

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 01-02-2021

Mødedato Mandag d. 01. februar 2021 kl. 19:30

Mødested Møde i Teams

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Halvårlig status om sammenlægning af beboelseslejligheder - 2. halvår 2020.....	4
Ansøgning om, at 14 boliger på Holger Danskes Vej 13-15 kan stå tomme i over seks måneder med	7

Punkt 5: Meddelelser

00.22.04-P35-5-20

Sagsfremstilling

a. Besigtigelse - ny dato - Franckes Vej 6 og 8 samt Vodroffsvej 20 – tomme boliger

Besigtigelse af ejendommene Vodroffsvej 20 samt Franckesvej 6 og 8 – ansøgning om, at boliger i Fuglevangsvej 12A og 12B, Franckesvej 6 og 8 samt Vodroffsvej kan stå tomme i over 6 måneder med henblik på renovering – foreslås berammet mandag den 1. marts kl. 08.15.

Sagen behandles på udvalgs mødet den 1. marts 2021.

Punkt 6: Halvårlig status om sammenlægning af beboelseslejligheder - 2. halvår 2020

03.01.00-G01-6-16

Resume

Med denne sag orienteres udvalget om status for sammenlægning af beboelseslejligheder i andet halvår 2020

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog status for sammenlægning af beboelseslejligheder i andet halvår 2020 til efterretning.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at status for sammenlægning af beboelseslejligheder i andet halvår 2020 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 25. januar 2016 de gældende kriterier for afgørelser af ansøgninger om lejlighedssammenlægninger. I tilknytning hertil blev det besluttet, at der skal forelægges en halvårlig statusrapport, jf. bilag 1.

By-, kultur- og Miljøområdet fremlægger i denne sag en oversigt over de ansøgninger, der er afgjort i perioden 1. juli 2020 til 31. december 2020.

Der er i andet halvår af 2020 truffet 21 afgørelser i ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder. Ansøgningerne fordeler sig således:

- Ti ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der ikke er større end 130 m².

Ansøgningerne er i overensstemmelse med hidtidig praksis afgjort af forvaltningen efter reglerne i boligreguleringslovens § 46. Alle disse ansøgninger er imødekommet.

- Syv ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal fra 130 m² - 160 m².

Ansøgningerne er afgjort af forvaltningen i overensstemmelse med de ovenfor omtalte retningslinjer. Retningslinjerne fastlægger, at ansøgninger i denne arealkategori skal afgøres efter de samme retningslinjer som beboelseslejligheder med et areal, der ikke er større end 130 m². Alle ansøgninger i denne kategori er imødekommet.

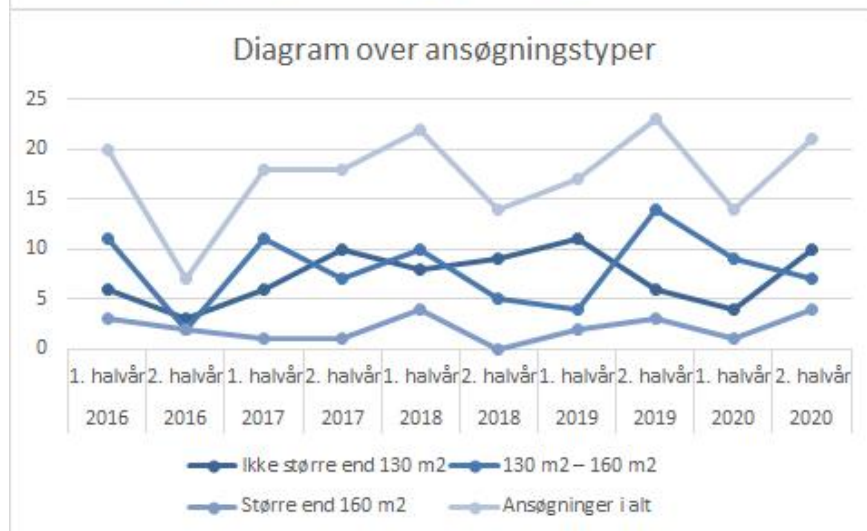
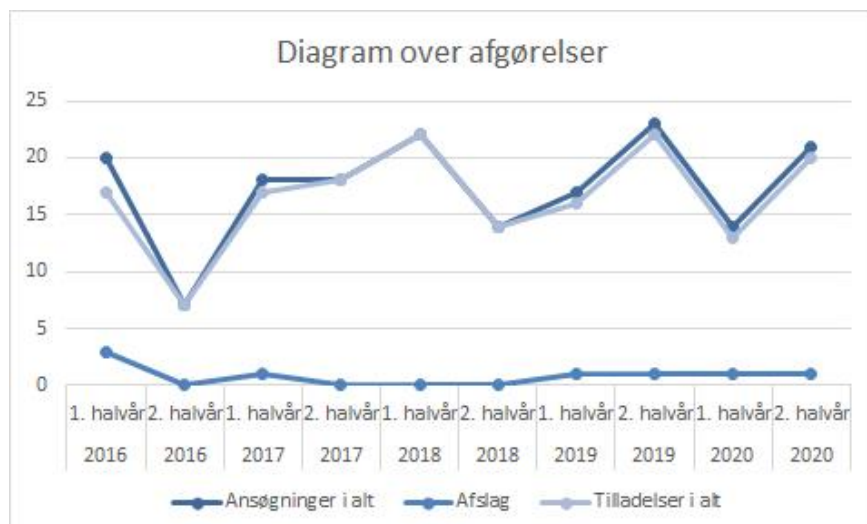
- Fire ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der er større end 160 m².

Tre af ansøgningerne fik tilladelse efter politisk forelæggelse, mens én ansøgning fik afslag efter politisk forelæggelse.

En oversigt over ovennævnte ansøgninger med oplysninger om lejlighedernes størrelse og antallet af beboelsesrum fremgår af vedlagte bilag 2.

Udviklingen i antallet af afgørelser og fordelingen på de fastlagte kategorier fremgår af nedenstående tabel og diagrammer (diagrammerne er også gengivet i bilag 3). Det ses, at både antallet af ansøgninger og fordelingen efter ansøgningstyper svarer nogenlunde til de foregående år.

Samlet boligareal	2016 1. halvår	2016 2. halvår	2017 1. halvår	2017 2. halvår	2018 1. halvår	2018 2. halvår	2019 1. halvår	2019 2. halvår	2020 1. halvår	2020 2. halvår
Ikke større end 130 m ²	6	3	6	10	8	9	11	6	4	10
130 m ² – 160 m ²	11	2	11	7	10	5	4	14	9	7
Større end 160 m ²	3	2	1	1	4	0	2	3	1	4
Ansøgninger i alt	20	7	18	18	22	14	17	23	14	21
Afslag	3	0	1	0	0	0	1	1	1	1
Tilladelser i alt	17	7	17	18	22	14	16	22	13	20



By-, kultur- og miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at kriterierne for sammenlægning af beboelseslejligheder fungerer og er velformidlet på kommunens hjemmeside og således over for byens borgere.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Bilag 3

Punkt 7: Ansøgning om, at 14 boliger på Holger Danskes Vej 13-15 kan stå tomme i over seks måneder med henblik på renovering

03.01.00-K08-20-20

Resume

Ejer har søgt om Frederiksberg Kommunes tilladelse til, at 14 bestemte lejligheder på Holger Danskes Vej 13-15 kan stå tomme i længere tid end de seks måneder, som forvaltningen administrativt kan tillade som tomgangsperiode. Ejer oplyser, at boligerne skal gennemgå meget omfattende renoveringer, der medfører, at de ikke vil være beboelige i længere tid. Sagen fremlægges til udvalgets beslutning.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog,

1. at det tillades, at boligerne på Holger Danskes vej 13, st. th og 1. tv kan stå tomme frem til den 1. september 2021,
2. at det tillades, at boligerne på Holger Danskes Vej 13, 2. th og 2. tv samt Holger Danskes Vej 15, 1. th og 2. th kan stå tomme frem til 1. oktober 2021,
3. at det tillades, at boligerne på Holger Danskes Vej 13, 3. th samt Holger Danskes Vej 15, 2. tv og 3. tv kan stå tomme frem til den 1. november 2021,
4. at det tillades, at boligerne på Holger Danskes Vej 13, 4. th og 4. tv samt Holger Danskes Vej 15, 4. th og 4. tv kan stå tomme frem til den 1. januar 2022, og
5. at det tillades, at lejligheden på Holger Danskes Vej 13, st. tv kan stå tom frem til den 1. februar 2022.

Indstilling

By-, Kultur og Miljøområdet indstiller,

1. at det tillades, at boligerne på Holger Danskes vej 13, st. th og 1. tv kan stå tomme frem til den 1. september 2021,
2. at det tillades, at boligerne på Holger Danskes Vej 13, 2. th og 2. tv samt Holger Danskes Vej 15, 1. th og 2. th kan stå tomme frem til 1. oktober 2021,
3. at det tillades, at boligerne på Holger Danskes Vej 13, 3. th samt Holger Danskes Vej 15, 2. tv og 3. tv kan stå tomme frem til den 1. november 2021,
4. at det tillades, at boligerne på Holger Danskes Vej 13, 4. th og 4. tv samt Holger Danskes Vej 15, 4. th og 4. tv kan stå tomme frem til den 1. januar 2022, og
5. at det tillades, at lejligheden på Holger Danskes Vej 13, st. tv kan stå tom frem til den 1. februar 2022.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i sin indsats over for tomme boliger i kommunen konstateret, at en række boliger på Holger Danskes Vej 13-15 står tomme. I henhold til praksis er der indhentet uddybende redegørelser af de tomme boliger, idet ejer herefter har søgt om Frederiksberg Kommunes tilladelse til, at 14 bestemte lejligheder på Holger Danskes Vej 13-15 kan stå tomme i over seks måneder med henblik på renovering af lejlighederne.

Ejendommen har fem etager, er opført i 1899 og har en SAVE-værdi 4. Ejer oplyser, at ejendommen kræver en omfattende og gennemgribende renovering, da ejendommen fremstår nedslidt.

En renovering indebærer omfattende arbejder på ejendommen med flere forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder. Udvendigt skal bygningen eksempelvis have etableret nyt tag, hvor taget bliver hævet 90 cm., og otte kviste etableres. Desuden skal ejendommen isoleres, facaden renoveres, ligesom vinduer og døre skal udskiftes. Indvendigt skal alle opgange og kælderens renoves, herunder anlæg af ny kloak og etablering af depotkælder. Endelig skal faldstammer, varmeanlæg og el-installationer udskiftes.

Der er 20 lejligheder i ejendommen fra stueplan til fjerde salsplan. Renoveringen indebærer ikke en ændring i antallet af lejligheder. For lejlighederne på fjerde sal gælder det, at disse udvides med nyetablerede værelser i tagetagen, og hver lejlighed udvides med gennemsnitlig 44,5 m² pr. lejlighed.

Ejer søger om, at 14 lejligheder kan stå tomme. De resterende seks lejligheder i ejendommen undergår alene forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, som ikke kræver, at boligerne er ubeboet.

Ejer har fremsendt materiale, der beskriver, hvilke arbejder de 14 lejligheder planlægges at gennemgå samt tidsplanen for den løbende indsætning af lejere, som arbejdet skrider frem. Ejer oplyser desuden, at det primært er nuværende lejere, der vender tilbage til deres respektive lejemål efter renoveringen.

For lejlighederne gælder det, at der skal etableres nyt køkken, bad og faldstammer. Derudover skal der etableres nyt ventilationssystem og nye vandinstallationer, ligesom der skal ske renovering af varmforsyningen til de enkelte lejligheder. Endelig vil der isættes nye entredøre, bagtrappedøre og elforsyninger.

- Renoveringen af lejlighederne på Holger Danskes Vej 13, st. th og 1. tv forventes afsluttet med indflytning den 1. september 2021.

- Renoveringen af lejlighederne på Holger Danskes Vej 13, 2. th og 2. tv samt Holger Danskes Vej 15, 1. th og 2. th forventes afsluttet med indflytning den 1. oktober 2021.
- Renoveringen af lejlighederne på Holger Danskes Vej 13, 3. th samt Holger Danskes Vej 15, 2. tv og 3. tv forventes afsluttet med indflytning den 1. november 2021.
- Renoveringen af lejlighederne på Holger Danskes Vej 13, 4. th og 4. tv samt Holger Danskes Vej 15, 4. th og 4. tv forventes afsluttet med indflytning den 1. januar 2022.
- Renoveringen af lejligheden på Holger Danskes Vej 13, st. tv forventes afsluttet med indflytning den 1. februar 2022. Lejligheden vil blive brugt som personalerum til håndværkerne under moderniseringen af ejendommen, inden den ligeledes renoveres.

Frederiksberg Kommune har givet byggetilladelse til det ansøgte byggeri i henhold til byggeloven og § 35. stk. 2 og 3 i Bygningsreglementet 2018 (BR18). Byggetilladelsen er givet pr. 29. maj 2020. Ejer oplyser, at der meldes opstart af renoveringen af ejendommen i januar 2021. Endvidere oplyser ejer, at Huslejenævnet besigtigede ejendommens lejligheder den 8. januar 2021 med henblik på at renovere efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Ejer forventer at få Huslejenævnets afgørelse primo februar 2021.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Forvaltningen vurderer på baggrund af det indsendte materiale, at byggeperioden er realistisk for det beskrevet arbejde, og at arbejderne er så omfattende, at lejlighederne ikke kan bebos mens dette pågår. Den indstilles på baggrund, at lejlighederne kan stå tomme i over seks måneder.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget