

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 01-03-2021

Mødedato Mandag d. 01. marts 2021 kl. 19:46

Mødested Møde i Teams

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Plan for vedligehold af kommunale beboelsesejendomme 2021-2025 samt disponering af midler til	4
Ansøgning om, at boliger i Fuglevangsvej 12A og 12B, Franckesvej 6-8 og Vodroffsvej 20 kan stå i	10
Hovedvejen 17, 3. 315 - ansøgning om benyttelse af kollegiebolig mindre end 180 dage om året.....	14

Punkt 9: Meddelelser

00.22.04-P35-5-20

Punkt 10: Plan for vedligehold af kommunale beboelsesejendomme 2021-2025 samt disponering af midler til vedligehold af de kommunale beboelsesejendomme i 2021-2022

82.07.00-A26-1-20

Resume

I sagen præsenteres en foreløbig plan for prioritering af vedligeholdelsesmidler til de kommunale beboelsesejendommene i årene frem til 2025 samt oplæg til disponering af midler fra Puljen til renovering af kommunale beboelsesejendomme på i alt 11,9 mio. kr. til specificerede vedligeholdelsesprojekter på kommunale beboelsesejendomme i 2021-2022. Sagen fremlægges til udvalgets beslutning.

Beslutning

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Helle Sjelle, Brian Holm, Carine Høedt og David Munis Zepernick) indstiller, 1. at den foreløbige plan for vedligeholdelsesarbejder på de kommunale beboelsesejendomme i årene frem til 2025 tages til efterretning.

Et mindretal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Malte Mathies Løcke) stemte imod, idet der ønskes en markant forøget økonomisk ramme for den samlede renoveringsplan svarende til yderligere 20 millioner kr. til hurtigere at forbedre de kommunale lejeres boligforhold. Vi finder det endvidere uansvarligt, at kommunens anlægsmidler bruges på prestigeprojekter i bymidten og på Frederiksberg Bakke, samtidig med at graverende vedligeholdelsesbehov ikke imødekommes.

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

2. at vedligeholdelsesarbejder på kommunale beboelsesejendomme svarende til i alt 13,55 mio. kr. igangsættes som angivet i sagsfremstillingen,
3. at der afsættes rådighedsbeløb fra Puljen til renovering af kommunale beboelsesejendomme til specifikke projekter på i alt 11,9 mio. kr. fordelt med 7 mio. kr. i 2021, og 4,9 mio. kr. i 2022, jf. sagsfremstillingen, og at der samtidig meddeles tilsvarende anlægsbevilling,
4. at 1,65 mio.kr. af vedligeholdelsesarbejderne finansieres af afsatte midler i Grundejernes Investeringsfond og håndteres via ejendommens drift med 1,3 mio. kr. i 2021 og 0,350 mio. kr. i 2022 - og
5. at der afsættes yderligere rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 1,7 mio. kr. i 2021 til renovering af fuger på Fuglevangsvej/Bülowsvej finansieret af afsatte puljemidler i 2022.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at den foreløbige plan for vedligeholdelsesarbejder på de kommunale beboelsesejendomme i årene frem til 2025 tages til efterretning,
2. at vedligeholdelsesarbejder på kommunale beboelsesejendomme svarende til i alt 13,55 mio. kr. igangsættes som angivet i sagsfremstillingen,
3. at der afsættes rådighedsbeløb fra Puljen til renovering af kommunale beboelsesejendomme til specifikke projekter på i alt 11,9 mio. kr. fordelt med 7 mio. kr. i 2021, og 4,9 mio. kr. i 2022, jf. sagsfremstillingen, og at der samtidig meddeles tilsvarende anlægsbevilling,
4. at 1,65 mio.kr. af vedligeholdelsesarbejderne finansieres af afsatte midler i Grundejernes Investeringsfond og håndteres via ejendommens drift med 1,3 mio. kr. i 2021 og 0,350 mio. kr. i 2022 - og
5. hvorvidt der skal afsættes yderligere rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 1,7 mio. i 2021 til renovering af fuger på Fuglevangsvej/Bülowsvej finansieret af afsatte puljemidler i 2022.

Sagsfremstilling

I forbindelse med Budget 2021 blev der som en del af et markant løft af vedligeholdelsesbudgettet til de kommunale ejendomme afsat 64 mio. kr. til vedligehold af kommunale beboelsesejendomme i perioden 2021-2025 med henblik på, at vitale bygningsdele på ejendommene kan renoveres. Dette skal ses som første del af en langsigtet indsats for at opretholde tilstanden på et tilfredsstillende niveau for både beboerne og for kommunen som bygningsejer. Det indgik i budgetaftalen for Budget 21, at renoveringsplanen fortsat skulle udarbejdes i dialog med beboerne.

Der er på den baggrund udarbejdet en foreløbig plan for prioritering af vedligeholdelsesarbejderne i perioden 2021-2025. Der bliver med de afsatte midler mulighed for at gennemføre en række større og tiltrængte renoveringer på ejendommene, herunder udskiftning af taget på de fire ejendomme, hvor behovet er påtrængende. Hertil kommer en række andre påtrængende vedligeholdelsesarbejder.

Planen berører i alt 9 af de kommunale beboelsesejendomme jf. tabel 1. Det skal bemærkes, at der allerede i en tidligere sag er disponeret og bevilget de nødvendige midler til udskiftning af tag og vinduer på ejendommen Bülow'svej/Fuglevangsvej, mens denne sag udmønter og bevilger projekterne, der skal gennemføres i 2021/22.

Tabel 1: Foreløbig plan for prioritering af vedligeholdelsesarbejder 2021-2025

Adresse	Vedligehold	År for renovering
Fuglevangsvej/ Bülow'svej, jf. møde i Kommunalbestyrelsen den 25. januar 2021	Udskiftning af tag og vinduer samt gennemgang af fuger	2021
Lauritz Sørensen Vej 1	Tagudskiftning	2021
Gustav Johannsen Vej 50-60	Levetidsforlængelse af tag	2021
Flintholm Alle 25-54, 35-43, 45-51	Renovering af altaner	2021-2022
Storm Petersen Vej 4	Renovering af altaner	2021-2022
Bille Brahes Vej 2/ H.C. Ørstedvej	Udskiftning af tag og ruder samt facadegennemgang	2022
Gustav Johannsen Vej 37	Levetidsforlængelse af tag	2022
Eversvej 2-10	Tag, vinduer, faldstammer, stistrenger og facaderenovering	2022-2024
Gustav Johannsen Vej 50-60	Renovering af tag, vinduer og afløbsinstallation og etablering af ventilation	2024-2025
Godthåbsvej 21-27 m.fl.	Facaderenovering på Godthåbsvej 21-27 udføres for GI midler. Der bliver løbende udført vedligehold på en række ejendomme for de opsparede GI midler.	2021-2025

Løbende vedligehold af beboelsesejendommene (GI-midler)

Der gennemføres løbende vedligehold af de kommunale beboelsesejendomme for midler, som ejendomme indbetaler via huslejen til udvendig vedligehold til Grundejernes Investeringsfond (GI). Dette vedligehold fortsætter i 2021-2025 sideløbende med den foreløbige plan for prioritering af vedligeholdelsesarbejderne. I det løbende vedligehold indgår bl.a. i 2021 gennemgående renovering af facader mod gade samt maling af vinduer mod gård på ejendommen Godthåbsvej 21-27, renovering af hovedtrapper på ejendommen Finsensvej 92-100 samt renovering af bagtrappe mod H.C. Ørstedvej på ejendommen Bille Brahes Vej/ H.C. Ørstedvej. Vedligeholdet tager udgangspunkt i vedligeholdelsesplaner for de enkelte ejendomme, der årligt aftales med beboerne med udgangspunkt i deres ønsker samt byggefaglige vurderinger.

Baggrund for planen og den angivne rækkefølge

Forvaltningen har, med udgangspunkt i en byggeteknisk gennemgang af ejendommene og estimerede omkostninger til vedligeholdelsesarbejder, skitseret de mest presserende vedligeholdelsesbehov på de enkelte ejendomme.

I forvaltningens forslag til prioritering, som har indgået i dialogen med beboerrepræsentanterne, lægges der op til, at vedligeholdelsesbehov, der har betydning for sikkerheden i ejendommen, fortsat prioriteres allerhøjest. Ved den seneste byggetekniske gennemgang blev det konstateret, at tilstanden af altaner på to af ejendommene har udviklet sig på en måde, så en istandsættelse er absolut påkrævet. Derfor er disse prioriteret først og bør gennemføres hurtigst muligt.

Som anden prioritet anbefaler forvaltningen arbejder, der - hvis de ikke gennemføres - medfører betydelig risiko for større og dyre følgeskader på andre dele af ejendommen. Det drejer sig bl.a. om renovering af tag og af vandførende installationer. Dernæst er fokus at forbedre indeklima f.eks. ved etablering af ventilation, der kan forebygge forekomsten af skimmel i lejligheder, hvor der er en særlig risiko herfor. Endelig er der fokus på at koble påtrængende vedligeholdelsesarbejder, så flere større arbejder på en ejendom så vidt muligt gennemføres samtidig.

Dialog med repræsentanter for beboelsesejendommene

Processen, med at udpege vedligeholdelsesarbejder til udførelse i 2021 på de kommunale beboelsesejendomme er sket i dialog med repræsentanter for beboelsesejendommene samt lejernes organisation, BOSAM. Beboerrepræsentanterne har, ud over en række møder med forvaltningen, deltaget i møder med borgmesteren den 12. november 2020 og den 22. februar 2021, hvor rammer for disponering af midlerne til vedligehold blev drøftet.

Forvaltningen og repræsentanterne for beboelsesejendommene er i løbet af den pågående dialog langt hen ad vejen nået til enighed om planen for vedligeholdelsesarbejderne i perioden 2021-2025. Beboerrepræsentanternes ønsker uddybes i et senere afsnit og er vedlagt denne sagsfremstilling som bilag.

Prioritering af vedligeholdelsesarbejder i 2021 og 2022

I Budget 2021 blev der afsat henholdsvis 15 mio. kr. til vedligehold af kommunale beboelsesejendomme i 2021 og 14 mio. kr. i 2022. Heraf er 8 mio. kr. som nævnt allerede disponeret til renovering af ejendommen Fuglevangsvej/Bülowsvej i 2021, herunder til udskiftning af tag og vinduer. Der resterer hermed 7 mio. kr. til disponering i 2021.

Det foreslås på den baggrund, at der igangsættes vedligeholdelsesarbejder i de fire ejendomme; Lauritz Sørensens Vej 1, Gustav Johannsensvej 50-60, Flintholm Allé 25-54, 35-43 og 45-51 samt Storm Petersens Vej 4 - og at der i den sammenhæng afsættes midler i 2021 og 2022 på i alt 13,55 mio. kr. Heraf er 11,9 mio. kr. finansieret af afsatte rådighedsbeløb, jf. Tabel 2, og 1,65 mio. kr. finansieret via hensatte GI-midler.

Forvaltningens bemærkninger til denne prioritering af ejendomme

Lauritz Sørensens Vej 1

Ejendommens tag har utætheder flere steder grundet skader på flere af tagets dele. Den vitale beskyttelse, som taget udgør for bygningen, er dermed svækket. Samtidig er tagsten rystet løs og nedfaldet under storme, hvilket udgør en potentiel sikkerhedsrisiko. Beboerrepræsentanterne er enige i, at dette arbejde skal udføres, men de ønsker at prioritere andre vedligeholdelsesarbejder i 2021. En udskydelse af arbejdet vil medføre fortsat risiko for nedfaldne tagsten under storme samt risiko for vandindtrængen og deraf følgeskader i lejemålene.

Flintholm Allé 25-33, 35-43 og 45-51

Det har været planlagt at renovere betonbrystningerne på altanerne på ejendommen i 2022, men en rutinemæssig inspektion i december 2020 har vist et behov for at fremskynde dette arbejde til 2021. For hurtigst muligt at kunne igangsætte denne renovering i 2021 og samtidig kunne udføre andre presserende arbejder, der forebygger potentielle sikkerhedsrisici, er det nødvendigt at udføre renoveringen over to budgetår. Dette kræver således disponering af 2,2 mio. kr. i 2021 og 2,4 mio. i 2022. Den største potentielle sikkerhedsrisiko vedrører Flintholm Allé 45-51, hvor arbejdet planlægges udført 2021. De resterende to ejendomme udgør ikke samme presserende behov. Der er dog her risiko for samme forringelse af betonbrystningerne som på Flintholm Allé 45-51, såfremt der ikke sker en renovering i nær fremtid, og forvaltningen anbefaler derfor, at dette prioriteres i 2022 i forlængelse af renoveringen på Flintholm Allé 45-51, idet dette vil 'give mest vedligehold for pengene'.

Storm Petersens Vej 4

Der er konstateret revner i betondækket ved nogle altaner, hvilket nødvendiggør udbedring, inden revnerne udvikler sig til potentiel sikkerhedsrisiko. Beboerrepræsentanterne er enige i, at dette arbejde skal udføres, men de ønsker at prioritere andre vedligeholdelsesarbejder i 2021. En udskydelse af arbejdet kan medføre yderligere svækkelser af konstruktionerne, hvorfor altanerne på sigt ikke vil kunne anvendes, ligesom der kan være fare for nedfald af betondele. For samtidig at kunne igangsætte andre projekter, der forebygger potentielle sikkerhedsmæssige risici, er det nødvendigt at udføre arbejdet over to budgetår. Dette kræver således disponering af 2,1 mio. i 2021 og 2,5 mio. i 2022.

Gustav Johannsens Vej 50-60

Ejendommens tag er utæt, hvilket medfører sporadiske vandskader. Ved at levetidsforlænge taget kan der ske udskydelse af tagrenovering til omkring år 2025, ligesom en levetidsforlængelse af taget gør det muligt at forebygge sikkerhedsrisici på andre ejendomme (som nævnt ovenfor) i 2021. Ejendommen har et stort behov for etablering af ventilation og renovering af afløbsinstallationer. Dette arbejde bør foretages samtidigt med udskiftning af tag og vinduer, idet dette kræver, at dele af taget fjernes midlertidigt. Derved udføres det omkostningstunge og indgribende tagarbejde kun én gang. Beboerrepræsentanterne ønsker ikke at anvende midler til at levetidsforlænge taget, inden dette udskiftes inden for de kommende år. Hvis taget ikke levetidsforlænges i 2021, vurderer forvaltningen, at der forsat vil kunne opstå vandskader på ejendommen.

Beboerrepræsentanternes ønsker for vedligeholdelsesarbejder i 2021

Godthåbsvej 21-27

Beboerrepræsentanterne ønsker vinduer og altaner malet og facaden renoveret i forbindelse med et allerede besluttet og igangværende vedligeholdelsesprojekt. Repræsentanterne vurderer, at facaden efterlader et faldefærdigt indtryk og trækker ned i bybilledet. Med disse arbejder vurderer beboerrepræsentanterne, at ejendommen ikke vil have behov for

vedligeholdsarbejder finansieret af kommunale midler i de næste mange år. Det har vist sig muligt at gennemføre de ønskede arbejder via finansiering af opsparede GL-midler.

Bille Brahes Vej 2/H.C. Ørsteds Vej

Beboerrepræsentanterne ønsker udskiftning af tag og termoruder samt afrensning og maling af facade i 2021. Forvaltningen er enig i behovet for udskiftning af tag og ruder, der foreslås udskiftet i 2022/23, ligesom der er behov for, at facaden gennemgås, så evt. mindre skader kan repareres. Det skal dog bemærkes, at beboerrepræsentanterne har foreslået kun at udskifte de termoruder, der er punkterede. Forvaltningen anbefaler at udskifte alle ruder på samme tid, da dette vil give en økonomisk fordel – i og med at det må forventes, at de termoruder, der ikke er punkterede, har en begrænset restlevetid.

Beboerrepræsentanten har desuden gjort opmærksom på, at beboerne er frustrerede over, at ”Det Blå Hus” i ejendommens gård ikke bliver renoveret, men fortsat står tomt. Det skal hertil bemærkes, at en egentlig renovering vil være meget bekostelig, og at prioritering af de afsatte midler til beboelsesejendommene, efter forvaltningens opfattelse, primært skal rettes mod selve beboelsesejendommene. Beboernes ønsker giver imidlertid anledning til, at der snarest muligt bør tages stilling til bygningens fremtidige anvendelse, og der vil derfor blive fremlagt en særskilt sag herom.

Fuglevangsvej/Bülowsvej

I budget 2021 blev disponeret 8 mio. kr. til renovering af tag og vinduer i beboelsesejendommen Fuglevangsvej/Bülowsvej. Beboerrepræsentanterne ønsker samtidig facaden renoveret. Renovering af facaden på ejendommen vurderes af forvaltningen ikke at udgøre et presserende vedligeholdelsesbehov, selvom udførsel af dette arbejde samtidig med andre arbejder vil kunne give en mindre økonomisk besparelse. I det nuværende projekt er det påregnet, at der udbedres beskadigede sten og nedbrudte fuger, således at umiddelbare identificerbare skader udbedres.

Hvis renovering af facaden skal igangsættes i 2021, vurderes det, at der skal afsættes yderligere 1,7 mio. kr. i 2021. Det vil være muligt, at finansiere dette arbejde via afsatte puljemidler i 2022. Det vil naturligvis bevirke, at der så er tilsvarende færre midler til prioritering for resten af perioden. Det skal hertil bemærkes, at de anførte beløb til eksempelvis renovering af Eversvej 2-10 (ca. 24 mio. kr.) og Gustav Johansens Vej 50-60 (ca. 16 mio. kr.) er baseret på overslagspriser, og at der vil kunne ske andre forskydninger i planen i takt med, at planlægning og projektering af den enkelte arbejder igangsættes.

Dialogen mellem forvaltningen og beboerrepræsentanterne om prioritering af de resterende midler for 2022 og for den efterfølgende periode 2023-2025 planlægges genoptaget, når det igen er muligt at afholde fysiske møder.

Forvaltningens forslag til en foreløbig plan for disponering af de resterende midler i 2022-2025 fremgår af Tabel 2. Planen er tidligere præsenteret for beboerrepræsentanterne og har således været en del af dialogen i 2020. Det skal bemærkes, at planen naturligvis kan blive justeret, såfremt der i den mellemliggende periode opstår forhold, der kræver en anden prioritering af midlerne.

Tabel 2: Forvaltningens foreløbige plan for disponering af midler i 2021-2025

Adresse	Vedligehold	2021		2022		2023	2024	2025
		Anlægs- midler	GI	Anlægs- midler	GI	Anlægs- midler	Anlægs- midler	Anlægs- midler
Fuglevangsvej/Bülowsvej, jf. møde i Kommunalbestyrelsen den 25. januar 2021	Udskiftning af tag og vinduer samt gennemgang af fuger	8						
Indeværende sag		7	1,30	4,90	0,35			
Godthåbsvej 21-27 m.fl.	Facaderenovering på Godthåbsvej 21-27 udføres for GI-midler. Der bliver løbende udført vedligehold på en række ejendomme for de opsparede GI-midler.		4,2		Ukendt			

Forvaltningens forslag til foreløbig plan for disponering af resterende midler for 2022-2025

Gustav Johannsens Vej 37	Tag (levetidsforlængelse)	0,50						
Gustav Johannsens Vej 50-60	Renovering af tag, vinduer og afløbsinstallation og etablering af ventilation					11,00	5,00	
Eversvej 2-10	Tag, vinduer, faldstammer, stistrenger og facaderenovering	4,10	1,40	15,00	4,00			
Bille Brahes Vej 2/ H.C. Ørstedesvej	Udskiftning af tag og ruder samt facadegennemgang	4,50	0,80					
I alt		15,00	1,30	14,00	2,55	15,00	15,00	5,00

Budgetposterne er inklusiv rådgivning samt uforudsete udgifter og eksklusiv moms. De estimerede udgifter er baseret på enkelte tilbudspriser og/eller reference- og erfaringspriser fra tidligere og tilsvarende projekter. Såfremt de faktiske udbudspriser afviger fra referencepriserne, revideres enten omfang eller kvalitet, hvor det muligt og kan forsvares. Ved væsentlige ændringer forelægges disse for udvalget.

Når der igangsættes vedligeholdelsesarbejder i beboelsesejendommene, er forvaltningen opmærksom på, at arbejderne foretages så nænsomt som muligt, for at arbejderne bliver mindst muligt indgribende i beboernes dagligdag.

Vedligeholdelsesarbejderne vil i et vist omfang medføre huslejestigninger. De fleste vedligeholdelsesarbejder har et element af forbedring i sig, og kommunen er forpligtet til at opkræve forbedringsforhøjelsen hos lejerne.

Udbud

Frederiksberg Kommune indgik i januar 2018 nye rammeaftaler for fagentrepriser med en række private entreprenører. Disse rammeaftaler vil blive benyttet ved udførelse af de valgte projekter, hvor disse kan udføres i fagentreprise. Der vil ellers blive udbudt i hoved- eller storentrepriser, når dette vurderes at være den mest hensigtsmæssige entrepriseform.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, kultur- og miljøområdet vurderer, at der med de foreslåede anlægsarbejder opnås et nødvendigt løft af de enkelte bygningers vedligeholdsstand, der lever op til forudsætningerne for Budget 21 om at igangsætte et markant løft i indsatsen med at vedligeholde de kommunale ejendomme, herunder de kommunale beboelsesejendomme. I planperioden 2021-25 vil der blive igangsat renoveringsarbejder for 64 mio. kr. på beboelsesejendommene, og med den foreløbige plan for perioden vil det være muligt at udføre større renoveringsarbejder, der hidtil ikke har været muligt inden for de afsatte budgetrammer.

Dette vil sikre vitale bygningsdele og modvirke yderligere skader på ejendommene. Det er forvaltningens vurdering, at det også efter 2025 vil være nødvendigt at afsætte midler til renovering af de kommunale beboelsesejendomme, hvilket også afspejles i beboerrepræsentanternes ønsker. Det er forvaltningens vurdering, at det bør være sikkerhedsmæssige forhold, der prioriteres først efterfulgt af renoveringsarbejder, der udskifter udtjente bygningsdele og forebygger større følgeskader på ejendommene.

Endelig er det forvaltningens vurdering, at dialogen med beboerrepræsentanterne har været frugtbar selvom den pga. corona-situationen har været afbrudt flere gange, og det ikke inden for de givne rammer er muligt at opfylde alle ønsker til renovering af ejendommene.

Økonomi

I Budget 2021 blev der afsat 64 mio. kr. til vedligehold af de kommunale beboelsesejendomme i 2021-2025 fordelt med 15 mio. kr. i 2021, 14 mio. kr. i 2022, 15 mio. kr. i henholdsvis 2023-2024 samt 5 mio. kr. i 2025.

I 2021 er 8 mio. kr. allerede disponeret, hvorefter de resterende 7 mio. kr. i 2021 samt 4,9 mio. kr. i 2022 søges afsat som rådighedsbeløb og anlægsbevilget til specifikke sager, jf. Tabel 2, finansieret af den til formålet afsatte pulje til renovering af kommunale beboelsesejendomme. Herudover finansieres 1,65 mio. kr. af renoveringsudgifterne via afsatte midler i Grundejernes Investeringsfond, som håndteres via ejendommens drift med 1,35 mio. kr. i 2021 og 0,35 mio. kr. i 2022.

Såfremt at det vælges at afsætte rådighedsbeløb og anlægsbevilling til yderligere renovering af fuger på Fuglevangsvej/Bülowsvej på i alt 1,7 mio. kr. i 2021, vil denne skulle finansieres af afsatte puljemidler i 2022. Periodiseringen af rådighedsbeløb fra 2022 til 2021 vil have anlægsrammepåvirkning i 2021, som håndteres via den negative anlægspulje ved 1. forventet regnskab.

Vedligeholdelsesarbejderne vil i et vist omfang medføre huslejestigninger. De fleste vedligeholdelsesarbejder har et element af forbedring i sig, og kommunen er forpligtet til at opkræve forbedringsforhøjelsen hos lejerne. Det er ikke muligt på nuværende grundlag at beregne forbedringsandelen for de enkelte arbejder, da denne altid afhænger af den konkrete situation. Der vil dog, efter udbud men inden igangsætning af arbejderne, blive søgt om forhåndsgodkendelse af en kommende forbedringsforhøjelse hos huslejenævnet. Senest samtidig med at huslejenævnet ansøges om forhåndsgodkendelse, informeres beboerne herom af forvaltningen. Huslejenævnet foretager derudover en egentlig høring af beboerne i forbindelse med behandling af ansøgning om forhåndsgodkendelse af huslejestigningerne.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen

Bilag

Bevillingskema - disponering til vedligehold af kommunale bygninger 2021

Bilag 1 - Lejernes prioritering af vedligeholdelsesmidlerne 2021

Punkt 11: Ansøgning om, at boliger i Fuglevangsvej 12A og 12B, Franckesvej 6-8 og Vodroffsvej 20 kan stå tomme i over 6 måneder med henblik på renovering

03.01.00-K08-21-19

Resume

Ejer har søgt om Frederiksberg Kommunes tilladelse til, at et antal boliger på Fuglevangsvej 12A og 12B, Franckesvej 6-8 og Vodroffsvej 20 kan stå tomme i længere tid end de seks måneder, som forvaltningen administrativt kan tillade som tomgangsperiode. Ejer oplyser, at boligerne alle skal gennemgå meget omfattende renoveringer, der medfører, at de ikke vil være beboelige i længere tid. Kommunalbestyrelsen kan efter lovens § 48, stk. 5 indrømme ejeren længere tid, hvis det dokumenteres, at en bolig midlertidigt er ubeboelig som følge af ombygning.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet der ønskes en redegørelse for konsekvensen af at ejendommen Vodroffsvej 20 er sat til salg og en revideret plan for færdiggørelsen af renoveringen af ejendommen på Franckesvej samt en redegørelse for sanktionsmulighederne i sager om tomme boliger.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at det tillades, at boligerne på Fuglevangsvej 12A, nr. 1-3, og 12B, nr. 3-4, der skal renoveres, kan stå tomme frem til den 1. marts 2022,
2. at det tillades, 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. kan stå tomme frem til den 1. april 2021, og
3. at det tillades, at boligerne på Vodroffsvej 20, st., 1. og 2. kan stå tomme frem til den 1. oktober 2021.

Sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog på mødet den 30. november 2020 at tillade, at boligerne på Fuglevangsvej 12A, nr. 1-3, og 12B, nr. 3-4, der skal renoveres, kan stå tomme frem til den 1. marts 2022. Behandlingen af ansøgningen om at lade boligerne på Franckesvej 6 og 8 samt Vodroffsvej 20 stå tomme udsættes, indtil efter en besigtigelse. Besigtigelsen finder sted mandag den 1. marts 2021.

Tidligere sagsfremstilling

Forvaltningen har i sin indsats over for tomme boliger i kommunen konstateret, at boligerne på Fuglevangsvej 12A-12B, Franckesvej 6-8 og Vodroffsvej 20 stod tomme. I henhold til praksis er der således indhentet uddybende redegørelser og gennemført besigtigelser af de tomme boliger på Fuglevangsvej og Franckesvej. Ejer har herefter søgt om, at de kan stå tomme i de ovennævnte perioder med henblik på renovering af lejlighederne.

Under dialogen med ejer og besigtigelserne har forvaltningen konstateret, at alle ejendomme er meget nedslidte, og at der er installationsmangler. Særligt boligerne på Fuglevangsvej 12A og 12B er tæt på at være kondemnabile.

Kommunen giver ikke støtte til nye byfornyelsesprojekter af ejendomme, der kræver genhusning af beboerne, som det tidligere har været praksis. Ejeren skal derfor selv forestå renoveringen. Som Frederiksberg Kommune også har erfaret i tidligere byfornyelsessager, er det ofte ikke muligt at renovere lejlighederne, mens de er beboede. Dette gør sig gældende for de ansøgte lejligheder.

Fuglevangsvej 12A og 12B

Ejendommen har fem etager og er opført i 1890. Bygningen fremstår ekstremt nedslidt og er ikke udpeget som bevaringsværdig (SAVE-værdi 5).

Ejer oplyser, at ejendommen er misligholdt af tidligere ejer og uegnet til beboelse. De nuværende forhold tæller blandt andet:

- Sætningsskader i opgang og flere lejligheder,
- Rådskeer i tagkonstruktion,
- Gamle forsatsvinduer med enkelt glas og tærede rammer,
- Utætte rør, gamle faldstammer, individuelle vandvarmere for vand og skabstoiletter i boligerne, og
- Ingen centralvarme, idet lejlighederne er opvarmet af ældre el-radiatorer og brændeovne.

Forvaltningens besigtigelse bekræfter disse oplysninger fra ejer (se bilagte fotos).

En renovering indebærer omfattende arbejder på ejendommen. Udvendigt skal bygningen eksempelvis have en ny tagkonstruktion efter nutidige isoleringskrav, og gavlene til begge sider skal isoleres, og facaderne afrenses og renoveres. Endelig skal gård, port og kælder renoveres. Indvendigt skal alle sætningsskader i bygningen blandt andet udbedres, ligesom lejlighederne skal have et nyt fælles varmesystem med fjernvarme og radiatorer. Endelig skal kloakering, faldstammer og el-installationer udskiftes.

Der er pt. otte lejligheder i ejendommen. Forventningen er, at der efter renovering er ti lejligheder. Dette afhænger af, om der opnås byggetilladelse til at ændre rumdelingen. Ejer forventer at sende kommunen et byggeandragende inden for 2-6 uger. De to ekstra lejligheder kommer ved at opdele stueetagen og førstesalen fra en lejlighed på lige under 130 m² til to lejligheder. Derudover er der fire lejligheder på ca. 90 m² og to på 4. sal på ca. 80 m². Såfremt der gives byggetilladelse hertil, udnyttes loftet og slås sammen med nuværende 4. sal, således det bliver to lejligheder på ca. 120 m².

Der er enkelte lejere i ejendommen i dag. I disse lejligheder renoveres stistrengene m.m., mens selve lejligheden renoveres, når lejermålet fraflyttes.

Ejer har sendt en tidsplan over de påtænkte arbejder, hvorefter boligerne vil stå klar til genudlejning pr. 1. marts 2022.

Franckesvej 6-8

Franckesvej 6-8 er en seksetagers bygning opført i 1889. Bygningen er bevaringsværdig med SAVE-værdi 4.

Ejer oplyser, at ejendommens lejligheder ikke er tidssvarende. Ejendommen skal således gennemgribende renoveres og moderniseres. De nuværende forhold tæller blandt andet:

- Lejlighederne er på 41 m² og har ikke eget bad. Der er brusekabiner i alle soveværelser, og toiletterne er 1,5-2 m²,
- Radiatorerne er gamle, af støbejern og placeret centralt i værelser og stuer. Køkkener er uopvarmet, og
- Vinduerne er forsatsvinduer af to forskellige årgange - begge af ældre dato.

Forvaltningens besigtigelse den 18. august 2020 af de pågældende lejligheder bekræfter oplysningerne fra ejer (se fotos).

Renoveringen af ejendommen vil udvendigt omfatte en udskiftning af vinduerne på facaden til nye energivinduer. Den fritstående gavl mod øst skal isoleres. Indvendigt skal alle lejligheder bl.a. have nye badeværelser og køkkener. Varmecentralen skal moderniseres med et nyt tostrengssystem. Endelig skal alle tekniske installationer, radiatorer, udluftningskanaler og afløbsinstallationer udskiftes.

Der er pt. 21 lejligheder i ejendommen. De 18 af dem 40-45 m² og de sidste tre er ca. 80 m². Det forventes at være det samme efter renoveringen.

Ejendommen huser i dag lejere. I disse lejligheder renoveres stistrengene m.m., mens selve lejligheden renoveres ved fraflytning.

Af den af ejer fremsendte tidsplan fremgår, at boligerne vil stå klar til genudlejning pr. 1. april 2021. Forvaltningen har den 3. november 2020 givet ejer byggetilladelse til arbejderne.

Vodroffsvej 20

Ejendommen har tre etager og er opført i 1875. Bygningen er udpeget som bevaringsværdig med SAVE-værdi 4. Ejer har erhvervet ejendommen for nylig.

Ejer oplyser, at ejendommen skal gennemgribende renoveres, før genudlejning kan ske. Der er bl.a. sætningsskader i tag, murværk og balkon, som skal udbedres. Det vil omfatte udvendig renovering af tag, facader, altan og vinduer. Indvendigt indebærer det eksempelvis nye installationer, opretning af gulve, nye køkkener og badeværelser.

Ejer har sendt en tidsplan over de påtænkte arbejder, hvorefter boligerne vil være klar til udlejning den 1. oktober 2021.

Ejer har også sendt billeder til visualisering af ejendommen. Disse billeder bekræfter det af ejer anførte om ejendommen.

Der er pt. tre lejligheder. To af dem er 161 m², mens den sidste er på 100 m². Det forventes at være uforandret efter en renovering.

For alle tre ejendomme gælder det, at mange af boligerne har stået tomme i 1-2 år. Forvaltningen har kontaktet ejer tilbage i sommeren 2019 om tomme boliger på Franckesvej. Siden har forvaltningen været i stadig oftere kontakt med ejer om deres ejendomme med tomme boliger. Flere af disse er nu udlejet, men de ansøgte lejligheder udestår. Forvaltningen har afholdt møde med ejer og ført tilsyn i flere af ejendommene. Ejer forklarer den lange tomgangsperiode og manglende renovering med, at fokus det seneste år har været på at omstrukturere virksomheden.

Forvaltningen vil følge tæt op på renoveringsarbejderne i de tre ejendomme i form af løbende dialog, statusanmodninger og tilsyn om nødvendigt.

By-, kultur- og miljøområdets vurdering

For både Fuglevangsvej 12A-12B og Franckesvej 6-8 kan forvaltningen efter sine besigtigelser bekræfte, at ejendommene er i en dårlig forfatning, idet særligt Fuglevangsvej 12A-12B har et graverende behov. De skitserede arbejder for Fuglevangsvej 12A-12B er nødvendige for, at ejendommene kan blive benyttet til beboelse igen. En gennemgribende renovering af Franckesvej 6-8 er nødvendig for at skabe tidsvarende boliger. Endelig er forvaltningen på baggrund af ejers beskrivelse og billeder enig i, at også Vodroffsvej 20 har behov for en gennemgribende renovering.

Det vurderes på baggrund af forvaltningens egne erfaringer med renoveringsprojekter, at de ansøgte byggeperioder for hver af ejendommene efter de specielle omstændigheder er rimelige.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

Historik

Indstilling 30. november 2020, pkt. 100:

By-, kultur- og miljøområdet indstiller,

1. at det tillades, at boligerne på Fuglevangsvej 12A, nr. 1-3, og 12B, nr. 3-4, der skal renoveres, kan stå tomme frem til den 1. marts 2022,
2. at det tillades, 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. kan stå tomme frem til den 1. april 2021, og
3. at det tillades, at boligerne på Vodroffsvej 20, st., 1. og 2. kan stå tomme frem til den 1. oktober 2021.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 30. november 2020, pkt. 100:

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog,

- at det tillades, at boligerne på Fuglevangsvej 12A, nr. 1-3, og 12B, nr. 3-4, der skal renoveres, kan stå tomme frem til den 1. marts 2022,
- Behandlingen af ansøgningen om at lade boligerne på Franckesvej 6 og 8 samt Vodroffsvej 20 stå tomme udsættes, indtil efter en besigtigelse.

Bilag

Svar fra Kereby ApS den 30.6. 2020

Mail fra Kereby med billeder fra Vodroffsvej 20

Kereby ApS' brev af 24. august 2020

Kerebys oplæg af 25.8. 2020 til tidsplan

Mail fra Kereby ApS

Brev af 23. september 2020 fra Kereby ApS

Opsamling på møde med Kereby 11. september 2020

Fotos - Fuglevangsvej 12A&B

Fotos - Franckesvej 6 & 8

Fotos Vodroffsvej 20

Punkt 12: Hovedvejen 17, 3. 315 - ansøgning om benyttelse af kollegiebolig mindre end 180 dage om året

03.01.00-K08-24-20

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning fra Region Hovedstaden om tilladelse til at lade en medarbejder benytte kollegieboligen Hovedgaden 17, 3. 315 mindre end 180 dage om året. Dette kræver en dispensation fra pligten til helårsbeboelse i henhold til boligreguleringsloven. Forholdet er ikke omfattet af Kommunalbestyrelsens delegationsplan. Ansøgningen forelægges derfor til udvalgets afgørelse.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog, at Region Hovedstadens ansøgning om tilladelse til at lade en medarbejder benytte kollegieboligen Hovedgaden 17, 3. 315 mindre end 180 dage om året imødekommes frem til lejekontraktens udløb den 31. maj 2023, hvorefter en ny ansøgning om en eventuel forlængelse af tilladelsen skal sendes til kommunen.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Region Hovedstadens ansøgning om tilladelse til at lade en medarbejder benytte kollegieboligen Hovedgaden 17, 3. 315 mindre end 180 dage om året imødekommes frem til lejekontraktens udløb den 31. maj 2023, hvorefter en ny ansøgning om en eventuel forlængelse af tilladelsen skal sendes til kommunen.

Sagsfremstilling

Region Hovedstaden, der ejer kollegieboligen på Hovedvejen 17, 3. 315, har søgt om tilladelse til at lade en medarbejder, som regionen har udlejet boligen til, benytte den mindre end 180 dage om året frem til den 31. maj 2023. Kollegieboligen ligger på Frederiksberg Hospitals område og bliver tilbudt til regionens personale på Frederiksberg og Bispebjerg Hospital. Lejeforholdet er dokumenteret over for forvaltningen ved en kopi af lejekontrakten, der udløber den 31. maj 2023.

Den pågældende medarbejder bor delvis i Nørre Aaby på Fyn, hvor hun har folkeregisteradresse, og dels på Hovedvejen 17, 3. 315. Medarbejderen har oplyst til regionen, at hun befinder sig ca. 120-150 dage om året i den ansøgte bolig, når hun har vagter på Frederiksberg og Bispebjerg Hospital. Det vil være en dagsrejse for medarbejderen, hvis hun skal transportere sig fra folkeregisteradressen til arbejdet i det daglige.

Det fremgår af BBR-oplysningerne, at Hovedvejen 17, 3. 315 er en 1-værelses-bolig på 14 m².

Lovgrundlag

Efter § 50, stk. 1 i boligreguleringsloven må en bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden Kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse eller lign. midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Enhver ikke-helårsbeboelse er "midlertidig benyttelse" i lovens forstand.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Afgørelsen, af den foreliggende ansøgning om tilladelse til at benytte en helårsbolig mindre end 180 dage om året, må træffes efter en konkret vurdering.

Ansøgningen omhandler en kollegiebolig (enkeltværelse) på Frederiksberg Hospitals område, som Region Hovedstaden har lejet ud til én af sine medarbejdere. Personen behøver boligen for at kunne arbejde i vagter på regionens hospitaler. Det bemærkes, at personen kun vil bo i boligen i lidt kortere tid end de 180 dage om året, som efter gængs praksis i mange kommuner er minimum for en helårsbeboelse. Det bemærkes desuden, at den midlertidige benyttelse kun vil vare til den 31. maj 2023, hvor den pågældende lejekontrakt udløber. Der er derfor ikke tale om spekulation i reglerne.

På baggrund af en konkret vurdering har forvaltningen ikke betænkeligheder ved at indstille at give Region Hovedstaden en midlertidig tilladelse til det ansøgte frem til den 31. maj 2023, hvorefter der må søges om en eventuel forlængelse af tilladelsen.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

Bilag

Ansøgning fra Region Hovedstaden

Mail fra Region Hovedstaden