfordring i indværende år. Herunder er oplistet den tidsmæssige konsekvens for de største projekter der er planlagt i perioden. ”x” er et udtryk for aktivitetens oprindelige planlagte udførelsestidspunkt ”->” er udtryk for det nye planlagte udførelsestidspunkt.

Overskrift	Flyttes fra	Antal år	Beløb	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Renovering af toiletter	19-20 til 24-23	3-5 år	1,8	x	x			->	->		
Renovering af omklædning ved træningslokalet	2019 til 2025	6 år	1,4	x						->	
Renovering af off. toiletter i parterre	2020 til 2026	6 år	2,3		x						->
Renovering af omklædning for rådhuservice	2020 til 2026	3 år	0,6		x			->			
Facade, opretning	19-20 til 2022	3 år	0,3	x	x		->				
Ventilationsanlæg, istandsættelse	19-20 til 22-23	3 år	1,3	x	x		->	->			
Tagpap, udskiftning	2020 til 2022	2 år	0,7		x		->				
Gulvvarme, udbedring	2022 til 2024	2 år	5,0				x		->		
Renovering af paternoster	2022 til 23-25	1-2 år	3,5				x	x/->		->	
Udskiftning af vinduer, vinduespartier og døre	2022 til 2025	3 år	2,3				x			->	
Solafskærmning, forbedringsforslag	2022 til 2026	4 år	1,5				x				->
Afløbsinstallationer, partielt udskiftning	2019 til 2020	1 år	2,0	x	->						
El-hovedtavler,	Flyttes	0 år	1,2		x						

udskiftning	ikke				
ABA, udskiftning	Flyttes ikke	0 år	3,5	x	

Med dette udgangspunkt indstiller forvaltningen, at der i 2019 udføres følgende vedligeholdelsesprojekter på rådhuset:

Udbedring af tagkonstruktion på rådhusårnet **8,5 i
mio.
kr.**

Som følge af vandindtrængen bag kobberbeklædningen, udbedres betonskader på det bærende system for rådhusårnets øverste del.

Udskiftning af fuger på rådhusårnet **5,0 i
mio.
kr.**

Omfanget af behovet for udskiftning af fugerne på rådhusårnet har vist sig at være større, efter det har været muligt at lave visuelle besigtigelser på tårnets fulde højde.

Etablering rampe ved rådhusets hovedindgang **1,8
mio.
kr.**

Der er i dialog med Handicaprådet fundet en løsning, hvor rampe og lift forbedrer tilgængelighedsforholdene ved rådhusets hovedindgang.

Istandsættelse af toiletter, Toiletterne på 3. sal ved 52/53 **0,9 i
mio.
kr.**

De resterende toiletter som forestår renovering, fremstår utidssvarende og med et væsentligt vedligeholdelsesbehov. Toiletterne fremtræder hos nogle afdelinger i medarbejdernes APV, og har en negativ effekt på medarbejdernes generelle arbejdsglæde.

I 2019 udbedres de toiletter som By, Byggeri og Ejendomme har fået flest klager over og som udgør en stor gene for rådhusets medarbejdere.

Istandsættelse af vinduer **0,85 i
mio.
kr.**

Rådhusets vinduer olieres efter en fast takt, således at vinduerne løbende opretholder et vel vedligeholdet niveau, og således forlænger vinduernes levetid til det optimale.

Vandskade, udbedring **0,45 i
mio.
kr.**

Der er i 2018 konstateret en større vandskade i kælderen under rådhusalen. Selve skaden er stoppet, men har efterladt en større mængde af følgearbejder som udbedres.

I alt **17,5 i
mio.
kr.**

De estimerede udgifter er baserede på enkelte tilbudspriser og ellers reference- og erfaringspriser fra tidligere og tilsvarende projekter. Såfremt de faktiske udbudspriser afviger fra referencepriserne skaleres opgaverne herefter, og eventuelle yderligere arbejder udskydes til et senere tidspunkt.

Når der igangsættes vedligeholdelsesarbejder på rådhuset, er forvaltningen opmærksom på, at arbejderne foretages så nænsomt som muligt, for at sikre rådhusets fortsatte drift. Herudover vælges altid, når dette er muligt at udføre løsninger, som tager hensyn til rådhusets arkitektoniske særpræg og udtryk.

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 fagentreprise.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering:

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det er nødvendigt at udføre de specificerede arbejder for at sikre, at rådhuset fremstår vel vedligeholdt, og at man imødekommer rådhusets vedligeholdelsesbehov.

Udskyldelsen af toiletrenoveringer skønnes dog problematisk, og forvaltningen vil fremkomme med forslag til, hvor dette evt. kan fremskyndes.

Økonomi

Der blev i forbindelse med budget 2019 afsat en pulje på 7,0 mio. kr. til vedligeholdelse af rådhuset. I denne indstilling disponeres midlerne som anvist i tabellen. Herudover fremrykkes 10,5 mio. kr. fra budgetårene 2020, 2021 og 2022, således at rådighedsbeløbet for disse år reduceres fra 7 mio. kr. til 3,5 mio. kr.

Det samlede beløb, der søges disponeret i 2019, udgør således 17,5 mio. kr.

Der søges desuden anlægsbevilling på det fremrykkede beløb på 10,5 mio. kr.

Den forøgede belastning af anlægsrammen i 2019 foreslås håndteret ved at opskrive den negative anlægspulje i 2019 tilsvarende.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

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

Bilag

Bevillingsskema - Pulje til rådhusarbejder 2019

Punkt 18: Disponering af midler til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2019 - 2 af 2

82.07.00-G01-12-16

Resume

I forlængelse af den tiltrådte indstilling om disponering af 25,5 mio. kr. til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2019, behandlet på kommunalbestyrelsesmødet den 3. december 2018, forelægges i det følgende, forslag om at udmønte den resterende del af puljen til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme på 4,5 mio. kr.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at der afsættes bevilling og rådighedsbeløb for i alt 4,5 mio. kr. finansieret af puljen til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2019 til de i sagen specificerede arbejder.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles anlægsbevilling og udmøntes rådighedsbeløb for i alt 4,5 mio. kr. finansieret af puljen til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2019 til de i sagen specificerede arbejder.

Sagsfremstilling

Med henblik på at sikre de kommunale ejendomme 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 2019 afsat 30 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 der afsætter bevilling af rådighedsbeløbet til specificerede vedligeholdelsesprojekter for i alt 4,5 mio. kr.

Siden forelæggelsen af sagen for udmøntning af første del af puljen, har By-, Kultur- og Miljøområdet kvalificeret arbejderne på Bakkehuset.

For Bakkehuset er der udarbejdet en samlet helhedsrenovering, som giver faciliteterne og bygningen et nødvendigt løft under hensyntagen til bygningens fredningsstatus. Det samlede projekt vil både hæve vedligeholdelsesstanden væsentligt samtidig med, at ejendommen energioptimeres, sikres mod skybrud, skalsikres, og desuden får bedre rammer for at drive museum.

Det samlede projekt for Bakkehuset forventes at koste 6,5 mio. kr., hvoraf finansieringen fra puljen til energirenovering og vedligehold alene finansierer arbejder på klimaskærmen og de tekniske installationer og beløber sig til henholdsvis 3 mio. kr. i 2019 og 2,2 mio. kr. i 2020. De restende midler, som primært dækker over den indvendige vedligeholdelse finansieres særskilt af Bakkehuset.

I forbindelse med det verserende anlægsprojekt af Damsøbadet foreslås det, at der i 2019 afsættes midler til samtidigt at udnytte muligheden for at få udbedret nogle betonskader på de bærende søjler i svømmehallen, som i sig selv vil kræve en nedlukning af svømmehalsfunktionen, hvorfor det ville være hensigtsmæssigt at lave disse arbejder samtidig med anlægsprojektet. Herudover foreslås det yderligere at få udskiftet de sidste vinduer, som mangler udskiftning på bygningen. Efter denne vinduesudskiftning vil vinduesfacaderne fremstå med en ensartet vedligeholdelsesstand.

For de resterende 0,2 mio. kr. af de afsatte 4,5 mio. kr. i 2019, foreslår forvaltningen at udskifte automatiske brandalarmeringsanlæg (ABA-Anlæg) på to af de kommunale børneinstitutioner samt at hæve budgettet for nogle enkelte projekter på Skolen ved Bülowvej, som indgik i den forrige indstilling fra december. Disse har siden vist sig at være dyrere end først estimeret.

Nedenfor er kort beskrevet de enkelte vedligeholdelsesprojekter. Alle projekterne forventes gennemført i 2019.

Idræt og kultur (BKM)

Bakkehuset, Rahbeks Allé 23
Projektet vil indeholde:

3,0 i mio. kr.

- Energioptimering af klimaskærm
- Etablering af forsatsruder og istandsættelse af vinduer og døre
- Fugtsikring af fundament
- Reparation og udbedring af kloak
- Udbedring og opgradering af brand- og sikringsinstallationer
- Udskiftning af elinstallationer
- Energioptimering og udbedringer af vand- og varmeinstallationer

Damsøbadet, Sønderjyllands Allé 6

1,0 i mio. kr.

Projektet vil indeholde:

- Udskiftning vinduer og lysninger
- Betonreparation af bærende konstruktioner

Daginstitutioner (BUO)

Platangården (vuggestue), Carit Etlars Vej 17

0,1 i mio. kr.

Projektet vil indeholde:

- Udskiftning af ABA-anlæg

Regnbuen, Børneringens børnehus, Orla Lehmanns Vej 5

0,1 i mio. kr.

Projektet vil indeholde:

- Udskiftning af ABA-anlæg

Skoler, SFO'er og klubber (BUO)

Skolen ved Bülowvej, Fuglevangsvej 5

0,3 i mio. kr.

Projektet vil indeholde:

- Genopretning af sokkel
- Gennemgang og malerbehandling af vinduer

Udbud

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

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at der med disse arbejder opnås et nødvendigt løft i enkelte bygningers vedligeholdelse, samt at der for puljen vil kunne opnås lånegivende energieffektiviseringer svarende 50 % af anlægssummen for den samlede pulje.

Økonomi

Der er i budget 2019 afsat 30 mio. kr. til pulje til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2019. Der indstilles, at det resterende rådighedsbeløb på puljen til energirenovering og vedligehold på 4,5 mio. kr. bevilges til de overfor beskrevne projekter.

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 projekter indregnet uforudseelige omkostninger, tilpassende den forventede risiko for hvert af projekterne. I forbindelse med videre kvalificering 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.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

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

Bilag

Bevillingsskema - energirenovering og vedligehold 2019

Punkt 19: Carl Bernhards Vej 15A, 3.tv. og Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv., sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-50-18

Resume

Der søges om tilladelse til at sammenlægge to beboelseslejligheder, som tilsammen har et bruttoetageareal på 173 m².

Ansøgningen forelægges til Bolig- og Ejendomsudvalgets afgørelse med udgangspunkt i de retningslinjer for behandling af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et areal, der er større end 160 m², som er flertal af den daværende kommunalbestyrelse vedtog på møde den 25. januar 2016.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet udvalget anmodede om en besigtigelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, hvorvidt ansøgningen om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne Carl Bernhards Vej 15A, 3.tv. og Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv., kan imødekommes.

Sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog på mødet den 4. februar 2019 ikke at imødekomme ansøgning om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne Carl Bernhards Vej 15A, 3.tv. og Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv. Efterfølgende har ansøger kontaktet formanden for udvalget med nye oplysninger til sagen.

Ejeren af lejligheden Carl Bernhards Vej 15A, 3.tv. har fremsendt en fornyet ansøgning om sammenlægning af lejligheden med den ovenliggende lejlighed på 4. sal. Den nye ansøgning er vedlagt som bilag. I ansøgningen er der nu lagt vægt på boligernes indretning, frem for helbredsmæssige forhold. Forholdene vedrørende boligens indretning, herunder uhensigtsmæssigt indrettet sanitære forhold samt ringe lydisolering af etageadskillelsen, var inkluderet i den oprindelige ansøgning. I den nye ansøgning er vedhæftet et notat fra et arkitektfirma (vedlagt som bilag). I notatet redegøres for lydforholdene imellem de to lejligheder. Lejligheden på 4. sal blev indrettet i et oprindelig tørreloft i 1964 og opfylder formentlig datidens krav til lydisolering af etageadskillelsen.

Derudover anføres det i notatet fra rådgiveren, at der er konstateret skimmel i lejligheden på 4. sal. Der er dog ikke sket en anmeldelse til kommunen om skimmel.

Den nye ansøgning giver ikke anledning en ændret vurdering fra forvaltningens side.

Tidligere sagsfremstilling

Ejeren af ejerlejligheden Carl Bernhards Vej 15 A, 3.tv. søger om tilladelse til at sammenlægge denne beboelseslejlighed med beboelseslejligheden Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv.

Der foreligger fuldmagt fra ejerne af ejerlejligheden Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv. til at søge om tilladelsen, og der foreligger en erklæring fra den nuværende beboer af lejligheden om, at denne fraflytter frivilligt pr. 1. februar 2019.

Lejligheden Carl Bernhards Vej 15A, 3.tv. er en 4 værelses beboelseslejlighed med et boligareal, der ifølge oplysningerne i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) udgør 95 m² med køkken wc/bad. Lejligheden Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv. er en 3 værelses beboelseslejlighed med et boligareal på 78 m², ligeledes med køkken og wc/bad. Arealet af de to beboelseslejligheder vil udgøre 173 m².

Ansøgerne anfører i ansøgningen en række argumenter for at imødekomme ansøgningen. Ansøgningen med bilag er fremlagt som bilag til sagen.

Ansøger oplyser, at lejligheden Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv., er med meget skrå vægge, at nettoarealet kun udgør 71 m², og at badeværelset er utidssvarende og sådan indrettet, at bruseren er placeret midt i badeværelser over toilettet. Køkkenet er meget lille og med meget lidt skabsplads, og lejligheden er i det hele, efter ansøgers vurdering, ikke hensigtsmæssigt indrettet.

Bruttoetagearealet for lejligheden Carl Bernhards Vej 15A, 3.tv. omfatter i overensstemmelse med

opmålingsbekendtgørelsen en del af trappe- og fællesarealet. Ansøger anfører, at nettoarealet kun udgør 86 m². Ansøgers opgørelse fører til, at nettoarealet for boligerne tilsammen udgør 157 m².

Ansøger ønsker at indrette 3 soveværelser i lejligheden 4. tv.

Ansøger har oplevet meget store problemer med støj fra taglejligheden, og anfører, at taglejligheden ikke lever op til at være en tidssvarende almindelig familiebolig. Det oplyses således, at ejendommen, der er fra 1894, ikke oprindeligt havde beboelseslejligheder i 4. etage, at der ikke er indskud eller isolering mellem 3. og 4. etage, og at det ved en undersøgelse er konstateret, at der kun er 15 cm hulrum mellem lejlighederne. Det fremgår af kommunens byggesagsarkiv, at lejligheden på 4. etage er etableret omkring 1964.

Lovgrundlag

Det fremgår af boligreguleringslovens § 46, at det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke er tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvist. Dette gælder ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger.

Kommunalbestyrelsens flertal besluttede på møde den 25. januar 2016, at ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal, der er større end 160 m² afgøres ud fra en konkret vurdering. De kriterier, der var beskrevet i dagsordenen til kommunalbestyrelsens møde, omfatter særlige sociale og sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, sammenlægning af kælderlejligheder med lejligheder over kælderniveau og sammenlægning af beboelseslejligheder, hvor den ene eller begge lejligheder er helt uhensigtsmæssigt indrettede og ikke udgør en funktionel familiebolig.

By- Kultur- og Miljørådets vurdering

Forvaltningen henviser til, at det eksplicit fremgår af kommunalbestyrelsens beslutning på mødet den 25. januar 2016, at den kompetence, der er tillagt forvaltningen til at meddele tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, omfatter beboelseslejligheder med et bruttoetageareal op til 160 m², samt til at det fremgår af boligreguleringslovens § 46, at retten til at sammenlægge beboelseslejligheder omfatter beboelseslejligheder med et bruttoetageareal, der ikke er større end 130 m². I overensstemmelse hermed er der ved kommunalbestyrelsens tidligere beslutninger vedrørende ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder fremlagt oplysninger om lejlighedernes bruttoetagearealer.

På baggrund af de foreliggende oplysninger vurderer By, Kultur- og Miljørådet, at afgørelsen af, hvorvidt ansøgningen kan imødekommes, må ske ud fra en vurdering af, om lejligheden på 4. etage udgør en særlig gene i støjmæssig henseende i forhold til lejligheden på 3. etage, som følge af den etageadskillelse, der er gennemført ved indretningen af lejligheden og ud fra de af ansøger anførte argumenter.

By-, Kultur- og Miljørådet har ikke kendskab til klager over støjforholdene i lejligheden.

Der henvises til oversigt over afgørelser af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal, der er større end 160 m², der er fremlagt som bilag på sagen.

Forvaltningen anbefaler, at der på baggrund af de kriterier for lejlighedssammenlægninger, som blev godkendt af kommunalbestyrelsens flertal den 25. januar 2016, træffes afgørelse ud fra en konkret vurdering. Referat af kommunalbestyrelsens møde den 25. januar 2016 fremlægges som bilag på sagen.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget.
PBM/bg

Historik

Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 4. februar 2019, pkt. 8:

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog ikke at imødekomme ansøgning om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne Carl Bernhards Vej 15A, 3.tv. og Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv.

Indstilling 4. februar 2019, pkt. 8:

By-, Kultur- og Miljørådet indstiller, hvorvidt ansøgningen om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne Carl Bernhards Vej 15A, 3.tv. og Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv., kan imødekommes.

Bilag

Afgørelser 01.01.2016 - 01.12.2018

Kommunalbestyrelsens møde 25. januar 2016, sag 21

Fornyset henvendelse, 12.02.19

Tilsyn Carl Bernhards Vej sammenlægning af 15A 3-4-tv

Punkt 20: Tomme boliger i Den Sønderjyske By, Svalegården og Peter Bangs Hus

03.01.00-K08-2-19

Resume

Magistraten oversendte d. 18. februar en sag om tomme boliger i bl.a. Den Sønderjyske By til Bolig- og Ejendomsudvalget. I henhold til Boligreguleringsloven har ejeren af en bolig, der hidtil har været benyttet til helårsbeboelse, pligt til at sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. Ejeren har pligt til at foretage anmeldelse af en bolig, der har været ledig i mere end 6 uger, til kommunalbestyrelsen, som kan anvise lejlighedssøgende til boligen. Ejeren har nu, via sin administrator, søgt om at lade lejlighederne fortsat være tomme, indtil juni 2019.

Beslutning

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Nikolaj Bøgh, Alexandra Dessoy, Helle Sjelle og David Munis Zepernick) vedtog, at der straks skal ske genudlejning af lejemål, som har stået tomme i 3 måneder eller mere fra fraflytningstidspunktet.

Et mindretal (Malte Mathies Løcke) ønskede straksudlejning af samtlige lejligheder.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, hvorvidt det kan tillades, at boligerne i bebyggelsen Den Sønderjyske By, Svalegården og Peter Bangs Hus er ubeboede som følge af bygningsmæssige renoveringsarbejder frem til 1. juni 2019 eller om det meddeles Privatbo at genudlejning skal ske omgående og såfremt dette ikke sker, anmodes Statsadvokaten om at indlede en strafferetssag.

Sagsfremstilling

Magistraten behandlede på mødet d. 18. februar 2019 en orienteringssag om tomme boliger i Den Sønderjyske By, Svalegården samt Peter Bangs Hus. Magistraten oversendte sagen til Bolig- og Ejendomsudvalget, *idet der blev givet en konkret bemyndigelse til forvaltningen om fornødent i den konkrete sag at indlede en påbudsprocedure. Forvaltningen blev anmodet om i den kommende sag til Bolig- og Ejendomsudvalget generelt at belyse kommunens praksis på området, herunder om kommunens muligheder i lovgivningen bliver benyttet på den bedste måde.*

Som oplyst på magistratens møde den 18. februar 2019 er der registreret et antal tomme boliger i bl.a. Den Sønderjyske By. Der er tale om i alt 9 lejligheder, der har stået tomme i mere end 6 uger. Efter at forvaltningen har rettet henvendelse herom til Privatbo A.M.B.A (administrator af ejendommene) og gjort opmærksom på, at der er tale om et forhold, der ikke er i overensstemmelse med Boligreguleringsloven, er der nu søgt om tilladelse til at lade 8 af disse boliger være tomme, indtil gennemgribende ombygninger og moderniseringer er gennemført. Dertil kommer en 10. bolig, som er registreret som værende tom siden 1. februar 2019.

Privatbo skrev til forvaltningen den 24. januar 2019, at "Køber ved købstilbud den 5. juli 2018 havde betinget sig anvisningsret på tomme boliger i ejendommen. Dette købstilbud er tiltrådt af sælger, som således ikke har haft beføjelse til udlejning af tomme boliger i ejendommen siden primo juli 2018" og den 18. februar 2019 skriver Privatbo igen "endvidere at situationen er således, at ejendommene er solgt - enten til privat investor eller lejerne på andelsbasis - og at såvel investor som lejernes advokat har anmodet om at disponere over tomme lejemål, så der tages hensyn til fremtidige ønsker for ejendommen. Tilbudsfristen udløber den 20./21. marts 2019." Som allerede redegjort i sagen til magistraten den 18. februar 2019, er disse oplysninger af privatretlig karakter og kommunen uvedkommende. Det er ikke en gyldig grund til at sætte Boligreguleringsloven ud af spil, at der foreligger aftaler mellem en sælger og en køber af en ejendom.

Af sagen til magistraten fremgik endvidere, at der er rettet henvendelse til Privatbo om enten at sikre genudlejning af boligerne eller fremsende en ansøgning om tilladelse til at lade boligerne stå tomme i længere tid end 6 uger.

Af ansøgningen, som er vedlagt som bilag, fremgår det, at lejlighederne står tomme, fordi der skal ske gennemgribende renoveringer af disse og som udgangspunkt vil moderniseringen omfatte både nyt køkken og bad. Forvaltningen har spurgt Privatbo om, hvorvidt det er muligt at minimere tomgangen, ved at lade lejerne rokere mellem de lejemål, der istandsættes. Hertil svarer Privatbo, at dette ikke er muligt, da arbejderne i de enkelte boliger igangsættes sideløbende, og at moderniseringen sker i forbindelse med fraflytninger.

Af ansøgningen fremgår, at nogle af lejlighederne allerede har stået tomme i væsentlig længere tid end 6 uger: 1 lejemål er f.eks. fraflyttet 31. juli 2018 og 1 lejemål på Peter Bangs Vej 57 er angivet som dødsbo - her har forvaltningen registreret, at der sidst har været en person tilmeldt på folkeregistret for over 1 år siden.

Kontrol med tomme boliger:

By-, Kultur- og Miljøområdet gennemfører løbende kontrol med Boligreguleringslovens overholdelse. Der gennemføres en kontrol af, at der er sket folkeregistertilmelding på alle boliger med bopælspligt mindst én gang hvert fjerde år. Såfremt forvaltningen modtager en anmeldelse om en tom bolig, iværksættes straks en undersøgelse af forholdet.

Lovgrundlag:

Reglerne i kapitel VII i boligreguleringsloven har til formål at sikre en rimelig udnyttelse af den eksisterende boligmasse. Hvis en bolig har været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige lejlighed til kommunalbestyrelsen, der efter den angivne frist kan anvise lejere til lejligheden, til hvem ejeren straks er pligtig til at udleje boligen til. Såfremt udlejer ikke iværksætter udlejning, kan kommunen anmode Statsadvokaten om at rejse en strafferetssag.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering:

Forvaltningen vurderer at de beskrevne renoveringsarbejder er så omfattende, at lejlighederne ikke kan bebos, mens arbejderne pågår. Det vurderes ligeledes, at en byggeperiode på 4 måneder (fra ansøgningstidspunktet til tidspunktet for forventet genudlejning) er af normal varighed og hidtidig praksis i kommunen har da også været at tillade at en bolig står tom i fx. en 4 måneders byggeperiode. Det bemærkes dog også at Privatbo ikke forlods gjorde kommunen opmærksom på, at de indgik en aftale med en mulig køber i juli 2018 om ikke at genudleje boliger og således stoppede udlejning af ledige boliger efter denne dato. Aftalen mellem Privatbo og en køber er kommunen uvedkommende idet en sådan aftale, ikke kan tilsidesætte Boligreguleringslovens bestemmelser. Der kan således konstateres at der er boliger som på det tidspunkt hvor der blev søgt om tilladelse til at lade dem stå som ubeboede, allerede havde stået tomme i en længere periode (op til 6 måneder i bebyggelsen Den Sønderjyske By).

Såfremt det tillades, at boligerne står tomme, indtil renoveringsarbejderne er gennemført, vurderer forvaltningen, at der fortsat skal følges op på, at ejeren af Den Sønderjyske By efterlever kravene i boligreguleringslovens kapitel VII, at nødvendige renoveringsarbejder gennemføres uden unødige forsinkelser, og at boligerne straks herefter - dog senest 1. juni 2019, genudlejes.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget
LRM

Bilag

Ansøgning fra Privatbo

Punkt 21: Falkoner Allé 128 træer og mock-up

03.02.00-K08-1-19

Resume

Sagen vedrører AABs projekt med opførelse af almene boliger på Falkoner Allé 128. AAB har søgt om tilladelse til at fælde nogle bevaringsværdige træer af hensyn til byggepladsforhold. Udvalget skal tage stilling til, hvorvidt der kan gives tilladelse til at fælde yderligere træer af hensyn til byggepladsforhold, samt om mock-up'en, der blev besigtiget den 25. februar, kan godkendes.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives tilladelse til at fælde de i bilaget angivne bevaringsværdige træer mod genplantning af nye træer, efter nærmere aftale med forvaltningen
2. at udvalget godkender udformningen af Mock-up og facadedetaljer, som blev fremvist for By og Miljøudvalget og Bolig- og Ejendomsudvalget ved besigtigelsen den 25. februar 2019, idet muligheden for at skabe større variation i facaden ved at anvende forskelligt farvede mursten undersøges

Sagsfremstilling

Sagen vedrører byggeriet af almene boliger på Falkoner Allé 128, hvor bygherren AAB har søgt om fældning af bevaringsværdige træer og godkendelse af Mock-up af detaljering af facaden.

Fældning af bevaringsværdige træer

AAB har henvendt sig til By-, Kultur- og Miljøområdet, idet det har vist sig, at det ikke er tilstrækkeligt at fjerne de træer, der blev givet tilladelse til at fælde i forbindelse med behandling af sagen, hvor der blev givet byggetilladelse 29. november 2018. AABs totalentreprenør har oplyst, at der ikke kan ske en sikkerhedsmæssig forsvarlig indhejsning af betonelementer, materialer m.v. på byggepladsen.

AAB har været i dialog med forvaltningen om dette, og det har været forsøgt at finde en løsning uden at fælde yderligere træer. AAB vurderer imidlertid, at der er behov for flere fældninger af syv større træer og beskæring af træerne af hensyn til byggepladsforholdene og sikkerhed på stedet. Fire af de træer, der ønskes fældet er ahorntræer, der er mere end 25 år gamle. AAB vil ud fra en dialog med forvaltningen etablere nye træer som erstatning for de fældede træer.

Den vedhæftede tegning viser behovet for yderligere fældning af træer. Træerne befinder sig på nabogrunden matrikel 58h, der ejes af Frederiksberg Kommune. Her ligger børnehuset Falkonergården og der er etableret en fælles bilparkeringsplads for de to ejendomme.

AAB oplyser, at de er til sinds at plante erstatningstræer efter forvaltningens anvisning istedet for de træer, der fældes.

Der henvises i øvrigt til bilaget, hvor de eksisterende træer er indtegnet.

Godkendelse af Mock-up

By og Miljøudvalget samt Bolig- og Ejendomsudvalget var på besigtigelse af Mock-up ved Falkoner Allé 128 den 25. februar 2019. Mock-up'en viste valg af teglsten, vinduesudformning, samt murede detaljer omkring tagfod, hvor der etableres en muret gesims, og omkring vinduerne, hvor kopperne trækkes frem, så de indrammer vinduet. Det vil blive undersøgt, om der er mulighed for at etablere et større spil i facaden ved valg/ iblanding af en anden mursten.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det er nødvendigt at hensyn til byggeriets genennemførelse, at det accepteres at fælde de nævnte træer i henhold til vedlagte tegning mod en genplantning af et antal træer efter anvisning af forvaltningen. Det skal sikres, at erstatningstræerne vedligeholdes med vanding m.v. de første vækstsæsoner. Omfanget, størrelsen og placeringen af erstatningstræer vil blive aftalt med forvaltningen. De nye træer skal indpasses i den efterfølgende indretning og begrønning af bilparkeringspladsen.

Det vurderes, at den udførte mock-up kan godkendes, idet der sker en undersøgelse af muligheden for at skabe større variation i facaden ved at anvende forskelligt farvede mursten.

Økonomi

Bolig- og Ejendomsudvalget vil på et senere tidspunkt få forelagt en sag om økonomien i forbindelse med bl.a. anvendelsen af forskellige farvede mursten i projektet.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, By- og Miljøudvalget
LRM/HHK/KK

Bilag

Bilag 1 - Notat til FK_Fældning af træer_21022019

Punkt 22: Plan for vedligehold af skoler og daginstitutioner

28.00.00-G01-7-19

Resume

Efter flere års fokus på kapacitetsudbygning af kommunens skoler og dagtilbud blev det med Budget 2019 vedtaget at rette fokus mod at sikre rammerne i eksisterende bygninger, hvor der drives skoler og dagtilbud. Det blev således med Budget 2019 vedtaget at afsætte 2 x 1,5 mio. kr. (i alt 3 mio.kr.) i 2019 til at udarbejde en samlet og flerårig vedligeholdelsesplan for kommunens folkeskoler og dagtilbud. Med indeværende indstilling skal Undervisningsudvalget og Børneudvalget beslutte rammerne for udarbejdelse af en fælles vedligeholdelsesplan - herunder rækkefølgen og prioriteringen i forhold til hvilke institutioner, der først skal udarbejdes en vedligeholdelsesplan for. Det indstilles at frigive 1,5 mio. kr. indenfor Børneudvalgets anlægsramme og 1,5 mio. kr. indenfor Undervisningsudvalgets driftsramme.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,
at rammerne for udarbejdelse af vedligeholdelsesplan for skoler og daginstitutioner godkendes.

Indstilling

Børne- og Ungeområdet og By, Kultur og Miljøområdet indstiller til Børneudvalget, Undervisningsudvalget og Bolig- og Ejendomsudvalget,

1. at rammerne for udarbejdelse af vedligeholdsplan for skoler og daginstitutioner godkendes,

Børne- og Ungeområdet og By, Kultur og Miljøområdet indstiller til Børneudvalget,

2. at der meddeles anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. indenfor Børneudvalgets anlægsramme finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2019 til udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.

Børne- og Ungeområdet og By, Kultur og Miljøområdet indstiller til Undervisningsudvalget,

3. at der frigives 1,5 mio. kr. indenfor Undervisningsudvalgets driftsramme i 2019 til udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.

Sagsfremstilling

På Børneudvalget, Undervisningsudvalget samt Bolig- og Ejendomsudvalgets møde den 4. februar 2019 blev sagen udsat, og udvalgene bad om følgende supplerende oplysninger til brug for sagens behandling:

1. Forslag til anden prioritering for gennemgang af daginstitutioner.
2. Forklaring for behov for ansættelse af interne resurser, alternativt nyt forslag til disponering af økonomi med mindre brug af interne resurser.
3. Forklaring på tidsramme over 2 år.

Derudover er der som uddybning vedlagt et opdateret bilag 1 med angivelse af hvilke daginstitutioner i hvilke, der har været gennemført en større istandsættelse eller er nyetableret inden for de sidste 8 år.

Ad. 1 Forslag til anden prioritering for gennemgang af daginstitutioner

Der er i alt 49 daginstitutioner og skovsteder. Det er risiko for, at det ikke er muligt at gennemføre en gennemgang af samtlige ejendomme inden for den afsatte økonomiske ramme. Det foreslås derfor, at der politisk tages stilling til en prioritering af rækkefølgende med hvilket af daginstitutioner inklusive skovsteder skal gennemgås.

Som alternativ til den oprindeligt foreslået prioriteringsrækkefølge, foreslås følgende prioritering af gennemgangen af daginstitutioner:

1. Kommunale og selvejende daginstitutioner hvor Frederiksberg Kommune ejer ejendommen (både daginstitutioner på Frederiksberg og skovsteder)
2. Kommunale og selvejende daginstitutioner der har til huse i ejendomme, som kommunen lejer
3. Selvejende daginstitutioner der har til huse i ejendomme, som selvejende daginstitutioner lejer
4. Selvejende daginstitutioner der har til huse i ejendomme, som selvejende daginstitutioner ejer

Herved sikres en gennemgang af alle de ejendomme som Frederiksberg ejer, og kommunen dermed har den fulde vedligeholdelsespligt. I lejede ejendomme vil udlejer som hovedregel bære den udvendige vedligeholdelsespligt.

Alternativt kan foreslås følgende prioritering:

1. Kommunale og selvejende daginstitutioner hvor Frederiksberg Kommune ejer ejendommen (både daginstitutioner på Frederiksberg og skovsteder)

2. Selvejende daginstitutioner der har til huse i ejendomme, som selvejende daginstitutioner ejer
3. Kommunale og selvejende daginstitutioner der har til huse i ejendomme, som kommunen lejer
4. Selvejende daginstitutioner der har til huse i ejendomme, som selvejende daginstitutioner lejer

Hvorved der er fokus på de ejendomme, hvor Frederiksberg Kommune eller en selvejende daginstitution er ejer. På denne måde bliver det prioriteret at få gennemgået de ejendomme hvor kommunen eller en selvejende daginstitution har bygningsansvaret. 3. og 4. prioriteret er lejede ejendomme, hvor en udlejer (3. part) har forpligtelsen i forhold til den udvendige vedligeholdelse.

Ad. 2 Forklaring for behov for ansættelse af interne resurser, alternativt nyt forslag til disponering af økonomi med mindre brug af interne resurser

Opgaven med at udarbejde af en samlet og flerårig vedligeholdelsesplan, herunder gennemføre byggeteknisk besigtigelser af skoler og daginstitutioner er en ny og omfattende opgave, som ikke kan løses med eksisterende interne ressourcer. Selv det at bruge eksterne rådgivere kræver betydelige interne ressourcer, idet opgaven for de eksterne rådgivere skal beskrives, der skal indhentes tilbud, der skal indgås aftaler med rådgiverne, og de byggetekniske besigtigelser skal udføres sammen med interne ressourcer, så den tilvejebragte viden kan indkorporeres i forvaltningen administration af ejendommene, herunder udarbejdelsen af konkrete vedligeholdelsesplaner for de enkelte ejendomme på baggrund af de byggetekniske besigtigelser.

Dertil kommer, at indsatserne vedrørende samling af data, vurdering og måling af indeklima og støjniveau udføres af interne ressourcer.

Denne tilgang til opgaven beror desuden på By-, Kultur- og Miljørådets erfaring, at det er afgørende for kvaliteten af det indsamlede vedligeholdelsesdata, at der dels udarbejdes en meget udførlig opgavebeskrivelse til de eksterne rådgivere og der gennemføres en træning af det eksterne team af rådgivere i lagring og strukturering af data i henhold til den af administrationen anvendte metode. Samtidig er det nødvendigt sideløbende at udføre en grundig intern kvalitetssikring. Når dette er nødvendigt, skyldes det, at der ikke findes nogle gode eller udbredte standarder for indsamling af vedligeholdelsesdata, hvorfor det er afgørende at opgaven udføres i tæt dialog mellem den eksterne rådgivning og forvaltningen.

Herudover er det afgørende at have en intern resurse tæt på det udførte arbejde, således at der er mulighed for at omsætte afrapportering fra de eksterne rådgivere til konkrete handlinger i den kommunale administration af ejendommene, herunder at udarbejde konkrete beslutningsoplæg til vedligeholdelse af skoler og daginstitutioner. Afslutningsvist bemærkes det, at det er forvaltningens vurdering, at der også er en besparelse i at en del af arbejdet udføres med interne ressourcer. Det vurderes således, at det samlet set er den bedste og billigste løsning at opgaven løses med en kombination af interne og eksterne ressourcer.

Ad. 3 Forklaring på tidsramme over 2 år

Som beskrevet ovenfor kræver indsatsen vedr. de byggetekniske besigtigelser et tæt samarbejde mellem de eksterne rådgivere og forvaltningen. Derfor har det også stor betydning for kvaliteten af arbejdet, at der etableres et kompetent team med både de interne og eksterne medarbejdere, som udfører den samlede opgave. Hvis alle besigtigelserne skulle gennemføres på et år, så vil det kræve at opgaven blev spredt på langt flere interne og eksterne medarbejdere, hvilket vil være vanskelig organisatorisk, da der ikke er ledige interne ressourcer i et sådant omfang, og vil gøre opgaveløsningen dyrere, da de eksterne rådgivere vil skulle afsætte flere ressourcer på kortere tid, hvilket igen vil gå ud over kvaliteten af data, da det erfaringsmæssigt kræver et stort og nært kendskab til datas lagring og strukturering.

Det er derfor fortsat By-, Kultur- og Miljørådets vurdering at arbejdet ikke kan udføres tilfredsstillende på et år.

Sagsfremstilling fra møderne 4. februar 2019

I forbindelse med vedtagelsen af Budget 2019 blev det besluttet at afsætte 3 mio.kr. til udarbejdelse af en samlet og flerårig vedligeholdelsesplan for kommunens folkeskoler og dagtilbud. Med en vedligeholdelsesplan for kommunens folkeskoler og dagtilbud, er det målet at tilvejebringe en højere og mere ens standard på alle kommunens institutioner, uanset ejendommenes alder og byggestil. Via en vedligeholdelsesplan for institutionerne kan Frederiksberg Kommune sikre et bedre grundlag for prioritering af midler for vedligeholdelse og forbedringer af ejendomme. Foruden et overblik over det samlede indvendige og udvendige vedligeholdelsesbehov, ønskes det med udarbejdelsen af en fælles vedligeholdelsesplan afdækket, hvordan der på skolerne og børneinstitutionerne kan sikres et godt indeklima. Opgaven foreslås løst ved de følgende indsatser:

- En byggeteknisk gennemgang af kommunens skoler og dagtilbud, hvor både indvendige overflader, klimaskærmen og de tekniske installationer (herunder ventilation) registreres, og der på baggrund heraf, udarbejdes 10 årige vedligeholdelsesplaner. Idet kommunens Børne- og Ungeområde har en institutionsmasse med forskellige

ejerforhold og placeringer, foreslås gennemgangen af ejendommene prioriteret efter nedenstående rækkefølge, således at alle institutioner, der tilhører den første prioritet, som minimum blive gennemgået:

1. prioritet: Institutioner der har til huse på Frederiksberg i ejendomme, som Frederiksberg Kommune ejer
2. prioritet: Institutioner der har til huse uden for Frederiksberg (skovsteder), som Frederiksberg Kommune ejer
3. prioritet: Institutioner der har til huse i ejendomme, som kommunen lejer
4. prioritet: Institutioner der har til huse i ejendomme, som selvejende institutioner lejer
5. prioritet: Institutioner der har til huse i ejendomme, som selvejende institutioner ejer

- En samling af anvendelsesgraden for de enkelte skoler og alle dagtilbud, således at der kan laves en bedre sammenligning for brugen og belastningen af de enkelte ejendomme.
- En overordnet vurdering af indeklimaet, samt repræsentative målinger med indeklimamålere.
- En overordnet vurdering af støjniveauet.

Organisering:

Det foreslås, at der nedsættes en arbejdsgruppe med repræsentanter fra By-, Kultur og Miljøområdet (BKM) og Børne og Ungeområdet (BUO), som i fællesskab skal udarbejde en samlet kravspecifikation, løbende følge og evaluere de enkelte indsatser, samt samle og bidrage med relevant data. Det foreslås, at en repræsentant fra BKM udpeges som tovholder. Det foreslås, at der peges på 2-3 repræsentanter fra KBM og 1-2 repræsentanter fra BUO, som kan repræsentere skoler og børneinstitutioner.

Økonomi og ressourcer:

Som intern ressource, opnormeres By- og Miljøområdet med et årsværk i to år svarende til 1,1 mio. kr. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2019. Der ansættes således en ekstra medarbejder i en projektansættelse fra den 1. april 2019 - 31. marts 2021. Herudover trækkes der bredt på de eksisterende medarbejdere i området. Anlægsmidlerne reperiodiseres i forbindelse med 1. forventede regnskab 2019.

Tidsramme:

Opgaven skal fordeles over 2019 og 2020, da det ikke vurderes at kunne gennemføre opgaven for både skoler og daginstitutioner i 2019. Det er forvaltningens vurdering, at der inden sommeren 2019 vil kunne foreligge rapporter fra to skoler og to dagtilbud. De resterende rapporter vil løbende blive færdiggjort, og med udgangen af 2020 vil minimum alle de institutioner, der har til huse på Frederiksberg i ejendomme, som Frederiksberg Kommune ejer, have fået udarbejdet en vedligeholdelsesrapport. Udvalgene vil herefter blive forelagt en prioriteret plan for hvilke af kommunens institutioner der har størst behov for vedligehold og hvilken udgift der er forbundet hermed.

Økonomi

Til udarbejdelse af vedligeholdsplan for skoler og daginstitutioner forventes der at skulle bruges både eksterne og interne resurser. Nedenstående er forvaltningens vurdering af budget:

Interne resurser, indsamling, styring og kvalitetssikring:	1.100.000
Byggeteknisk gennemgang, skoler:	700.000
Byggeteknisk gennemgang, institutioner:	1.200.000
I alt:	3.000.000 kr.

Dagtilbudsområdet

I bilag 1 ses de 49 institutioner og skovsteder, som er tilknyttet dagtilbudsområdet. De ejendomme og institutioner der fysisk udfases med baggrund i Budget 2019 fremgår ikke af oversigten.

velfungerende og istandsatte afdelinger, samtidig med at andre dele af institutionen har et vedligeholdelsefteerslæb.

Der er 31 institutioner, der helt eller delvist har til huse i ejendomme på Frederiksberg, som kommunen ejer. Med ovenstående oplæg til udarbejdelse af vedligeholdelsesplan er det forvaltningens mål, at disse 31 institutioner skal gennemgås. Med baggrund i eksisterende viden om institutionernes stand vil BKM og dagtilbudsområdet i fællesskab vurdere, hvilke af disse institutioner der gennemgås først.

Som det endvidere fremgår af bilag 1, ejer kommunen fem skovsteder udenfor Frederiksberg og lejer syv ejendomme på Frederiksberg til institutionsbrug. Blandt disse ejendomme er der ligledes flere med et vedligeholdelsefteerslæb både i forhold til ejendommens indvendige og udvendige rammer samt indeklima. Det er dagtilbudsområdets vurdering at det vil være hensigtsmæssigt at indvendige overflader, klimaskærmen og de tekniske installationer registreres, og at der også udarbejdes vedligeholdelsesplaner for disse institutioner. Sidstnævnte med behørigt hensyn til de kontraktuelle forhold og i det omfang det er muligt inden for indeværende afsatte midler, Såfremt det ikke er muligt at gennemgå disse ejendomme inden for de eksisterende økonomiske og tidsmæssige rammer kunne dette prioriteres på sigt.

Der er seks institutioner, der har til huse i ejendomme, som den selvejende institution selv lejer eller ejer. Det er ikke kommunens ansvar at vedligeholde klimaskærmen her. De indvendige rammer, indeklimaet og akustikken i disse ejendomme vil være de fysiske vilkår, vi tilbyder børnene. Her vil der også være institutioner der lider et vedligeholdelsesefterslæb. Det er Dagtilbudsområdet vurdering, at disse ejendomme kortlægges, såfremt der senere prioriteres midler til dette.

Skoleområdet

På folkeskoleområdet er der 10 folkeskoler og to specialskoler. Folkeskolernes bygningsskarakter er forskellig, der er flere gamle skoler og i de senere år er der etableret nye skoler og flere tilbygninger. Derfor har skolerne et forskelligt vedligeholdelsesefterslæb. Flere skoler består også af forskellige bygninger, der er kommet til i takt med, at skolerne er blevet udvidet. En skole kan derfor have velfungerende bygninger samtidig med at have bygninger med et højt vedligeholdelsesefterslæb. Skoleafdelingen har prioriteret rækkefølgen for udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner for folkeskolerne i Frederiksberg Kommune, efter hvilke skoler der umiddelbart anses at have det største renoveringsbehov:

1. Lindevangskolen (allerede nævnt i budgettekst 2019)
2. Søndermarksskolen (allerede nævnt i budgettekst 2019)
3. Skolen på Duevej (Fokus på de ældre bygninger)
4. Skolen ved Nordens Plads (nedslidte bygninger)
5. Skolen på la Cours Vej (delvist renoveret og nybyg omk. 2008)
6. Skolen ved Søerne (ny skole fra 2006)
7. Skolen på Nylandsvej (Fokus på de ældre bygninger)
8. Skolen ved Bülowvej (delvist renoveret 2018 ift. klimaskærm)
9. Christianskolen (få elever)
10. Tre Falke Skolen (nyere bygninger)
11. Skolen på Grundtvigsvej (ny skole)
12. Ny Hollænderskolen (renoveres 2019-21)

Økonomi

Der er med budget 2019 samlet afsat 3,0 mio. kr. i 2019 til udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner for skoler og daginstitutioner.

Der er afsat 1,5 mio. kr. indenfor Børneudvalgets anlægsramme og 1,5 mio. kr. indenfor Undervisningsudvalgets driftsramme. Hermed foreslås begge puljer på 1,5 mio. kr., i alt 3,0 mio. kr. frigivet.

I forbindelse med 1. forventede regnskab 2019 vil der blive foretaget en periodisering af anlægsprojektet som følge af den forlængede tidsplan.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Børneudvalget, Undervisningsudvalget, Bolig- og Ejendomsudvalget, Magistrat og Kommunalbestyrelsen

Historik

Indstilling 4. februar 2019, pkt. 14:

Børne- og Ungeområdet og By, Kultur og Miljøområdet indstiller til Børneudvalget, Undervisningsudvalget og Bolig- og Ejendomsudvalget,

1. at rammerne for udarbejdelse af vedligeholdelsesplan for skoler og daginstitutioner godkendes,

Børne- og Ungeområdet og By, Kultur og Miljøområdet indstiller til Børneudvalget og Undervisningsudvalget,

2. at der meddeles anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. indenfor Børneudvalgets anlægsramme finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2019 samt at der frigives 1,5 mio. kr. indenfor Undervisningsudvalgets driftsramme i 2019 til udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen.

Børneudvalget 4. februar 2019, pkt. 14:

Børneudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Undervisningsudvalget 4. februar 2019, pkt. 24:

Undervisningsudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Bolig- og Ejendomsudvalget 4. februar 2019, pkt. 12:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen.

Bilag

Bilag 1 ejendomme på Dagtilbudsområdet

Bilag 2 - Oversigt byggearbejder på skoler 2008 -2018