

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 22-11-2021

Mødedato Mandag d. 22. november 2021 kl. 19:05

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlemmerne David Munis Zepernick og Ruben Ki	4
Projekteringsmidler til renovering af Søndermarksskolen.....	7
Tillæg til anlægsbevilling for byfornyelsesprojekter på grund af ekstraordinært højt prisniveau for a	9
Renovering af kunstgræsbaner på Jens Jessens Vej - anlægsbevilling.....	10
Forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Ki	13
Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger.....	19
Anlægsbevilling af midler til renovering af Frederiksberg Rådhus.....	24
Disponering af midler til vedligehold af kommunale ejendomme.....	26
Orienteringssag skimmelrenovering af Gustav Johannsens Vej.....	29
Midtvejsstatus for renoveringsprojekt i Franckesvej 6-8.....	32
Lukket.....	33

Sak 79: Meddelelser

00.22.04-P35-5-20

Sagsfremstilling

Igangværende undersøgelse af overholdelse af arbejdsklausuler
Orientering blev givet.

Sak 80: Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlemmerne David Munis Zepernick og Ruben Kidde og rådmand Lone Loklindt om en energirenoveringsrate på minimum 3 procent på Frederiksberg Kommunes bygninger

82.09.01-G01-1-21

Resume

Det Radikale Venstre ved kommunalbestyrelsesmedlem David Munis Zepernick, kommunalbestyrelsesmedlem Ruben Kidde og rådmand Lone Loklindt har stillet forslag om, at Frederiksberg Kommune går foran i arbejdet med energirenoveringer af kommunalt ejede bygninger og dels forpligter sig på, at energirenoveringsraten i kommunens bygninger bliver på minimum de 3 procent, som i dag er EU-kravet til statslige bygninger, og dels udarbejder et oplæg til en handlingsplan, som anviser prioritering og budgettering for en mere ambitiøs kommunal energirenoveringsrate på over 3 procent.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at forslaget oversendes til de kommende budgetforhandlinger.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at beslutningsforslaget ikke tiltrædes, idet der ikke er mulighed for at disponere de nødvendige midler under den gældende anlægsramme.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 14. juni 2021 følgende forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlemmerne David Munis Zepernick og Ruben Kidde og rådmand Lone Loklindt om en energirenoveringsrate på minimum 3 procent på Frederiksberg Kommunes bygninger.

"Forslag:

Det Radikale Venstre ved kommunalbestyrelsesmedlem David Munis Zepernick, kommunalbestyrelsesmedlem Ruben Kidde og rådmand Lone Loklindt fremsætter hermed forslag om, at Frederiksberg Kommune går foran i arbejdet med energirenoveringer af kommunalt ejede bygninger og dels forpligter sig på, at energirenoveringsraten i kommunens bygninger bliver på minimum de 3 procent, som i dag er EU-kravet til statslige bygninger, og dels udarbejder et oplæg til en handlingsplan, som anviser prioritering og budgettering for en mere ambitiøs kommunal energirenoveringsrate på over 3 procent efter en sådan strategi.

Motivation:

På Christiansborg står man over for at drøfte et forslag om, at sikre, at EU's krav om en årlig energirenoveringsrate på 3 procent i statslige bygninger også kommer til at gælde i kommunale og regionale bygninger. Frederiksberg Kommune har, med sin kombination af en ældre og i energimæssig forstand ofte utidssvarende bygningsmasse og et betydeligt generelt vedligeholdelse efterslæb, et akut behov for energinvesteringer, som både kan understøtte den langsigtede økonomi i den samlede drift af bygningerne og understøtte vores ambitiøse miljø- og klimaambitioner, og som sådan bør vi både være på forkant med og mere ambitiøse end den nationale lovgivning forpligter os til.

[B 239 - 2020-21 \(tidsplan\): Forslag til folketingsbeslutning om krav om energirenoveringsrate i kommunale og regionale bygninger. / Folketinget \(ft.dk\)](#)

Bemærkninger til forslaget

Energirenovering er en vigtig del af indsatsen, når Frederiksberg Kommune renoverer den kommunale bygningsmasse. Alle ejendomme, som forvaltningen renoverer, optimeres til bedste energimæssige løsning inden for de budgetmæssige rammer. De kommunale ejendomme energirenoveres løbende ud fra faktisk vedligeholdelsesbehov, besparelspotentialer identificeret i energimærker og på baggrund af energiforbrugsdata. En årlig energirenovering af 3 pct. af ejendomsporteføljen vil dog kræve en anseelig økonomisk indsats, der vil påvirke anlægsrammen betydeligt.

Kravet om 3 pct. energirenovering i Energieffektiviseringsdirektivets artikel 5

Energieffektiviseringsdirektivets artikel 5 pålægger medlemslandene at energirenovere 3 pct. af det samlede opvarmede areal på statslige ejendomme om året, men kravet er endnu ikke effektueret. Energirenoveringer skal gennemføres, så bygningerne lever op til de gældende minimumskrav, som i Danmark er defineret i Bygningsreglementet.

Her kan der fokuseres på a) økonomi, hvor den samlede projektsum er på mindst 25 pct. af bygningens værdi (ekskl. grundværdi), eller b) hvor mere end 25 pct. af klimaskærms overflade (kvm) energirenoveres. Der er her taget udgangspunkt i kravet om energirenovering af mindst 25 pct. af klimaskærmens overflade.

For at leve op til minimumskravet skal hele klimaskærmen efterisoleres i henhold til Bygningsreglementet med en estimeret kvm-pris i intervallet 20-32.000 kr. (baseret på erfaringspriser fra tidligere gennemførte renoveringer). Kommunens ejendomsportefølje består i dag af ca. 415.000 kvm, hvor 3 pct. svarer til ca. 12.500 kvm opvarmet areal. Det giver en estimeret omkostning på 250-400 mio. kr./året for at energirenovere 3 pct. af porteføljen - efter en sådan strategi.

I Folketingets udvalgsbehandling af B 239 er det af et flertal i Indenrigs- og Boligudvalget blevet fremført, at forslaget skal tænkes sammen med de årlige økonomiforhandlinger mellem regeringen, regionerne og kommunerne. Udvalget peger med andre ord på, at et forslag om at arbejde henimod et mål om 3 pct. årlige energirenoveringer skal forholde sig til kommunernes anlægsramme og samlede økonomi.

Efterisolering af klimaskærmen

Den kommunale ejendomsportefølje består hovedsageligt af ældre bygninger og mere end 70 pct. (opgjort i kvm) af porteføljen er over 80 år gammel. Bygningsfysikken sætter derfor naturlige begrænsninger for, hvor energieffektive de ældre bygninger kan blive. Ved en gennemgribende energirenovering af ældre bygninger er der primært to muligheder for efterisolering af klimaskærmen:

1. Bygningerne kan efterisoleres udvendigt. Det er muligt at øge isoleringen af tagfladerne og at skifte ældre vinduer for at mindske varmetabet. Derudover kan de lodrette facader efterisoleres, hvilket kan medføre ændringer i bygningernes arkitektoniske udtryk og kolliderer med bygningernes bevaringsværdi og eventuelle fredning.
2. Bygningerne kan efterisoleres indvendigt ved at opsætte isolering på bygningernes indervægge, hvilket ligeledes vil mindske varmetabet. Dette vil samtidig medføre mindre indvendigt areal og hermed også reducere bygningernes arealkapacitet. Denne løsning kan derfor betyde at kapaciteten mindskes.

Det er oplagt at sammentænke energiforbedringerne med almindeligt vedligehold, hvilket er praksis i dag. Her er det ikke altid muligt at efterisolere i det omfang, som Energieffektiviseringsdirektivets artikel 5 tilsiger. Det skyldes dels de bygningsfysiske begrænsninger samt det forhold, at det ikke altid er muligt at isolere til gældende krav inden for de afsatte budgetter. Fremtidige energirenoveringer vil være overlappende med planlagte vedligeholdelsesopgaver – fx tagudskiftninger eller nye vinduer. Her vurderes det, at ca. 1/3 af udgiften til energirenovering vil kunne kategoriseres som vedligehold. Under forudsætning af, at der afsættes de nødvendige midler til vedligehold, resulterer det i en årlig meromkostning i intervallet 165-265 mio. kr. for en energirenoveringsrate på 3 pct.

GAP-projektet

Det netop vedtagne GAP-projekt under Klimafonden har til formål at skabe overblik over og fokus på energispild, hvor energiforbrugsdata og benchmarking skal bidrage til at identificere potentialet for realistiske energieffektiviseringsprojekter i de kommunale bygninger. Projektet løber i perioden 2022-2025 og forventes at give værdifuldt viden om potentialerne i de enkelte bygninger. GAP-projektet skal dermed kvalificere den fremadrettede indsats for energirenovering af kommunens bygninger, så der sættes ind, hvor gevinsten og behovet er størst.

I projektet fokuseres der bredt på energiforbruget i de kommunale bygninger, hvorfor der også ses på andre komponenter og bygningsdele end klimaskærmen. Med øgede krav om ventilation og brug af elektrisk udstyr, er der i dag et stigende elforbrug i kommunens ejendomme - et forbrug der er aktuelt hele året, hvor opvarmning kun er aktuelt i fyringssæsonen fra oktober til maj.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Forvaltningen vurderer, at det ikke er hensigtsmæssigt at tiltræde forslaget ud fra den betragtning, at et træk på 250-400 mio. kr. årligt på anlægsrammen er urealistisk. Som det har været fremført af et flertal i Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg, bør en kommunal indsats af denne karakter tænkes sammen med de kommunale anlægsrammer og den samlede økonomiaftale mellem regeringen og KL. Forvaltningen anbefaler derfor at afvente et evt. kommende lovforslag, hvor de kommunaløkonomiske effekter er indarbejdet.

Økonomi

Hvis der årligt afsættes 250-400 mio. kr. til energirenovering af ejendomsporteføljen, vil der være meget begrænsede midler til øvrige tiltag som følge af den eksisterende anlægsramme. Grundlaget fremgår i Tabel 2 nedenfor, hvor årlige afsatte midler til vedligehold er indsat (15 mio. kr.) samt ufinansieret andel til vedligehold (85-140 mio. kr.). Finansiering af sidstnævnte er en forudsætning for, at den nødvendige restfinansiering kan holdes på 150-245 mio. kr.

Tabel 2: Estimeret træk på årlig anlægsramme ved energirenovering af 3 pct. af den kommunale ejendomsportefølje.

Finansiering af forslag om energirenovering af 3 pct. af ejendomsporteføljen

Estimeret behov til energirenovering

250-400 mio. kr.

Heraf estimeret andel af vedligehold (ufinansieret)	85-140 mio. kr.
Heraf finansieret via pulje til vedligehold	15 mio. kr.
Nødvendig restfinansiering	150-245 mio. kr.

Hvis der ønskes en lavere målsætning end de 3 pct., vil dette kunne gennemføres for et tilsvarende lavere træk på anlægsrammen. Herved vil der kunne gennemføres helhedsrenoveringer af én eller flere bygninger med fokus på energieffektivisering og vedligehold. En del af energirenoveringerne kan finansieres via den automatiske låneadgang, hvor der kan opnås låneadgang til rentable forslag i energimærkerne. Det er dog inden for den eksisterende anlægsramme. Dette vil bero på det konkrete projekt og det enkelte energimærke.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, MAG, KB

Sak 81: Projekteringsmidler til renovering af Søndermarksskolen

82.06.00-P20-8-21

Resume

Ved udmøntning af pulje til vedligehold af kommunale ejendomme i januar 2021 var det forudsat, at der blev fremrykket midler til projektering og forundersøgelser vedr. renovering af Søndermarksskolen fra af midlerne afsat til skolerenovering som del af den samlede vedligeholdelsesplan jf. budgetaftalen 2021-22. Med sagen søges denne fremrykning realiseret og der søges om anlægsbevilling.

Beslutning

Bolig og Ejendomsudvalget indstiller,

- 1.at der fremrykkes 1,0 mio. kr. af den udisponerede pulje til vedligehold af kommunale ejendomme fra 2022 til 2021 til renovering af Søndermarksskolen finansieret af opskrivning af den negative anlægspulje i 2021 samt tilsvarende nedskrivning af puljen i 2022,
- 2.at der disponeres 1,0 mio. kr. af den udisponerede pulje til vedligehold af kommunale ejendomme i 2022 l renovering af Søndermarksskolen - og
- 3.at meddeles anlægsbevilling på 2,0 mio. kr. til projekteringsudgifter vedr. renovering af Søndermarksskolen finansieret af de nævnte rådighedsbeløb afsat til formålet i 2021 og 2022.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der fremrykkes 1,0 mio. kr. fra 2022 til 2021 af midlerne afsat til skolerenovering som del af den samlede vedligeholdelsesplan jf. budgetaftalen 2021-22 til renovering af Søndermarksskolen finansieret af opskrivning af den negative anlægspulje i 2021 samt tilsvarende nedskrivning af midlerne til skolerenovering i 2022,
2. at der disponeres 1,0 mio. kr. af midlerne afsat til skolerenovering i 2022 til renovering af Søndermarksskolen - og
3. at meddeles anlægsbevilling på 2,0 mio. kr. til projekteringsudgifter vedr. renovering af Søndermarksskolen finansieret af de nævnte rådighedsbeløb afsat til formålet i 2021 og 2022.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen meddelte i juni 2021 bevilling på 2,0 mio. kr. til projektering og forundersøgelser vedr. renovering af Søndermarksskolen. Midlerne er bevilget på projektet til udarbejdelse af Skolemasterplan. Skolemasterplanen er dog et særskilt projekt, som i højere grad sigter på at modernisere skolerne. Derfor søges i denne sag anlægsbevilling til projektering og forundersøgelser af selve renoveringsdelen.

Bolig- og Ejendomsudvalget tiltrådte d. 25. januar 2021 disponeringsforslag vedr. puljen til vedligehold af kommunale ejendomme i 2021. I denne sag var det forudsat, at projekteringsmidler vedr. renovering af Søndermarksskolen i 2021 skulle finansieres ved at fremrykke midler fra 2022. Der er i 2021 behov for at anvende 1,0 mio. kr. til projektering, mens de resterende midler forventes anvendt i 2022 finansieret af midler til skolerenovering som del af den samlede vedligeholdelsesplan jf. budgetaftalen 2021- .

Projekteringsbevillingen forventes anvendt som beskrevet i tabel 1.

Tabel 1

	2021	2022
Bygherrerrådgiver	400.000 kr.	400.000 kr.
Miljøundersøgelse	400.000 kr.	400.000 kr.
Øvrige udgifter	200.000 kr.	200.000 kr.
I alt	1.000.000 kr.	1.000.000 kr.

Økonomi

Såfremt indstillingen tiltrædes, fremrykkes 1,0 mio. kr. . af midlerne til skolerenovering i 2022 med modpost på den negative anlægspulje, som opskrives med 1,0 mio. kr. i 2021 og nedskrives tilsvarende i 2022. Desuden disponeres 1,0

mio. kr. i 2022 af midlerne til vedligehold af kommunale bygninger og idrætsanlæg som en del af den samlede vedligeholdelsesplan jf. budgetaftalen 2021-22

Desuden meddeles anlægsbevilling på 2,0 mio. kr. til renovering af Søndermarksskolen finansieret af de nævnte rådighedsbeløb i 2021 og 2022.

Borgmesterpåtegning

Intet af bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, Undervisningsudvalget, M, K

Historik

Indstilling 22. november 2021, pkt. 135:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der fremrykkes 1,0 mio. kr. fra 2022 til 2021 af midlerne afsat til skolerenovering som del af den samlede vedligeholdelsesplan jf. budgetaftalen 2021-22 til renovering af Søndermarksskolen finansieret af opskrivning af den negative anlægspulje i 2021 samt tilsvarende nedskrivning af midlerne til skolerenovering i 2022,
2. at der disponeres 1,0 mio. kr. af midlerne afsat til skolerenovering i 2022 til renovering af Søndermarksskolen - og
3. at meddeles anlægsbevilling på 2,0 mio. kr. til projekteringsudgifter vedr. renovering af Søndermarksskolen finansieret af de nævnte rådighedsbeløb afsat til formålet i 2021 og 2022.

Indstilling 22. november 2021, pkt. 135:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der fremrykkes 1,0 mio. kr. fra 2022 til 2021 af midlerne afsat til skolerenovering som del af den samlede vedligeholdelsesplan jf. budgetaftalen 2021-22 til renovering af Søndermarksskolen finansieret af opskrivning af den negative anlægspulje i 2021 samt tilsvarende nedskrivning af midlerne til skolerenovering i 2022,
2. at der disponeres 1,0 mio. kr. af midlerne afsat til skolerenovering i 2022 til renovering af Søndermarksskolen - og
3. at meddeles anlægsbevilling på 2,0 mio. kr. til projekteringsudgifter vedr. renovering af Søndermarksskolen finansieret af de nævnte rådighedsbeløb afsat til formålet i 2021 og 2022.

Vedlegg

Bevillingsskema - Søndermarksskolen

Sak 82: Tillæg til anlægsbevilling for byfornyelsesprojekter på grund af ekstraordinært højt prisniveau for anlægsarbejder

01.11.00-G01-13-18

Resume

Der søges om tillæg til anlægsbevilling for to byfornyelsesprojekter på grund af et ekstraordinært højt prisniveau for bygge- og anlægsarbejder i indeværende anlægsperiode. Det drejer sig om etablering af fælles gårdanlæg på henholdsvis Niels Ebbesens Vej 24-28 og på Falkoner Allé 120-128. Begge projekter forventes færdiggjort i 2022.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på 96 t.kr. til indeksering af fælles gårdanlæg Niels Ebbesens Vej 24-28 finansieret af den udisponerede pulje til Byfornyelse i 2022 og
2. at der disponeres 148 t. kr. til indeksering af fælles gårdanlæg Falkoner Allé 120-128 finansieret af den udisponerede pulje til Byfornyelse i 2022.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på 96 t. kr. til indeksering af fælles gårdanlæg Niels Ebbesens Vej 24-28 finansieret af den udisponerede pulje til Byfornyelse i 2022 - og
2. at der meddeles anlægsbevilling på 148 t. kr. til indeksering af fælles gårdanlæg Falkoner Allé 120-128 finansieret af den udisponerede pulje til Byfornyelse i 2022.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har den 17. maj 2021 truffet beslutning om etablering af fælles gårdanlæg ved Niels Ebbesens Vej 24-28, og efterfølgende har Kommunalbestyrelsen den 14. juni 2021 ligeledes truffet beslutning om etablering af fælles gårdanlæg ved Falkoner Allé 120-128.

I forbindelse med de nyligt afholdte udbud af hovedentreprise har licitationsresultaterne for begge anlæg tydeliggjort, at priserne på indkøb af bygge- og anlægsmaterialer er steget i voldsom grad på grund af den igangværende internationale krise med deraf følgende problemer med transport og levering af materialer til brug for anlægsarbejderne. Det vil derfor være umuligt at etablere de to gårdanlæg uden kraftige besparelser i materialevalg og samtidig tilretning af udformningen af nævnte gårdanlæg.

Til at imødegå de nødvendige besparelser i nogen grad og dermed undgå et for stort fald i forhold til kvalitet af materialevalg m.v. er det dog muligt via byfornyelsesloven at tilføre yderlige midler på baggrund af en opdateret indeksering af støttebeløbene for de to gårdanlæg med hjemmel i loven.

På baggrund af en opdateret indeksering af de samlede støttebeløb i henhold til § 47, stk. 2 i byfornyelsesloven vil det derfor være muligt at øge det nuværende tildelte støttebeløb med i alt 96 t. kr. for så vidt angår etablering af fælles gårdanlæg Niels Ebbesens Vej 24-28 og med i alt 148 t. kr. for så vidt angår etablering af fælles gårdanlæg Falkoner Allé 120-128.

Økonomi

Såfremt indstillingen tiltrædes meddeles anlægsbevilling på i alt 244 t. kr. fordelt på henholdsvis 96 t. kr. til fælles gårdanlæg Niels Ebbesens Vej 24-28 og 148 t. kr. til Falkoner Allé 120-128 finansieret af den udisponerede pulje til Byfornyelse og områdefornyelse i 2022.

Borgmesterpåtegning

Intet af bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K

Vedlegg

Bevillingsskema - Byfornyelse

Sak 83: Renovering af kunstgræsbaner på Jens Jessens Vej - anlægsbevilling

04.00.00-P20-2-21

Resume

I den samlede Vedligeholdelsesplan for kommunale ejendomme og idrætsanlæg, der blev vedtaget i Budget 2021, er der i 2022 afsat et rådighedsbeløb på 7,5 mio. kr. til en renovering i 2022 af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej. I denne sag skitseres disponeringen af det afsatte rådighedsbeløb, ligesom de 7,5 mio. kr. søges anlægsbevilget.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at de 7,5 mio. kr. afsat som rådighedsbeløb i 2022 til renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej anlægsbevilges og
2. at de 7,5 mio. kr. overføres fra Bolig- og Ejendomsudvalgets ramme til Kultur- og Fri-tidsudvalgets ramme, da sidstnævnte udvalg er projektejer på anlægsprojektet.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at Kultur- og Fritidsudvalget samt By- og Miljøudvalget tager sagen til orientering.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget,

1. at de 7,5 mio. kr. afsat som rådighedsbeløb i 2022 til renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej anlægsbevilges, og
2. at de 7,5 mio. kr. overføres fra Bolig- og Ejendomsudvalgets ramme til Kultur- og Fritidsudvalgets ramme, da sidstnævnte udvalg er projektejer på anlægsprojektet.

Sagsfremstilling

Kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på idrætsanlægget på Jens Jessens Vej er fra 2012 (se kort, bilag 1). Her omkring 10 år efter fremstår banerne nedslidte og er flere steder deciderede farlige/ujævne at spille på. Banerne kan til nøds være funktionsdygtige frem til 2022, som oprindeligt var den forventede levetid (10 år).

Som følge heraf er der i kommunens Budget 2021 afsat et rådighedsbeløb på 7,5 mio. kr. i 2022 til en 1:1 renovering af disse baner - i form af udskiftning af banernes nedslidte kunstgræstæpper til helt nye kunstgræstæpper.

De 7,5 mio. kr. indgår i den samlede Vedligeholdelsesplan for kommunale ejendomme og idrætsanlæg og med et tilhørende afsat budget på i alt 315,4 mio. kr. fordelt over årene 2021-2025.

Kultur- og Fritidsudvalget samt By- og Miljøudvalget blev den 7. juni 2021 forelagt sagen "Renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej", som orienterede om opstart af renoveringsprojektet og delelementerne heri - herunder i forhold til anlægsløsning, tiltag i projektet ifbm. minimering af spredning af gummigranulat samt igangsætning af forsøgsordning med afprøvning af alternativt infill på podebanerne som del af projektet.

Der henvises til sagen den 7. juni for uddybende beskrivelse af banernes banetype og brug, renoveringsprojektets indhold og delelementer, projektorganisering, rådgivning og miljømæssige krav og betragtninger. Projektets økonomiske hovedposter og foreløbige tidsplan fremgår nedenfor.

Denne indstilling handler om disponeringen af det i 2022 afsatte rådighedsbeløb på 7,5 mio. kr., da projektet er startet op nu i tråd med tidsplanen nedenfor - herunder kontrahering med ekstern bygherrerådgiver (Dines Jørgensen & Co.).

I forhold til politisk behandling er den videre proces, at Kultur- og Fritidsudvalget samt By- og Miljøudvalget i foråret 2022 orienteres om licitationsresultat efter faserne med udarbejdelse af byggeprogram og udbudsmateriale, myndighedsbehandling og entrepriseudbud, jf. tidsplan.

Hvis de indkomne tilbud fra entrepriseudbuddet skulle vise at ligge over budget, vil sagen om licitationsresultat også indeholde forvaltningens anbefaling til en videre proces - herunder eventuel tilpasning af projekt.

Økonomi

De 7,5 mio. kr. er fordelt som følger:

<i>Anlæg (hovedposter)</i>	Kr.
Håndværkudgifter	5.450.000
Genbrug/recirkulering af eksisterende kunstgræstæpper og til dels deres infill (afdækkes)	kr.
Renovering af kunstgræsbaner (udskiftning af kunstgræstæpper)	
Udskiftning af gummigranulat og kvartssand (samt evt. delvis genbrug afdækkes)	
Alternativt infill på podebaner (afdækkes)	
Div. fysiske foranstaltninger mhp. sikring af minimering af granulatspredning fra baner (afdækkes)	
Bygherreleverancer	150.000 kr.
Div. udbudringer samt øvrige brugerønsker (mål og lign., afdækkes)	
Uforudselige udgifter (15 %)	840.000 kr.
Rådgivningshonorar i alt (14 %)	326.000 kr.
Intern bygherrerådgivning 4 % (36.000 kr.)	
Ekstern bygherrerådgivning 10 % (290.000 kr.)	
Diverse / øvrige omkostninger	734.000 kr.
Samlet budget ekskl. moms	7.500.000 kr.

Tidsplan

Projektets foreløbige tidsplan er som følger, idet der skal ske en tæt koordinering med de øvrige projekter i området ved Jens Jessens Vej:

Opstart af projekt, valg af anlægsløsning, tilknytning af intern bygherrerådgivning og projektorganisering	Juni - august 2021
Tilknytning og kontrahering ekstern bygherrerådgivning Præcisering af projektets indhold, aktørinddragelse, proces og tidsplan	September - oktober 2021
Byggeprogram, myndighedsbehandling og udbudsmateriale - udarbejdelse og godkendelse Kvalificering af forsøgsordning (indhold og proces)	Oktober 2021 - februar 2022
Entrepriseudbud, licitation og kontrahering	Marts - juni 2022
Anlægsfase (banerenovering og granulat-tiltag omkring baner) (sommerferien 2022)	Juni - august 2022
Ibrugtagning renoverede kunstgræsbane 1 og 2 (sæsonstart 2022-2023)	August 2022
Igangsætning forsøgsordning renoverede podebaner - alternativt infill	August - september 2022
Evaluerings forsøgsordning og administrativ/politisk drøftelse	Juni - august 2023

Økonomi

Anlæg

Det afsatte beløb i den samlede Vedligeholdelsesplan for kommunale ejendomme og idrætsanlæg 2021-2025, vedtaget ifbm. Budget 2021 er i alt 315,4 mio. kr. - afsat under Bolig- og Ejendomsudvalget. Heri indgår 7,5 mio. kr., afsat som rådighedsbeløb i 2022, til renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej.

Med denne indstilling indstilles det, de 7,5 mio. kr., der i Budget 2021 er afsat som rådighedsbeløb i 2022 til renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej, anlægsbevilges.

Tilsvarende indstilles det, at de 7,5 mio. kr. overføres fra Bolig- og Ejendomsudvalgets ramme til Kultur- og Fritidsudvalgets ramme, da sidstnævnte udvalg er projektejer på anlægsprojektet.

Drift

Der er tale om en renovering af eksisterende kunstgræsbaner og podebaner, og set i sammenhæng med den skitserede anlægsløsning ifbm. renoveringen vurderer forvaltningen, jf. uddybningen heraf i sagen den 7. juni 2021, at udgiften til drift og pleje af de nyrenoverede kunstgræsbaner 1 og 2 samt podebanerne kan håndteres inden for eksisterende driftsbudget.

Borgmesterpåtegning

Intet af bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, By- og Miljøudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, M, K

Vedlegg

Bilag 1 Oversigt kunstgræsbaner Jens Jessens Vej

Bevilling - Renovering af kunstgræsbaner

Sak 84: Forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Kidde og David Munis Zepernick om at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed

03.02.00-G01-6-20

Resume

Rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Kidde og David Munis Zepernick har stillet et forslag til beslutning om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed. Udvalget udsatte sagen på mødet den 16. august 2021, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse for "Københavnermodellen". I sagen redegøres således herfor, og udvalget skal på den baggrund tage stilling til forslaget.

Beslutning

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Helle Sjelle, Brian Holm og Carina Høedt) indstiller, at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Et mindretal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Malte Mathies Løcke og David Munis Zepernick) indstiller, at forslaget tiltrædes.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Sagsfremstilling

Forvaltningen vil på baggrund af sagens behandling foreslå, at indstillingen suppleres med, at følgende indskrives i proceduren for tilsyn med renoveringer af almene boliger: "Hvis forvaltningen modsat boligorganisationen vurderer, at renoveringen ikke kan gennemføres uden genhusning, anbefales genhusning i skema A og B."

Tidligere sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte på mødet den 11. oktober 2021 sagen efter drøftelse.

Tidligere sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte på mødet den 13. september 2021 sagen efter drøftelse.

Tidligere sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen på mødet den 16. august 2021, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse vedr. "Københavnermodellen".

Forvaltningen har gennem de senere år haft en løbende dialog med forvaltningen i Københavns Kommune vedrørende tilsynet med almene boliger, herunder behandlingen af sager om støttet byggeri. Denne dialog har også omhandlet sagsbehandlingen af renoveringsstøttesager samt de såkaldt "væsentlige forandringer", der gennemføres uden kommunal støtte. På baggrund af udvalgets anmodning på mødet den 16. august har forvaltningen gendrøftet proceduren for tilsyn med renoveringssager med særligt fokus på genhusning og læring fra de sager, der har voldt problemer i Københavns Kommune. Nedenfor redegøres for Københavns Kommunes procedure.

I forbindelse med prækvalifikationen af en større helhedsplansag/renoveringssag beder Københavns Kommune som praksis boligorganisationen om at redegøre for, om der foretages midlertidig eller permanent genhusning af beboerne. Når arbejderne berører boliger, f.eks. ifm. renovering af badeværelser, køkken, lejlighedssammenlægninger/ ombygninger i lejligheder eller ved fjernelse af asbest eller andre skadelige stoffer, er det altid relevant at overveje, hvorvidt beboerne skal tilbydes midlertidig eller permanent genhusning. Københavns Kommune vurderer efterfølgende boligorganisationens beslutning om behovet for genhusning.

I de tilfælde hvor forvaltningen ikke er enig med boligorganisationen, har proceduren været, at det skrives ind i tilsagnsbrevet ved skema A, at Københavns Kommune vurderer, at det næppe kan lade sig gøre at gennemføre renoveringen i beboede lejligheder, og at kommunen derfor anbefaler, at beboerne genhuses. Der er som udgangspunkt tale om en anbefaling, og det er boligorganisationens beslutning, hvorvidt der skal ske midlertidig eller permanent

genhusning. Københavns Kommune har ikke praksis for at anvende et påbud i henhold til §165 i Almenboligloven. Københavns Kommunes procedure er desuden, at det er boligorganisationens ansvar at informere beboerne om genhusning på en måde, så det er klart formidlet, hvilke gener beboerne skal leve med, hvis der ikke sker genhusning.

Frederiksberg Kommunes proces for godkendelse af renoveringer

Som i Københavns Kommune vil Frederiksberg Kommunes forvaltning også fremover have fokus på, at der sker en realistisk vurdering af behovet for midlertidig eller permanent genhusning enten af alle beboere eller af særligt udsatte beboere. Det bemærkes, at ansvaret for renoveringen og beslutningen om genhusning ligger hos boligorganisationen i samarbejde med Landsbyggefonden - også selvom, at kommunen kan stille særlige vilkår i et tilsagn i en støttesag eller i en tilladelse til renovering.

Kommunen kan ikke stille et generelt krav om genhusning i alle sager om renoveringer af almene boliger, da dette vil være i strid med forbuddet mod at "sætte et skøn under en regel". Almenboligloven og støttebekendtgørelsen stiller heller ikke et generelt krav om genhusning af lejerne, når almene boliger renoveres.

Et krav om genhusning må være sagligt begrundet i konkrete forhold i det pågældende renoveringsprojekt. Generne skal være større end de gener, som lejerne normalt må tåle i henhold til almenlejeloven, når der er igangværende arbejder. Sidst men ikke mindst skal kommunen kunne pege på forhold, der klart vejer tungere end de modstående hensyn i projektet som tilrettelæggelsen og økonomien. En genhusning af lejerne vil typisk gøre et projekt væsentligt dyrere og aflede en højere husleje, end der var lagt op til i udgangspunktet.

Der skal derfor være meget tungtvejende tekniske og saglige grunde til, at kommunen giver et påbud om genhusning eller stiller vilkår om genhusning af lejerne, når kommunen godkender renoveringer af almene boliger. Kommunen skal altid overholde princippet om proportionalitet i sine afgørelser. Krav om genhusning må således kun stilles, hvis et mindre indgribende krav til projektet ikke er tilstrækkeligt for at tilgodese lejerne. Dette gælder specielt, hvis kommunen vil give et påbud om genhusning allerede inden, at en renovering påbegyndes, hvis boligorganisationen og Landsbyggefonden har foretaget en anden teknisk vurdering af genhusningen.

Der er som nævnt ikke praksis for at give sådanne påbud i Københavns Kommune, og det kan ikke udelukkes, at man som kommune vil pådrage sig et økonomisk ansvar, hvis et usagligt krav om genhusning fordyrer eller fører til en negativ udvikling i projektet.

Forvaltningen lægger her vægt på en redegørelse, som Advokatfirmaet Poul Schmith skrev i efteråret 2020 om Søndermarkssagen til Frederiksberg Kommune. Ifølge redegørelsen kræves det, at det er decideret sundhedsskadeligt at bo i lejligheden under renoveringen, før kommunen med påbud kan tilsidesætte beboernes egen beslutning om at ikke at skulle genhuses. Det vil således være et problematisk skridt i forhold til ansvar og proportionalitet at tilsidesætte denne beslutning, før renoveringen er i gang. I stedet bør kommunen i en dialog med boligorganisationen søge en fælles forståelse af behovet for genhusning.

Ved fortsat uenighed vil forvaltningen fremadrettet anbefale genhusning ved skema A-tilsagnet, ligesom forvaltningen vil bede om en genovervejelse af behovet for genhusning i forbindelse med skema B-ansøgningen. Endelig vil forvaltningen bede boligorganisationen om at have en plan for, hvordan der kan sættes ind, hvis der opstår problemer i løbet af renoveringsprocessen, og der alligevel bliver behov for at genhuse beboerne. Hvis renoveringen på trods af kommunens anbefaling gennemføres uden en genhusning, vil Frederiksberg Kommune desuden følge op med et skærpet tilsyn, både som tilsyn med de almene boliger og i henhold til byggeloven.

I de tilfælde, hvor beboerne ikke tilbydes midlertidig eller permanent genhusning, vil boligorganisationen blive bedt om at beskrive, hvordan arbejderne kan foregå på en måde, så beboerne ikke udsættes for sundhedsfare eller unødige gener. Det er meget dyrt at gennemføre en genhusning. Derfor vil boligorganisationens beslutning om genhusning altid være en afvejning af, hvorvidt beboerne kan tåle de gener, som byggearbejderne vil medføre, i forhold til at bevare en betalbar husleje. Der kan således være tale om, at beboerne må tåle et vist mål af støjgener, støv mv. I disse tilfælde vil forvaltningen altid indgå i dialog med boligorganisationen om, at der skal tages hånd om særligt sårbare beboere. Det kan f.eks. være beboere, der er særligt sårbare over for støj eller beboere, som opholder sig i deres boliger i dagtimerne og derfor er særligt udsatte.

I praksis vil Frederiksberg Kommunes tilsyn med større helhedsplansager/renoveringssager således fortsat være dialogbaseret og bygge på en tidlig dialog, krav om redegørelse for vurdering af genhusningsbehov og forvaltningens egen vurdering. Har forvaltningen en anden vurdering end boligorganisationen, vil forvaltningen tilføje en kommunal anbefaling ved skema A og et krav om genovervejning ved skema B. Et skærpet tilsyn vil endvidere blive sat i værk på baggrund af en vurdering af de konkrete forhold.

Forvaltningen vil fortsætte drøftelserne med Københavns Kommune om renoveringssager og behovet for genhusning.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Forvaltningen vurderer, at kommunen gennem dialog kan nå til enighed med boligorganisationerne om behovet for genhusning i langt de fleste renoveringssager. Dialogsporet vurderes således som det mest hensigtsmæssige, idet forvaltningen ved uenighed vil anbefale genhusning ved godkendelser af skema A samt kræve genovervejning ved skema B. Desuden vil det efterfølgende skærpede tilsyn fungere som et effektivt og hjemlet værktøj for kommunen.

Tidligere sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte på mødet den 7. juni 2021 sagen, idet forvaltningen blev anmodet om at beskrive mulighederne for et yderligere skærpet tilsyn under renoveringsprocessen i bebyggelser med forekomster af sundhedsskadelige materialer.

Forvaltningen vurderer, at et yderligere skærpet tilsyn kan være et relevant tiltag i forlængelse af det tidlige tilsyn, der i forvejen er indført som en del af praksis. Det tidlige tilsyn på byggepladsen har blandt andet fokus på håndtering af miljø- og sundhedsskadelige stoffer. Hvis det i forlængelse af det tidlige tilsyn og opfølgningen på det vurderes nødvendigt med yderligere tilsyn, kan disse sættes i værk.

Det tidlige tilsyn er et supplement til den løbende dialog, der begynder i styringsdialogen og dermed, før renoveringen er vedtaget, herunder beslutning om eventuel genhusning. Det er netop den tidlige involvering i de store renoveringssager, som Indenrigs- og Boligministeriet fremhæver vigtigheden af i ”Analyse af tilsyn med almene boligorganisationer” fra marts 2021. Et tidligt tilsyn på byggepladsen er ydermere et supplement til de tilsyn, som udføres på baggrund af henvendelser, herunder strakstilsyn, når det drejer sig om sundhedsskadelige stoffer.

Det tidlige tilsyn på byggepladsen, der minimum tæller ét besøg, tilrettelægges på baggrund af en miljøteknisk screening af forekomster af sundhedsskadelige stoffer. En sådan screening foretages i helhedsplanssager for renoveringer af almene byggerier. Det vurderes i den sammenhæng, hvorvidt tilsynet skal være varslet eller uvarslet. I nogle tilfælde er det hensigtsmæssigt at varsle tilsynet. Det gælder for eksempel, når der er behov for at drøfte særlige arbejdsprocesser, og det skal sikres, at bygherren eller entreprenøren er på byggepladsen. Omvendt vil et uvarslet tilsyn være hensigtsmæssigt, såfremt det vurderes, at tilsynets formål risikerer at blive forspildt ved varslingen.

Tilsiger det tidlige tilsyn på byggepladsen eller den miljøtekniske screening behov for et eller flere tilsyn, gennemføres disse varslet eller uvarslet på baggrund af en konkret vurdering.

Tidligere sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 11. maj 2020 følgende forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Kidde og David Munis Zepernick om at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed.

"Forslag om at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed

Frederiksberg Kommune skal forud for renoveringsprojekter i (almene) beboelsesejendomme foretage en risikovurdering i forhold til beboernes fysiske og mentale sundhed under gennemførelsen af byggeprojektet. Det skal ske, fordi kommunen ultimativt har ansvaret for beboernes helbred, uanset at det er ejers ansvar, at beboerne vises hensyn og tages med i beslutningerne. Det må være kommunen, der stiller krav om genhusning, såfremt risikovurderingen tilsiger dette – det er ikke nok, at beboerne tager stilling hertil ud fra økonomiske oplysninger.

Risikovurderingen skal finde sted på baggrund af forudgående, grundig kortlægning af skimmel og farlige stoffer, og Frederiksberg Kommune skal herefter, med fokus på borgernes ve og vel, føre grundigt og uvildigt tilsyn med, at der ikke bor mennesker i sundhedsskadelige boliger, som Byfornyelseslovens paragraf 9 foreskriver.

Alle prøvetagninger, rapporter, risikovurderinger m.m. bør være offentligt tilgængelige, ligesom der skal skabes klare retningslinier for tilsyn og handling.

Det må være hos kommunen, som råder over kompetencerne til at vurdere risici i forbindelse med renoveringer, skimmel, farlige stoffer og uhygiejniske forhold, at beslutninger skal ligge, ikke hos lægfolk i almenboliger.

Kommunens risikovurdering skal forholde sig til:

- 1.Forekomsten af støv og farlige stoffer og deres påvirkning af helbredet hos de mennesker, som bor i lejlighederne, som kan opholde sig i hjemmet 24/7, og som ikke kan bruge særlige værnemidler eller har speciel indsigt i risikoen.
- 2.Skimmelsvamp og arbejdet hermed.
- 3.Indskrænkning af boligens areal og funktioner, som påvirker både psykisk tilstand og muligheden for et socialt liv.

4. Vedvarende støjgener, som bygningstransmitteret byggestøj, som er sundhedsskadelig

5. Hygiejniske forhold som når beboere i lange perioder må leve uden toilet og bad i lejligheden og i stedet må leve med fællesbad og tørkloset i lejligheden samt generelt ikke har mulighed for udluftning.

Begrundelse:

Vi har set, hvordan renoveringen af boliger i Søndermarken, en stor almen boligafdeling på Frederiksberg, foregår under stærkt kritisable forhold for beboerne, og hvor kommunen virker magtesløs. Der er ikke stillet krav om genhusning, men en basal risikovurdering ville tydeligt have vist, at forholdene er ikke bare uværdige, men også sundhedsskadelige for beboerne. Nu har regeringen og et bredt flertal i Folketinget annonceret en hurtig iværksættelse af renoveringsprojekter, som er ansøgt og godkendt i Landsbyggefonden. Derfor er det særligt vigtigt, at der hurtigt indføres en ny kommunal procedure i forbindelse med den endelige byggetilladelse og kommunens håndtering af tilsynspligten.

Dette bør kunne iværksættes uden større problemer, da der i loven er hjemmel for kommunerne at agere på borgernes vegne og værne om den offentlige sundhed. Som Byfornyelsesloven så fint udtrykker det:

"Overordnet generel beslutning om, at man ikke vil acceptere, at mennesker skal være nødt til at opholde i sundhedsfarlige og brandfarlige lokaler - uanset årsag - uanset ansvar." "

Bemærkninger til forslaget

Det er ejeren af en bolig, der er ansvarlig for, at boligen er forsvarlig at bo i. Det gælder også, hvis den bebos under renovering. Når det drejer sig om renovering af almene boliger, er det et centralt princip, at en boligafdeling er en selvstændig juridisk enhed. Det betyder, at beboerne træffer beslutninger, der påvirker deres husleje og boligforhold via beboerdemokratiet. Det er således en grundlæggende forudsætning for beslutningsprocessen, at beboerne inddrages hele vejen og selv træffer de beslutninger, som har betydning for deres boligforhold (jf. Almenboliglovens § 37). Dette gælder således også i renoveringssager.

Ved større renoveringer indgår også en undersøgelse af de miljø- og sundhedsmæssige vilkår under renoveringen (der henvises i øvrigt til sag nr. 43 "Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger", hvor det beskrives, hvordan kommunen arrangerer sit tilsyn). Dette sker med henblik på at kunne træffe de korrekte foranstaltninger og håndtere renoveringen både miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt.

Det er det almene boligselskab, der foretager undersøgelsen af miljø- og sundhedsskadelige stoffer. Hvorvidt en renovering skal gennemføres med eller uden genhusning er i udgangspunktet ikke kommunens beslutning. Det er derimod ejeren, der skal sikre, at renoveringen gennemføres sikkerheds-, sundheds- og miljømæssigt forsvarligt, hvilket Frederiksberg Kommune som myndighed stiller krav om.

Undersøgelse af de miljø- og sundhedsmæssige konsekvenser for beboerne indgår også i kommunens behandling af ansøgning om støtte og garantistillelse (Skema A-ansøgning), ligesom kommende renoveringer og drøftelse af håndteringen heraf er en del af den årlige styringsdialog med de almene boligselskaber. I drøftelsen indgår overvejelser om genhusning, håndtering af sundhedsskadelige stoffer og af sårbare beboere. Det kan foreslås fra tilsynets side, at der foretages en screening af sårbare beboere med henblik på en handlingsplan for disse under renoveringen, såfremt den planlægges gennemført uden genhusning. I drøftelsen indgår endvidere afvejning af huslejestigninger. Genhusning vil som regel betyde yderligere huslejestigning.

En risikovurdering på baggrund af undersøgelser, inden renoveringen igangsættes, giver ikke altid det fulde billede. Når renoveringen er i gang, kan uforudsete situationer opstå. Tilsynet har altid reageret ved henvendelser under selve renoveringen. Hvis henvendelsen drejer sig om sundhedsskadelige stoffer, iværksættes et strakstilsyn (senest dagen efter henvendelsen). Som et nyt tiltag i tilsynet, skal der fremadrettet også gennemføres minimum et proaktivt tilsyn tidligt i renoveringsfasen med fokus på håndtering af sundhedsskadelige stoffer, jf. sag nr. 43 "Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger".

Hvis der er tale om skimmel, PCB og asbest er der klare grænseværdier at forholde sig til samt retningslinjer for håndteringen. Med det kan også være tungmetaller, tjærestoffer, cholrerede paraffiner mm., ligesom støjbelastning kan være sundhedsskadeligt. Her er udfordringen i vurderingen af sundhedsmæssige påvirkning af beboerne manglende grænseværdier og retningslinjer. Der er retningslinjer og grænseværdier i eksempelvis arbejdsmiljøloven, der er med udgangspunkt i eksponering over et arbejdsliv. De kan ikke overføres til en vurdering af risikoen for en beboer.

Forhold som indskrænkning af boligers areal under byggeprocessen - eller det forhold at toilet- og bade faciliteter ikke kan anvendes i en periode - udgør ikke i sig selv en sikkerheds- og sundhedsmæssig risiko. Det må derimod påregnes, at man som beboer kan tåle ikke at kunne anvende sit bad i den periode, hvor vandinstallationerne renoveres, eller at stuen ikke kan anvendes, mens arbejderne med at inddække altanen pågår. Kommunens tilsyn vil omvendt ikke have beføjelse til at gennemtvinge genhusning med dertilhørende huslejestigning for alle beboere til følge på den baggrund.

Beskyttelsen af borgeren skal derfor ske i henhold til byggelovens § 14, stk. 1, 1. pkt. "Bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand." I henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer § 75 gælder, at "Kommunalbestyrelsen skal efter retningslinjer, som den selv fastsætter, jf. dog stk. 6, føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at disse ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlige eller brandfarlige."

Frederiksberg Kommune kan ved tvivlstilfælde om de sundhedsmæssige forhold i en bolig konsultere hhv. Styrelsen for patientsikkerhed, Arbejds- og Miljømedicinsk Afdeling og eksperter inden for indeklima, f.eks. Hussvampelaboratoriet. Det kan i disse tilfælde imidlertid ikke gives konkrete anvisninger, idet der altid vil ske en konkret vurdering af, hvorvidt ejeren af den pågældende bolig har levet op til sit ansvar for at sikre boligens sundhedsmæssige forhold.

Der henvises i øvrigt til sagerne "Redegørelse for kommunens håndtering af tilsynet med skimmelsager" (Bolig- og Ejendomsudvalget den 31. maj 2021) og "Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger" (Bolig- og Ejendomsudvalget den 7. juni 2021).

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at risikovurdering af almene renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed er en del af tilsynet i dag. Det er som udgangspunkt ejeren af boligen, der har ansvaret for at gennemføre en renovering sundhedsmæssigt forsvarligt, idet Frederiksberg Kommune som myndighed skal tilse, at ejeren lever op til sit ansvar. Ved vurderingen af de sundhedsmæssige forhold ifm. et renoveringsprojekt vil bl.a. en indskrænkning af boligens areal - samt det forhold, at beboerne i en periode må leve uden toilet og bad i lejligheden - ikke i sig selv give anledning til, at boligen vurderes ubeboelig. Det indstilles på den baggrund, at forslaget ikke tiltrædes, idet det bemærkes, at de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, m, k

Historik

Indstilling 7. juni 2021, pkt. 44:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 7. juni 2021, pkt. 44:

Bolig – og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen anmodes om at beskrive mulighederne for et yderligere skærpet tilsyn under renoveringsprocessen i bebyggelser med forekomster af sundhedsskadelige materialer.

Indstilling 16. august 2021, pkt. 49:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 16. august 2021, pkt. 49:

Bolig – og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse vedr. "Københavnmodellen".

Indstilling 13. september 2021, pkt. 60:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 13. september 2021, pkt. 60:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling 11. oktober 2021, pkt. 72:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 11. oktober 2021, pkt. 72:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Sak 85: Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger

03.02.00-A26-1-21

Resume

Med denne sag gives en redegørelse for kommunens fremtidige håndtering af tilsynet med større renoveringsarbejder, som Bolig- og Ejendomsudvalget anmodede forvaltningen om på møde den 10. august 2020. Udvalget udsatte sagen på mødet den 16. august 2021, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse for "Københavnmodellen". I sagen redegøres således herfor.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog redegørelsen for tilsynet med renoveringer af almene boliger til efterretning.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at redegørelsen for tilsynet med renoveringer af almene boliger tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen vil på baggrund af sagens behandling foreslå, at indstillingen suppleres med, at følgende indskrives i proceduren for tilsyn med renoveringer af almene boliger: "Hvis forvaltningen modsat boligorganisationen vurderer, at renoveringen ikke kan gennemføres uden genhusning, anbefales genhusning i skema A og B."

Tidligere sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte på mødet den 11. oktober 2021 sagen efter drøftelse.

Tidligere sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte på mødet den 13. september 2021 sagen efter drøftelse.

Tidligere sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen på mødet den 16. august 2021, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse vedr. "Københavnmodellen".

Forvaltningen har gennem de senere år haft en løbende dialog med forvaltningen i Københavns Kommune vedrørende tilsynet med almene boliger, herunder behandlingen af sager om støttet byggeri. Denne dialog har også omhandlet sagsbehandlingen af renoveringsstøttesager samt de såkaldt "væsentlige forandringer", der gennemføres uden kommunal støtte. På baggrund af udvalgets anmodning på mødet den 16. august har forvaltningen gendrøftet proceduren for tilsyn med renoveringssager med særligt fokus på genhusning og læring fra de sager, der har voldt problemer i Københavns Kommune. Nedenfor redegøres for Københavns Kommunes procedure.

I forbindelse med prækvalifikationen af en større helhedsplansag/renoveringssag beder Københavns Kommune som praksis boligorganisationen om at redegøre for, om der foretages midlertidig eller permanent genhusning af beboerne. Når arbejderne berører boliger, f.eks. ifm. renovering af badeværelser, køkken, lejlighedssammenlægninger/ ombygninger i lejligheder eller ved fjernelse af asbest eller andre skadelige stoffer, er det altid relevant at overveje, hvorvidt beboerne skal tilbydes midlertidig eller permanent genhusning. Københavns Kommune vurderer efterfølgende boligorganisationens beslutning om behovet for genhusning.

I de tilfælde hvor forvaltningen ikke er enig med boligorganisationen, har proceduren været, at det skrives ind i tilsagnsbrevet ved skema A, at Københavns Kommune vurderer, at det næppe kan lade sig gøre at gennemføre renoveringen i beboede lejligheder, og at kommunen derfor anbefaler, at beboerne genhuses. Der er som udgangspunkt tale om en anbefaling, og det er boligorganisationens beslutning, hvorvidt der skal ske midlertidig eller permanent genhusning. Københavns Kommune har ikke praksis for at anvende et påbud i henhold til §165 i Almenboligloven. Københavns Kommunes procedure er desuden, at det er boligorganisationens ansvar at informere beboerne om genhusning på en måde, så det er klart formidlet, hvilke gener beboerne skal leve med, hvis der ikke sker genhusning.

Frederiksberg Kommunes proces for godkendelse af renoveringer.

Som i Københavns Kommune vil Frederiksberg Kommunes forvaltning også fremover have fokus på, at der sker en realistisk vurdering af behovet for midlertidig eller permanent genhusning enten af alle beboere eller af særligt udsatte beboere. Det bemærkes, at ansvaret for renoveringen og beslutningen om genhusning ligger hos boligorganisationen i samarbejde med Landsbyggefonden - også selvom, at kommunen kan stille særlige vilkår i et tilsagn i en støttesag eller i en tilladelse til renovering.

Kommunen kan ikke stille et generelt krav om genhusning i alle sager om renoveringer af almene boliger, da dette vil være i strid med forbuddet mod at "sætte et skøn under en regel". Almenboligloven og støttebekendtgørelsen stiller heller ikke et generelt krav om genhusning af lejerne, når almene boliger renoveres.

Et krav om genhusning må være sagligt begrundet i konkrete forhold i det pågældende renoveringsprojekt. Generne skal være større end de gener, som lejerne normalt må tåle i henhold til almenlejeloven, når der er igangværende arbejder. Sidst men ikke mindst skal kommunen kunne pege på forhold, der klart vejer tungere end de modstående hensyn i projektet som tilrettelæggelsen og økonomien. En genhusning af lejerne vil typisk gøre et projekt væsentligt dyrere og aflede en højere husleje, end der var lagt op til i udgangspunktet.

Der skal derfor være meget tungtvejende tekniske og saglige grunde til, at kommunen giver et påbud om genhusning eller stiller vilkår om genhusning af lejerne, når kommunen godkender renoveringer af almene boliger. Kommunen skal altid overholde princippet om proportionalitet i sine afgørelser. Krav om genhusning må således kun stilles, hvis et mindre indgribende krav til projektet ikke er tilstrækkeligt for at tilgodese lejerne. Dette gælder specielt, hvis kommunen vil give et påbud om genhusning allerede inden, at en renovering påbegyndes, hvis boligorganisationen og Landsbyggefonden har foretaget en anden teknisk vurdering af genhusningen.

Der er som nævnt ikke praksis for at give sådanne påbud i Københavns Kommune, og det kan ikke udelukkes, at man som kommune vil pådrage sig et økonomisk ansvar, hvis et usagligt krav om genhusning fordyrer eller fører til en negativ udvikling i projektet.

Forvaltningen lægger her vægt på en redegørelse, som Advokatfirmaet Poul Schmith skrev i efteråret 2020 om Søndermarkssagen til Frederiksberg Kommune. Ifølge redegørelsen kræves det, at det er besluttet sundhedsskadeligt at bo i lejligheden under renoveringen, før kommunen med påbud kan tilsidesætte beboernes egen beslutning om at ikke at skulle genhuses. Det vil således være et problematisk skridt i forhold til ansvar og proportionalitet at tilsidesætte denne beslutning, før renoveringen er i gang. I stedet bør kommunen i en dialog med boligorganisationen søge en fælles forståelse af behovet for genhusning.

Ved fortsat uenighed vil forvaltningen fremadrettet anbefale genhusning ved skema A-tilsagnet, ligesom forvaltningen vil bede om en genovervejelse af behovet for genhusning i forbindelse med skema B-ansøgningen. Endelig vil forvaltningen bede boligorganisationen om at have en plan for, hvordan der kan sættes ind, hvis der opstår problemer i løbet af renoveringsprocessen, og der alligevel bliver behov for at genhuse beboerne. Hvis renoveringen på trods af kommunens anbefaling gennemføres uden en genhusning, vil Frederiksberg Kommune desuden følge op med et skærpet tilsyn, både som tilsyn med de almene boliger og i henhold til bygge-loven.

I de tilfælde, hvor beboerne ikke tilbydes midlertidig eller permanent genhusning, vil boligorganisationen blive bedt om at beskrive, hvordan arbejderne kan foregå på en måde, så beboerne ikke udsættes for sundhedsfare eller unødige gener. Det er meget dyrt at gennemføre en genhusning. Derfor vil boligorganisationens beslutning om genhusning altid være en afvejning af, hvorvidt beboerne kan tåle de gener, som byggearbejderne vil medføre, i forhold til at bevare en betalbar husleje. Der kan således være tale om, at beboerne må tåle et vist mål af støjgener, støv mv. I disse tilfælde vil forvaltningen altid indgå i dialog med boligorganisationen om, at der skal tages hånd om særligt sårbare beboere. Det kan f.eks. være beboere, der er særligt sårbare over for støj eller beboere, som opholder sig i deres boliger i dagtimerne og derfor er særligt udsatte.

I praksis vil Frederiksberg Kommunes tilsyn med større helhedsplanssager/renoveringssager således fortsat være dialogbaseret og bygge på en tidlig dialog, krav om redegørelse for vurdering af genhusningsbehov og forvaltningens egen vurdering. Har forvaltningen en anden vurdering end boligorganisationen, vil forvaltningen tilføje en kommunal anbefaling ved skema A og et krav om genovervejning ved skema B. Et skærpet tilsyn vil endvidere blive sat i værk på baggrund af en vurdering af de konkrete forhold.

Forvaltningen vil fortsætte drøftelserne med Københavns Kommune om renoveringssager og behovet for genhusning.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Forvaltningen vurderer, at kommunen gennem dialog kan nå til enighed med boligorganisationerne om behovet for genhusning i langt de fleste renoveringssager. Dialogsporet vurderes således som det mest hensigtsmæssige, idet forvaltningen ved uenighed vil anbefale genhusning ved godkendelser af skema A samt kræve genovervejning ved skema B. Desuden vil det efterfølgende skærpede tilsyn fungere som et effektivt og hjemlet værktøj for kommunen.

Tidligere sagsfremstilling 16. august 2021

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte på mødet den 7. juni 2021 sagen, idet forvaltningen blev anmodet om at beskrive mulighederne for et yderligere skærpet tilsyn under renoveringsprocessen i bebyggelser med forekomster af

sundhedsskadelige materialer.

Forvaltningen vurderer, at et yderligere skærpet tilsyn kan være et relevant tiltag i forlængelse af det tidlige tilsyn, der i forvejen er indført som en del af praksis. Det tidlige tilsyn på byggepladsen har blandt andet fokus på håndtering af miljø- og sundhedsskadelige stoffer. Hvis det i forlængelse af det tidlige tilsyn og opfølgningen på det vurderes nødvendigt med yderligere tilsyn, kan disse sættes i værk.

Det tidlige tilsyn er et supplement til den løbende dialog, der begynder i styringsdialogen og dermed, før renoveringen er vedtaget, herunder beslutning om eventuel genhusning. Det er netop den tidlige involvering i de store renoveringssager, som Indenrigs- og Boligministeriet fremhæver vigtigheden af i ”Analyse af tilsyn med almene boligorganisationer” fra marts 2021. Et tidligt tilsyn på byggepladsen er ydermere et supplement til de tilsyn, som udføres på baggrund af henvendelser, herunder strakstilsyn, når det drejer sig om sundhedsskadelige stoffer.

Det tidlige tilsyn på byggepladsen, der minimum tæller ét besøg, tilrettelægges på baggrund af en miljøteknisk screening af forekomster af sundhedsskadelige stoffer. En sådan screening foretages i helhedsplanssager for renoveringer af almene byggerier. Det vurderes i den sammenhæng, hvorvidt tilsynet skal være varslet eller uvarslet. I nogle tilfælde er det hensigtsmæssigt at varsle tilsynet. Det gælder for eksempel, når der er behov for at drøfte særlige arbejdsprocesser, og det skal sikres, at bygherren eller entreprenøren er på byggepladsen. Omvendt vil et uvarslet tilsyn være hensigtsmæssigt, såfremt det vurderes, at tilsynets formål risikerer at blive forspildt ved varslingen.

Tilsiger det tidlige tilsyn på byggepladsen eller den miljøtekniske screening behov for et eller flere tilsyn, gennemføres disse varslet eller uvarslet på baggrund af en konkret vurdering.

Tidligere sagsfremstilling 7. juni 2021

På Bolig- og Ejendomsudvalgets møde den 10. august 2020, ifm. behandling af sag nr. 61 "Orientering om Søndermarken", blev forvaltningen anmodet om en redegørelse for kommunes fremtidige håndtering af tilsynet med større renoveringsarbejder.

Frederiksberg Kommune fører tilsyn med almene boligselskaber, og ved helhedsplanssager er der en velfungerende praksis knyttet til godkendelse af skema A, B og C.

Den indledende del af tilsynet med renoveringer sker i dag under den årlige styringsdialog med de almene boligselskaber, hvor der skabes overblik over planlagte renoveringer, ligesom overvejelser om genhusning ved større renoveringer drøftes. Hvis det er en renovering uden kommunal støtte, anmodes det almene boligselskab i henhold til Almenboliglovens § 28 om at indsende et uddybende projektforslag. Dette for at kommunen kan vurdere, hvorvidt renoveringen har det nødvendige omfang til at sikre en forsvarlig drift af ejendommen.

Ved helhedsplaner, som støttes af Landsbyggefonden, besigtiger fonden afdelingen inden ansøgning om godkendelse af Skema A. Frederiksberg Kommune vil som et nyt tiltag fremadrettet deltage ved Landsbyggefondens besigtigelse i afdelingen, hvor det drøftes, hvilke udfordringer der er, og hvad der skal laves. Når et boligselskab søger Landsbyggefonden om en helhedsplan, indgår en undersøgelse af miljø- og sundhedsfarlige stoffer i den eller de bygninger, der skal renoveres. Her er tale om stikprøveundersøgelse, der skal hjælpe til at kvalificere, hvordan de miljø- og sundhedsfarlige stoffer skal håndteres under renoveringen, og hvad det betyder for omfanget af renoveringen og budgettet. Undersøgelsen indgår også i beslutningsgrundlaget vedrørende genhusning.

En helhedsplan kræver et af kommunen godkendt Skema A. I et Skema A beskrives renoveringsprojektet, anskaffelsessummen og finansieringen heraf, herunder den forventede huslejestigning. Skemaet skal godkendes af Frederiksberg Kommune, som samtidig skal give tilsagn om kommunal garanti for støttede beløb. Det er i den sammenhæng et vigtigt led, at kommunen vurderer, at boligselskabet har givet beboerne tilstrækkelig information, ikke kun om genhusningens konsekvenser for huslejen - men også om renoveringsarbejdernes konsekvenser for beboernes boligforhold, herunder oplysninger om varighed af arbejderne, indskrænkning af boligarealer, støjpåvirkninger mv.

I den almene boligsektor er det et centralt princip, at en boligafdeling er en selvstændig juridisk enhed, og at beboerne træffer beslutninger, der påvirker deres husleje og boligforhold via beboerdemokratiet. Det er således en grundlæggende forudsætning for beslutningsprocessen i både en almen boligafdeling og en almen boligorganisation, at beboerne inddrages hele vejen og selv træffer de beslutninger, som har betydning for deres boligforhold (jf. Almenboliglovens § 37). Dette gælder således også i renoveringssager. Ved større renoveringer, som oftest medfører en stigning i husleje, skal disse således efter reglerne til afstemning blandt beboerne.

Efter godkendelse af Skema A skal renoveringen detailprojekteres, sendes i licitation og entreprenør tilknyttes. Dette leder frem til en Skema B-ansøgning, hvor Frederiksberg Kommune godkender det eventuelt tilrettede renoveringsprojekt, den endelige anskaffelsessum og finansiering - og herunder huslejestigningen samt den kommunale garanti for

realkreditlånene. Er der sket ændringer i renoveringsprojektet, sikres det, at der er sket en orientering af afdelingsmødet om disse, og er der sket ændringer i huslejen siden skema A, skal dette godkendes af beboerne. Sideløbende med godkendelsen af skema B vil der sædvanligvis være en byggesag, hvor der sker godkendelse af renoveringens arkitektoniske løsninger og det arkitektoniske udtryk.

En renovering af almene boliger kan som nævnt også finde sted uden en helhedsplan og derfor uden kommunal støtte. Der føres også tilsyn med disse renoveringer. Indledningsvist føres tilsyn i styringsdialogen, som beskrevet ovenover. Hvis der er tale om en mindre renovering, skal tilsynet godkende huslejestigning og realkreditbelåning i henhold til Almenboliglovens kapitel 13. Delegationen er givet til forvaltningen.

Tilsyn under renoveringen

Hvis kommunen modtager henvendelse om forekomst af formodede sundhedsskadelige stoffer i boligerne under renovering, sker der strakstilsyn på byggepladsen. Det vil sige, at der sker tilsyn senest dagen efter modtagelsen. Det er i denne sammenhæng vigtigt, at det er tydeligt kommunikeret til beboerne, hvordan de kan henvende sig til tilsynet. Ydermere er den løbende dialog med boligselskabet et vigtigt element i tilsynet under renoveringen. Som et nyt tiltag vil der fremadrettet blive gennemført minimum ét tidligt tilsyn på byggepladsen med fokus på håndtering af sundhedsskadelige stoffer i de renoveringssager, hvor der ikke sker genhusning.

I forhold til sundhedsskadelige stoffer er der klare grænseværdier for skimmel, PCB og asbest og klare retningslinjer for håndteringen af disse. En væsentlig udfordring for tilsynet er dog manglende grænseværdier og retningslinjer for flere andre sundhedsskadelige stoffer. For stoffer som tungmetaller, respirabelt kvartsstøv og bygningstransmitteret støj mv. findes der ikke konkrete grænseværdier eller vejledninger om acceptable indeklimaværdier, som kan bruges til at fastslå sundhedsrisiko. Når kommunen skal vurdere, hvorvidt der er en væsentlig sundhedsrisiko, er der således ganske få grænseværdier og retningslinjer at læne sig op ad.

Beskyttelsen af borgeren skal derfor ske i henhold til byggelovens § 14, stk. 1, 1. pkt.: ”Bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand.” I henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer § 75 gælder endvidere, at: ”Kommunalbestyrelsen skal efter retningslinjer, som den selv fastsætter, jf. dog stk. 6, føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at disse ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlige eller brandfarlige.”

Med henblik på hjælp til at foretage en konkret vurdering af sundhedsrisiko søger kommunen rådgivning og samarbejde med eksperter på området, herunder ved:

- Styrelsen for patientsikkerhed,
- Arbejds- og Miljømedicinsk Afdeling - og
- Eksperter inden for indeklima (f.eks. via Hussvampelaboratoriet).

Kommunens tilsyn med renovering af almene boliger begynder således allerede ved den spæde planlægning og føres desuden under udførelsen af renoveringsarbejderne. Hvis der er tale om en helhedsplan, afsluttes tilsynet først efter renoveringen er gennemført i form af Skema C, hvor det endelige byggregnskab godkendes. Tilsynet sker primært i samarbejde og dialog med de almene boligselskaber - men om nødvendigt gennem påbud på et hjemlet grundlag.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at kommunens tilsyn med renovering af de almene afdelinger, inkl. de to nye tiltag (deltagelse ved Landsbyggefondens besigtigelse i afdelingen og et tidligt tilsyn på byggepladsen), vil kunne skabe yderligere sikkerhed for, at renoveringsarbejder gennemføres under acceptable sikkerheds- og sundhedsmæssige forhold for beboerne. Tilsynet vil fortsat ske under hensyntagen til beboerdemokratiet, som er en hjørnesten i den del af forvaltningen, der er tilknyttet almene boliger.

Økonomi

nej

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

Historik

Indstilling 7. juni 2021, pkt. 43:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at redegørelsen for tilsynet med renoveringer af almene boliger tages til efterretning.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 7. juni 2021, pkt. 43:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen anmodes om at beskrive mulighederne for et yderligere skærpet tilsyn under renoveringsprocessen i bebyggelser med forekomster af sundhedsskadelige materialer.

Indstilling 16. august 2021, pkt. 50:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at redegørelsen for tilsynet med renoveringer af almene boliger tages til efterretning.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 16. august 2021, pkt. 50:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse vedr. "Københavnmodellen".

Indstilling 13. september 2021, pkt. 61:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at redegørelsen for tilsynet med renoveringer af almene boliger tages til efterretning.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 13. september 2021, pkt. 61:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling 11. oktober 2021, pkt. 73:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at redegørelsen for tilsynet med renoveringer af almene boliger tages til efterretning.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 11. oktober 2021, pkt. 73:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Sak 86: Anlægsbevilling af midler til renovering af Frederiksberg Rådhus

82.07.00-000-3-21

Resume

For at sikre en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand af Frederiksberg Rådhus indstilles det, at de afsatte midler i Budget 2021 udmøntes til renovering af toiletter samt udskiftning af termostater på rådhuset i 2022 og 2023. I sagen indstilles det således, at der afsættes bevilling og rådighedsbeløb til rådhuset for i alt 4,2 mio. kr. på puljen til vedligeholdelse af rådhuset.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at der meddeles anlægsbevilling på 4,2 mio. kr. til konkrete renoveringsopgaver på Frederiksberg Rådhus i 2022 og 2023 finansieret af rådighedsbeløb afsat til formålet i 2022 (3,0 mio. kr.) og i 2023 (1,2 mio. kr.).

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles anlægsbevilling på 4,2 mio. kr. til konkrete renoveringsopgaver på Frederiksberg Rådhus i 2022 og 2023 finansieret af rådighedsbeløb afsat til formålet i 2022 (3,0 mio. kr.) og i 2023 (1,2 mio. kr.).

Sagsfremstilling

For at imødekomme vedligeholdelsesbehovet for rådhuset ønskes en anlægsbevilling på 4,2 mio. kr. i 2022 og 2023 af de afsatte midler i puljen til vedligeholdelse af rådhuset. Midlerne er afsat i Budget 2021. Her ønskes en anlægsbevilling på i alt 4,2 mio. kr. fordelt med 3 mio. kr. i 2022 og 1,4 mio. kr. i 2023.

Anlægsbevillingen skal dække renovering af offentlige toiletter i parterre, renovering af toiletter på 3. sal, udskiftning af termostater samt intern og ekstern rådgivning hertil. Projektet med renovering af de offentlige toiletter i parterret løber i 2022 og 2023. Renoveringsprojekterne er beskrevet i Tabel 1 nedenfor.

Prissætningen af projekterne bygger på reference- og erfaringspriser fra tilsvarende projekter. Såfremt de faktiske udbudspriser afviger fra referencepriserne, vil enten omfang eller kvalitet blive revideret, hvor det er muligt og kan forsvares.

Når der igangsættes vedligeholdelsesarbejder på rådhuset, er forvaltningen opmærksom på, at arbejderne foretages så nænsomt som muligt for at sikre rådhusets fortsatte drift.

Tabel 1: Renovering af Frederiksberg Rådhus

Renovering af Frederiksberg Rådhus, Smallegade 1	2022	2023
<i>Renovering af offentlige toiletter, parterre</i>	1.620.000	1.050.000
Renovering af rådhusets offentlige toiletter ved parterre, da toiletterne fremstår nedslidte. Projektet løber i 2022 og 2023, da der forventes lavere pris ved et samlet udbud af opgaven.		
<i>Renovering af toiletter på 3. sal</i>	680.000	
Renovering og istandsættelse af toiletter på 3. sal ved kantinen, da toiletterne fremstår nedslidte (lokale 123/125).		
<i>Udskiftning af termostater</i>	250.000	
Udskiftning af radiatortermostater på hele rådhuset, da mange termostater er af ældre dato og forældede. Det er derfor nødvendigt at skifte til nye termostater for at øge driftssikkerheden og sikre mere stabil varme ift. indeklimaet på rådhuset.		
<i>Intern og ekstern rådgivning på vedligeholdelsesprojekterne</i>	450.000	150.000
Projektledelse, styring af vedligeholdelsesprojekterne samt ekstern byggefaglig rådgivning		

I alt

3.000.000 1.200.000

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det er nødvendigt at udføre de beskrevne arbejder for at sikre, at de omfattede toiletter fremtræder i ordentlig stand, samt at opvarmningen af rådhuset fungerer tilfredsstillende. Midlerne til gennemførelse af projekterne ønskes på den baggrund bevilget.

Økonomi

Såfremt indstillingen tiltrædes meddeles anlægsbevilling på 3,0 mio. i 2022 og 1,2 mio. kr. i 2023 kr. til vedligeholdelsesprojekter på Frederiksberg Rådhus i 2022 og 2023. Puljen til vedligeholdelse af rådhuset vil således være opbrugt i 2022, og der vil restere 1,2 mio. i 2023.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, MAG, KB

Vedlegg

Bevillingsskema - Pulje til Rådhusarbejder

Sak 87: Disponering af midler til vedligehold af kommunale ejendomme

82.07.00-000-3-21

Resume

For at sikre en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand af de kommunale bygninger indstilles det, at de afsatte midler i Budget 2021-22 udmøntes til renovering af en række kommunale bygninger i 2022 og 2023. Det indstilles, at der meddeles bevilling på i alt 16,67 mio. kr. fordelt med 12,37 mio. kr. i puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme samt 4,3 mio. kr. i puljen til vedligehold af dagtilbud.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på 12,37 mio. kr. til konkrete renoveringsopgaver på en række ejendomme i 2022 og 2023 finansieret af rådighedsbeløb afsat til formålet i 2022 (11,40 mio. kr.) og i 2023 (0,97 mio. kr.) og
2. at der meddeles anlægsbevilling på 4,3 mio. kr. til renovering af fem dagtilbud på puljen til vedligehold af dagtilbud finansieret af rådighedsbeløb afsat til formålet i 2022.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på i alt 12,4 mio. kr. til konkrete renoveringsopgaver på en række ejendomme i 2022 og 2023 finansieret af puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme i 2022 (11,4 mio. kr.) og 2023 (1,0 mio. kr.) - og
2. at der meddeles anlægsbevilling på 4,3 mio. kr. til renovering af fem dagtilbud finansieret af afsatte rådighedsbeløb i 2022 på henholdsvis puljen til vedligehold af dagtilbud (3,00 mio. kr.) og puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme (1,3 mio. kr.).

Sagsfremstilling

For at imødekomme vedligeholdelsesbehovet i Frederiksberg Kommunes ejendomsportefølje er der med Budget 2021-22 afsat midler til et markant løft af vedligeholdelsesstanden i de kommunale bygninger.

I indeværende sag ønskes en anlægsbevilling på i alt 16,67 mio. kr. fordelt med 12,37 mio. kr. i puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme og 4,3 mio. kr. i puljen til vedligehold af dagtilbud. De to puljer er en del af den samlede plan for vedligehold af kommunale bygninger og idrætsanlæg vedtaget i forbindelse med Budget 2021-22, jf. sag nr. 30 på Kommunalbestyrelsens møde den 25. januar 2021.

Anlægsbevillingen skal dække renovering af en række ejendomme, herunder børnehuse Spiloppen, Falkonergården og Fasangården, Hejrebakken skovbørnehave, specialinstitutionen Magnoliahuset, kulturhuset Borgen, fritids- og ungdomsklubben Huset, Frederiksberg Gartner- og Vejservices to bygninger, brandstationen og kirkegårdsmuren på Frederiksberg Ældre Kirkegård m.fl.

I det korrigerede budget er der afsat 13,67 mio. kr. til puljen for tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme og 3 mio. til puljen for vedligehold af dagtilbud. Da der er overlap mellem projekterne tilknyttet de to puljer, for så vidt angår renovering af Spiloppen og midler til intern og ekstern rådgivning og projektledelse, foreslås det i hhv. Tabel 1A og 1B, hvordan det samlede beløb udmøntes.

Renoveringsprojekterne i puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme er beskrevet i Tabel 1A, mens renoveringsprojekterne i puljen til dagtilbud er beskrevet i Tabel 1B.

Prissætningen af projekterne bygger på reference- og erfaringspriser fra tilsvarende projekter. Såfremt de faktiske udbudspriser afviger fra referencepriserne, vil enten omfang eller kvalitet blive revideret, hvor det er muligt og kan forsvares.

Forvaltningen vil være opmærksom på, at vedligeholdelsesarbejderne foretages så nænsomt som muligt for at sikre den fortsatte drift i ejendommene, når de igangsættes.

Tabel 1A: Projekter tilknyttet puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme

	2022	2023
--	------	------

Tagrenovering af kulturhuset Borgen, Forhåbningsholms Allé 20/Kollegiet Svanholmsvej 15	2.900.000	
--	-----------	--

Kulturhuset Borgen skal have skiftet skiffertag inkl. stern,
tagrender, nedløb og inddækninger, da det eksisterende tag er
nedslidt.

Murreparationer på fritids- og ungdomsklubben Huset, Sankt Knuds Vej 7 Tillægsbevilling til igangværende projekt med udskiftning af fuger og murreparationer på fritids- og ungdomsklubben Huset (VH21-13).	1.900.000	
Renovering af tag, vinduer og døre på Frederiksberg Gartner- og Vejservices to bygninger, Skellet 27B-C	1.165.000	
Eftergang og genopretning af kirkegårdsmuren på Frederiksberg Ældre Kirkegård, da muren er nedslidt.	1.275.000	
Udskiftning af brugsvands- og varmeinstallationer på Frederiksberg Brandstation, Howitzvej 26-28 Brugsvandsinstallationerne i brandstationens kælder fremstår slidte, og der er ofte utætheder på rørføringen. Vandrette rør udskiftes i 2022 (850.000 kr.) og 2023 (850.00 kr.). En del af varmeinstallationerne på brandstationen er ligeledes slidte og udskiftes i 2022 (130.000 kr.)	980.000	850.000
Gennemgang af vinduer og yderdøre på Bakkegården, Bakkegårds Allé 18 Bakkegårdens vinduer og yderdøre er nedslidte - en maler- og snedkergennemgang er nødvendig og vil forlænge levetiden.	340.000	
Renovering af elevatorer, flere ejendomme Der er behov for en større renovering af flere elevatorer af sikkerheds- og driftshensyn (2-4 elevatorer). Renoveringerne vil typisk give en mindre energibesparelse på motorer og belysning.	340.000	
Renovering af brandalarmeringsanlæg, flere ejendomme Der er behov for udskiftning af 2-4 automatiske brandalarmeringsanlæg (ABA-anlæg). Anlæggene udskiftes som følge af alder, hvor de ældste anlæg prioriteres først.	340.000	
Intern og ekstern rådgivning og projektledelse, projekterne tilknyttet puljen til tværgående prioritering af vedligehold og puljen til vedligehold af dagtilbud. Intern og ekstern rådgivning: Projektledelse, styring af vedligeholdelsesprojekterne samt ekstern byggefaglig rådgivning, heraf 1,7 mio. kr. i 2022 og 0,12 mio. kr. i 2023.	1.700.000	120.000
I alt	11.425.000	970.000

Tabel 1B: Projekter tilknyttet puljen til vedligehold af dagtilbud

	2022
Renovering af Børnehuset Spiloppen, N. J. Fjords Allé 15 Børnehuset Spiloppen skal have skiftet tag og stigstreng, da begge dele er udtjente. Projektet er udsat til 2022, da tagpladerne indeholder asbest, jf. meddelellespunkt til Bolig- og Ejendomsudvalget den 23. august 2021. Der er her tale om en tillægsbevilling til igangværende projekt. Der er afsat 1,7 mio. kr. fra puljen til vedligehold af dagtilbud og 1,3 mio. kr. fra pulje til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme - svarende til i alt 3 mio. kr.	3.000.000
Udskiftning af vinduer på Børnehuset Falkonergården, Falkoner Allé 130 Børnehuset Falkonergårdens vinduer er nedslidte og skal derfor udskiftes. Nye vinduer vil give et bedre indeklima og et mindre energiforbrug.	425.000

Udskiftning af brugsvandsinstallationer på Børnehuset Fasangården, Nordre Fasanvej 75 425.000

Børnehuset Fasangården skal have skiftet brugsvandsinstallationer, da rørene er tærede. Institutionen har de seneste år haft mange akutte reparationer på brugsvands-installationerne til gene for den daglige drift og med omkostninger til følgeskader.

Renovering af varmeinstallationer på Hejrebakken skovbørnehave, Hejrebakken 4 300.000

Hejrebakken skovbørnehave skal have skiftet gasfyr og vandvarmer, da begge er udtjente. Renoveringen indeholder udskiftning af vandvarmer og gasfyr til ny energivenlig varmepumpe, hvorfor projektet forventes at indeholde energibesparelser.

Gennemgang vinduer og døre på specialinstitutionen Magnoliahuset, Borgmester Fischers Vej 9 125.000

Specialinstitutionen Magnoliahusets vinduer og døre er nedslidte. En malergennemgang er nødvendig og vil forlænge levetiden for både døre og vinduer.

I alt 4.275.000

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det er nødvendigt at udføre de beskrevne arbejder for at sikre, at de kommunale ejendomme opretholder deres funktion som velfungerende rammer for den kommunale service og borgernes hverdagsliv. Arbejderne er desuden nødvendige at minimere fordyrende ekstraomkostninger og accelererende forfald. På den baggrund ønskes midlerne til gennemførelse af de enkelte projekter bevilget.

Økonomi

I sagen meddeles anlægsbevilling på i alt 16,67 mio. kr. til anlægsprojekter i en række kommunale ejendomme med 13,67 mio. kr. i puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme fordelt med 12,7 mio. kr. i 2022 og 0,97 mio. kr. i 2023 samt 3 mio. kr. i puljen til vedligehold af dagtilbud.

Begge puljer vil således være opbrugte i 2022, mens der resterer 11,03 mio. kr. i puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme i 2023.

Fra puljen til tværgående prioritering af vedligehold på øvrige kommunale bygninger prioriteres 1,3 mio. kr. til et samlet projekt på børnehuset Spiloppen sammen med 1,7 mio. kr. fra puljen til vedligehold af dagtilbud. Dette projekt finansieres dermed af begge puljer sammen med det overførte beløb fra 2021, jf. meddelelsespunkt til Bolig- og Ejendomsudvalget den 23. august 2021.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K

Vedlegg

Bevillingsskema - Pulje til Vedligehold 2022 1 1 1

Sak 88: Orienteringssag skimmelrenovering af Gustav Johannsens Vej

82.07.00-G01-15-21

Resume

Bolig- og Ejendomsudvalget har anmodet om en orientering om skimmelrenoveringer på de to beboelsesejendomme på Gustav Johannsens Vej, herunder sammenhæng mellem skimmelforekomster og udvendigt vedligehold.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog orientering om skimmelrenoveringer og sammenhængen mellem skimmel og udvendigt vedligehold til efterretning.

Indstilling

By-, kultur og miljøområdet indstiller, at orientering om skimmelrenoveringer og sammenhængen mellem skimmel og udvendigt vedligehold tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget har i forbindelse med orienteringen om anvendelse af midler til forebyggelse og håndtering af skimmelforekomster fra skimmelpuljen på mødet den 11. oktober 2021 anmodet om en redegørelse for sammenhængen mellem udvendigt vedligehold og skimmelforekomster på Gustav Johannsens Vej 37 A-F og Gustav Johannsens Vej 50-60.

De to ejendomme er generelt belastet af skimmelsager som følge af byggetekniske forhold i form af indeliggende badeværelser, kolde ydervægge og begrænset boligventilation.

Der er planlagt renovering af tag, vinduer, faldstammer og etablering af ventilation i Gustav Johannsens Vej 50-60 i perioden 2024-2025. Der er en klar forventning om, at dette vil skabe bedre og mere robuste boliger med mindre risiko for skimmelforekomster. Det har ikke været muligt at prioritere en tilsvarende renovering af Gustav Johannsens Vej 37A-F inden for rammen af de til beboelsesejendommene afsatte 64 mio. kr. i budgetperioden 2021-2025 under hensyn til andre nødvendige vedligeholdelsesarbejder. Dette vil derfor blive søgt indarbejdet efter 2025 afhængigt af rammerne.

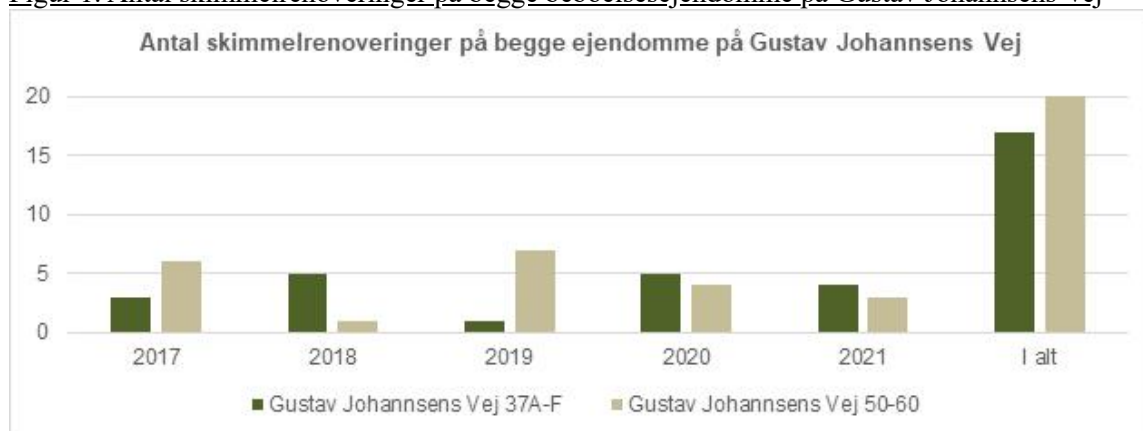
Gennemførte skimmelrenoveringer

Der er i perioden 2017-2021 gennemført 39 skimmelsager på de to beboelsesejendomme, heraf 17 sager på Gustav Johannsens Vej 37A-F og 22 sager på Gustav Johannsens Vej 50-60, hvilket fremgår af figur 1 nedenfor.

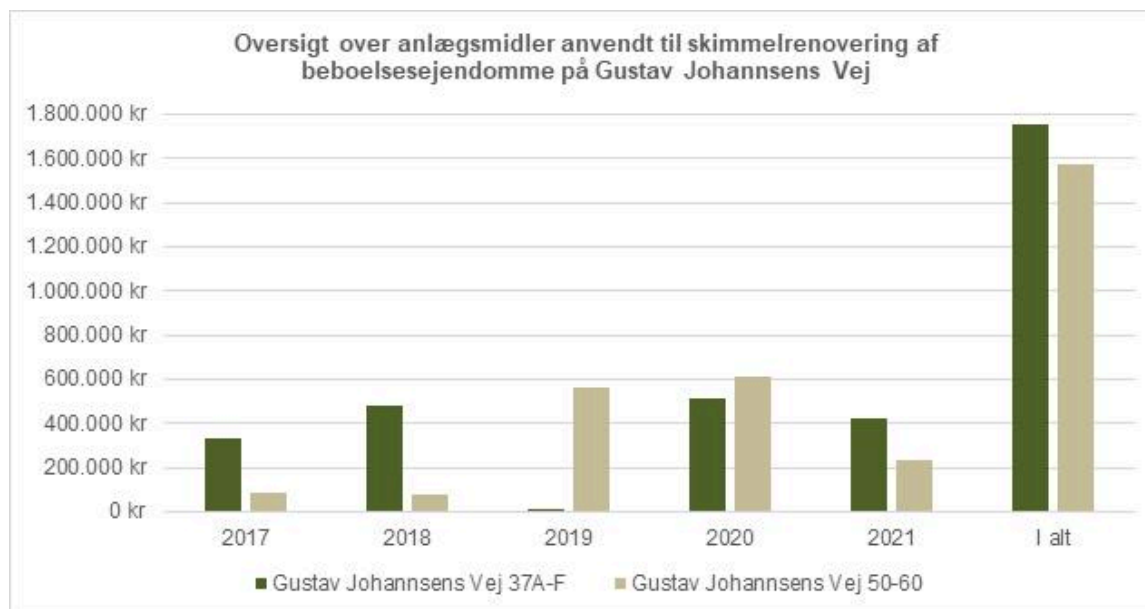
Sagerne har en samlet anlægssum på 3,35 mio. kr. med et årligt gennemsnit på ca. 335 t.kr. pr. ejendom i perioden, hvilket fremgår af figur 2 nedenfor. Skimmelsagerne varierer i størrelse og omfang fra 2.000-284.000 kr., hvor de billigste sager omfattede mindre afrensninger af overflader, og hvor de dyreste sager omfatter totalrenovering af ejendommenes indeliggende badeværelser.

For både figur 1 og 2 skal der tages forbehold for, at 2021 ikke er afsluttet, og at der derfor kan komme nye sager frem mod årsskiftet. De to figurer er baseret på opgørelser pr. 1. november 2021.

Figur 1: Antal skimmelrenoveringer på begge beboelsesejendomme på Gustav Johannsens Vej



Figur 2: Oversigt over anlægsmidler anvendt til skillerenovering på beboelsesejendommene på Gustav Johannsens Vej



Byggefaglige forhold og beboeradfærd

Årsagerne til skimmel i ejendommene på Gustav Johannsens Vej er ofte fugtig luft i lejlighederne kombineret med dårligt luftskifte og kolde ydervægge, hvor fugtig luft kondenserer på indersiden af ydervæggene i de kolde måneder.

Kolde ydervægge er et stort problem i flere af beboelsesejendommene og er dermed ikke et problem, der er isoleret til ejendommene på Gustav Johannsens Vej. Problemet er svært og dyrt at udbedre, da det kræver isolering af ydervæggene.

På Gustav Johannsens Vej er der i nogle lejligheder opsat kaliumsilikatplader efterfulgt af diffusionåben maling for at skabe en mere åndbar og isolerende overflade, der minimerer risikoen for fremtidige skimmelforekomster.

På Gustav Johannsens Vej er de indeliggende badeværelser uden vådrumssikring den primære årsag til skimmelsager i kombination med de kolde ydervægge. De indeliggende badeværelser betyder reelt, at der er begrænsede muligheder for naturlig ventilation, da der ikke kan åbnes vinduer og derved sikres naturlig udluftning efter fx bad og tørring af tøj. Dette problem søges nedbragt ved at opsætte fugtstyret ventilation på badeværelserne, når badeværelserne renoveres. Ved den omfattende renovering af Gustav Johannsens Vej 50-60 etableres der samtidig mekanisk boligventilation i alle lejligheder, hvilket vil afhjælpe denne problemstilling yderligere.

De oprindelige koks vægge med manglende vådrumsmembran på badeværelserne øger risikoen for skimmelforekomster på begge ejendommene. Ved renovering af de skimmelramte badeværelser nedrives eksisterende vægge og gulvbelægning, hvorefter der etableres tidssvarende og korrekt vådrumsmembran efterfulgt af ny flisebelægning.

Forvaltningen vurderer, at en totaludskiftning af lejlighedernes badeværelser vil være hensigtsmæssigt, da de eksisterende badeværelses opbygning både på kort og lang sigt øger risikoen for skimmelforekomster. Anlægsrammen gør, at det ikke er muligt at prioritere en fuld udskiftning af alle badeværelserne på én gang. Badeværelserne udskiftes derfor efter behov og mulighed for økonomisk prioritering.

De byggetekniske forhold på de to ejendomme er den primære årsag til både antal og omfang af skimmelrenoveringer.

Det skal dog understreges, at beboeradfærden også har en betydning for både omfang og antal af sager. Det dækker primært over uhensigtsmæssig adfærd i modstrid forvaltningens anbefaling om ikke at møblere tæt op ad kolde ydervægge, sikre korrekt udluftning, så vidt muligt undgå indendørs tørring af tøj, sikre tilstrækkelig rengøring og undgå tilstopning af udluftningskanaler. Beboerne informeres løbende om god adfærd i forhold til indeklima og skimmel fx ved indflytninger, renoveringer, skimmelsaneringer mv., men det forekommer, at en del beboere ikke løfter deres beboerforpligtigelse med at anmelde skimmelskader, hvilket i givet fald resulterer for ofte i større og mere omkostningstunge skimmelrenoveringer.

Planlagte renoveringer på Gustav Johannsens Vej for de afsatte 64 mio. kr.

På Gustav Johannsens Vej 50-60 er der i den foreløbige plan for vedligehold planlagt nyt tag, udskiftning af vinduer, delvis udskiftning af faldstammer samt etablering af mekanisk boligventilation for at sikre bedre og sundere boliger. Dette er en del af puljen på 64. mio. kr. til vedligehold af de kommunale beboelsesejendomme.

Den planlagte renovering af klimaskærmen på Gustav Johannsens Vej 50-60 i form af nye vinduer og nyt tag vil generelt sikre tætte og mere holdbare bygninger. Udskiftningen vil minimere risikoen for skimmelforekomster, da de nuværende ældre vinduer har kondensering af fugt på indersiden af vinduesglasset med efterfølgende risiko for skimmel. De nye vinduer har derimod kondensering på den udvendige side af glasset, hvilket minimerer grobund for indvendige skimmelforekomster på vindueslysningerne og tilstødende områder.

Tagudskiftningen vil sikre mod vandindtrængen på loftet, hvilket i enkelte tilfælde har ført til vandindtrængning i lejligheder med tilhørende skimmelforekomster. I forhold til problemer med badeværelser og tilstrækkeligt luftskifte har en tagudskiftning en markant mindre betydning ift. antallet af skimmelforekomster på ejendommen. Tagudskiftningen er en nødvendig vedligeholdelsesopgave, da det eksisterende tag er udtjent. For Gustav Johannsens Vej 37A-F er der

planlagt levetidsforlængelse af taget, hvilket ligeledes vil sikre mod vandindtrængen, dog med en markant kortere levetid end en decideret tagudskiftning.

Som en del af den almindelige vedligeholdelse er der gennemført udbedring af en række sætningsskader og fuger på begge ejendomme i 2021. Der er derudover igangsat yderligere udbedring af fuger, der stadig pågår. Det skal dog understreges, at der ikke er en sammenhæng mellem revnerne i murværket og den øgede risiko for skimmelforekomster i ejendommen. Fugten, der nærer skimmelforekomsterne, kommer typisk fra fugt, der opstår indvendigt via madlavning, tøjtørring etc. Opstigende grundfugt kan desuden være kilde til skimmelforekomsterne.

Det forventes, at etableringen af mekanisk boligventilation vil gøre en stor forskel for beboernes indeklima og bidrage til at forebygge fremtidige skimmelforekomster, da det vil sikre et bedre luftskifte i lejlighederne. Med den planlagte udskiftning af tag og vinduer, vil lejlighederne blive tættere, hvilket igen vil bidrage negativt til luftskiftet og dermed øge behovet for ventilation.

Det er desværre ikke muligt at prioritere en tilsvarende renovering af Gustav Johannsens Vej 37A-F inden for rammen af de 64 mio. kr. Behovet på denne ejendom er dog tilsvarende, om end taget er i dårligere stand på Gustav Johannsens Vej 50-60, hvorfor denne ejendom er prioriteret først. Der er planlagt levetidsforlængelse af taget på Gustav Johannsens Vej 37A-F i 2022.

Beboerdialog og håndtering af skimmelsager

Forvaltningen tager skimmelsager meget alvorligt, og alle skimmelsager håndteres, så snart beboerne kontakter forvaltningens Ejendoms kontor. Forvaltningen oplever desværre, at beboerne ikke altid får taget kontakt til Ejendoms kontoret. Forvaltningen arbejder derfor med opsøgende indsatser og informerer løbende beboerne om, at de skal kontakte Ejendoms kontoret, hvis de har mistanke om skimmel.

Derudover informerer forvaltningen løbende beboerne om hensigtsmæssig adfærd for at reducere problemerne og samtidig mindske de gener, som beboerne oplever som følge af et dårligt indeklima. Der er i den sammenhæng planlagt en informationskampagne i første halvdel af 2022, der skal skabe opmærksomhed om problemet og øge beboernes viden, herunder bidrage til mere hensigtsmæssig adfærd.

Forvaltningen er gennem årene blevet bedre til at identificere skimmelforekomster, hvilket har god betydning for håndteringen af det øgede antal skimmelsager på beboelsesejendommene generelt. Der er samtidig oparbejdet erfaringer med, hvilke tiltag der har den bedste effekt, og som minimerer risikoen for fremtidige skimmelforekomster.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Den nuværende indsats tilknyttet puljen til forebyggelse og håndtering af skimmelsager dækker i dag udgifter til udbedring af skimmelrenoveringer på de to ejendomme på Gustav Johannsens Vej. Den planlagte renovering af ejendommene i form af nyt tag, nye vinduer og etablering af mekanisk boligventilation vil bidrage til et markant bedre indeklima i lejlighederne og forventeligt give færre skimmelsager. Dog vil udfordringer med de nuværende badeværelseskonstruktioner fortsat give omkostninger og skimmelforekomster i ejendommen.

Det vurderes ikke, at de sætningsrevner, der har været i ejendommen, har været kilde til indvendig opfugtning. Dette skyldes, at det vil kræve en direkte og langvarig påvirkning udefra at opfugte murværket, så det påvirker det indvendige indeklima.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

Sak 89: Midtvejsstatus for renoveringsprojekt i Franckesvej 6-8

03.01.00-K08-21-19

Resume

Med denne orienteringssag gives Bolig- og Ejendomsudvalget en midtvejsstatus om boligerne på Franckesvej 6-8, der står tomme med henblik på renovering frem til den 1. marts 2022.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog redegørelsen om midtvejsstatus for renoveringsprojektet i Franckesvej 6-8 til efterretning.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at redegørelsen om midtvejsstatus for renoveringsprojektet i Franckesvej 6-8 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget besluttede på sit møde den 12. april 2021 at tillade, at boligerne på Franckesvej 6, st. th., 1. th., 2. th., 2. tv., 3. tv. og 4 samt Franckesvej 8, st. th., 1. th., 1. tv., og 5. kunne stå tomme med henblik på renovering frem til den 1. marts 2022, idet udvalget anmodede om en midtvejsstatus for projektet. I den anledning har forvaltningen indhentet en redegørelse fra ejer.

Ejer bemærker i den fremsendte midtvejsstatus, at projektet er en totalrenovering af ejendommen. Generelt set er der god fremdrift, og tidsplanen er overholdt. Alle installationer som faldstammer og brugsvandsledninger bliver udskiftet eller renoveret. Der kommer en ny varmecentral, og der vil ske en delvis forstærkning af bjælkelag og udvekslinger. Herudover vil der blive installeret nye køkkener og badeværelser samt nye vinduer.

Særligt for Franckesvej 6 vil ejer søge om midlertidig ibrugtagningstilladelse. Denne del af ejendommen skal benyttes til genhusning af beboerne på Franckesvej 8, og den midlertidige brugstilladelse er ifølge ejer vigtig i forhold til overholdelse af tidsplanen for Franckesvej 8. Forvaltningen er pt. i dialog med ejer om forholdene, da de brand-, sikkerhedsmæssige-, tilgængeligheds- og sundhedsmæssige betingelser på byggepladsen for ibrugtagningstilladelsen endnu ikke er opfyldte. Ejer arbejder pt. på at kompensere herfor ved hjælp af midlertidige løsninger.

Status på arbejderne er ellers: For brandlukningerne ved etageadskillelser afventer ejer en sidste godkendelse af brandrådgiveren. Der er fundet råd i bjælker, som har måttet repareres eller udskiftes. Energioptimeringen af ejendommen pågår, idet der er monteret nye stigstreng, varmecentral, gavlisolering og udskiftet vinduer.

For Franckesvej 8 oplyser ejer, at vinduesudskiftningen er startet i uge 41. Byggearbejderne startes ellers op, når beboerne er genhuset i Franckesvej 6. Der skal således begyndes renoveringer af tomme lejligheder samt tilføjes nye stigstreng, afløb, isolering af brystninger, radiatorer og ventilation til brug for tomme lejemål omfattet af byggetilladelsen. Desuden er der konstateret råd i bjælker i de ledige boliger i Franckesvej 8, som skal renoveres. Arbejdet forventes færdigt i februar. Det forventes fortsat, at lejlighederne kan genudlejes den 1. marts 2022.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

På baggrund af ejers midtvejsstatus er det forvaltningens opfattelse, at renoveringen af Franckesvej 6-8 generelt skrider fremad, og at tidsplanen fortsat er realistisk.

Forvaltningen vil også fortsat følge projektets udvikling.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

Vedlegg

Dagsordenspunkt Ansøgning om, at boliger i Franckesvej 6-8 og Vodroffsvej 20 kan stå tomme i ov.docx

Sak 90: Lukket

03.01.00-K08-158-21