

Ole Skou har slået noget op i [Beboerforeningen Treleddet](#).



Ole Skou

25. juni kl. 17.35

Kære medbeboere

Nedenfor den henvendelse beboerrepræsentationen har rettet til Adm. Direktør Søren Kolbye Sørensen, JØP

Kære Søren Kolbye Sørensen

Bestyrelsen for beboerforeningen i ejendommen Treleddet retter henvendelse til dig, da beboerne gennem længere tid har været stærkt utilfredse med en række forhold vedrørende drift, administration og byggeprojekter på ejendommen.

Det er åbenbart for os, at en række af aktiviteterne på ejendommen handler om, at JØP via forhøjelser af leje ønsker at forbedre JØP's forrentning af investeringen i ejendommen. Dette forhold har vi grundlæggende forståelse for da Pensionsmarkedet er konkurrencepræget, og JØP skal selvfølgelig forsøge at klare sig bedst muligt på dette marked.

Imidlertid er det vores opfattelse, at dette bør kunne ske under hensyntagen til almindelig moral og etik i planlægning og udførelse, samtidig med, at der tages et passende hensyn til beboerne, og at der ikke gennemføres "ligegyldige" og fagligt set kritisable projekter alene for at øge lejen, mens andre væsentlige vedligeholdelsesarbejder ikke gennemføres.

Vi har gennem længere tid forsøgt at få en god dialog med DEAS. Dette er lykkedes i korte perioder. Generelt oplever vi en udtalt mangel på information og en respektløs holdning overfor beboerne.

Dette er årsagen til vores henvendelse, og vi vil nedenfor skitsere nogle af problemstillingerne.

Radiator-/vandrørsprojekt

Siden august 2017 har DEAS haft ansvaret for gennemførelse af et større vedligeholdelses-/forbedringsprojekt vedrørende udskiftning af vandrør, opsætning af nye radiatorer samt nedtagning af gamle radiatorer. Projektet er fortsat i gang og en del af lejlighederne afventer fortsat færdiggørelse af projektet.

Det er vores opfattelse, at projektet er styret på en overordentlig mangelfuld måde, og uden den fornødne professionalisme. Der har været talrige henvendelser om utilfredshed fra beboerne og vi som bestyrelsesmedlemmer er enige i de øvrige beboeres utilfredshed.

For det første er der en udtalt mangel på information om projektet. Det gælder både generel information til ejendommens beboere om fx overordnede tidsplaner og konkret information til den enkelte beboer om, hvornår det pågældende lejemål

bliver påvirket af projektet. Nedenfor har vi angivet nogle få eksempler til illustration:

- Flere lejere har oplevet at få lukket for vandet i en uge helt uden varsel.
- Flere lejere har oplevet at få information om, at afløb lukkes helt i en uge. Beboerne skaffede selv anden bolig i den pågældende uge for blot at konstatere, at arbejdet ikke var blevet gennemført i ugen.
- Der har helt uden varsel været permanent lukket for varmen på trods af en udendørs temperatur på kun 3 grader.
- Der har været gentagne ændringer af projektet og de arbejder, der skal udføres samt mangel på information om de ændringsbeslutninger, der er foretaget undervejs i projektet

Overskridelse af udmeldte tidsfrister – såvel generelle som konkrete – har også kendetegnet projektet hele vejen igennem, til rigtig stor gene for beboerne. Dette uden opfølgning med fornyede frister eller lignende information.

Vi har forståelse for, at der er tale om et stort og komplekst projekt som kræver koordinering af mange forhold, hvorfor udmeldte tider ikke altid kan overholdes. Men der bør under alle omstændigheder tages skyldigt hensyn til beboerne ved at sikre en rimelig information. Det bemærkes, at lejemålene er påvirket i flere måneder af ovenstående ulemper, hvilket gør det svært bare at "bide tænderne sammen".

Det er en stor ulempe, at man i perioden (4-6 måneder) også skal acceptere, at en lang række håndværkere har fri adgang (via nøgleboks) til ens hjem, uden at man ved noget som helst om tidspunkt og omfang. Skriftlige arbejdsplaner, som DEAS har udarbejdet for det enkelte lejemål, har sjældent passeret med virkeligheden og har dermed været til mere ulempe end gavn. Hertil kommer, at lejemålet er støvet og beskidt i arbejdsperioden, da håndværkerne ofte ikke benytter afdækning.

Herudover kan vi også nævne, at der ikke er nogen information om hvornår man får sin nøgle retur fra nøglekassen, hvilket medfører at der er adgang til lejlighederne i meget lange perioder, hvor beboerne rent faktisk ikke aner om håndværkere i dagtimerne tiltager sig adgang. Perioderne hvor der er adgang via nøglekasserne strækker sig i måneder efter varslingsperioderne er ophørt.

Asbest

I forbindelse radiator/rør-projektet blev der konstateret asbest på rør på lofter og i kælderrum. Der blev tillige konstateret asbest i tagpladerne. Det er vores indtryk, at der har været arbejdet seriøst med denne opståede udfordring. Der har imidlertid også her været en udtalt mangel på information til lejerne. Således er den eneste information der er givet, at der er konstateret asbest, og at der ikke længere er adgang til loft- og kælderrum. +

Når der er tale om et meget sundhedsskadeligt stof skabes der selvsagt utryghed blandt lejerne. Den bedste løsning på dette er at sikre god og rettidig information om omfang, plan for rensning og status for arbejdet, herunder en seriøs slutrapport på oprensningen.

Saneringsfirmaet er for nylig blevet færdige med kælderrum, hvorfor disse igen er frigivet. Men det er der ikke givet nogen information om. Det har beboerne selv

konstateret. Det bør efter vores opfattelse gives meget klar information om hvornår der er adgang forbudt og hvornår adgang er tilladt. Det er forståeligt, at beboerne i en periode ikke kan få adgang til sine ejendele på loft og kælder, men også derfor er god information helt nødvendig og rimelig. Lejerne har ikke kunne få adgang til fx deres kufferter, altanmøbler, sommertøj, sommerdyner mv. mv.

Vi er i øvrigt meget forundret, at der ikke endnu er igangsat arbejde med henblik på at skifte taget ud på ejendommen. Der er tale om et over 80 år gammelt tag, som er helt nedslidt, hvorfor vi ofte oplever utætheder med sne/vand på lofterne og løse tagsten. Det forhold, at der nu også er konstateret asbest i tagpladerne burde føre til, at der straks bliver planlagt udskiftning af taget. Lige præcis dette projekt er ud fra alle tænkelige parametre det vigtigste og mest oplagte vedligeholdelsesprojekt i ejendommen. Dette gælder også, selvom omkostningerne hertil ikke kan pålægges lejen.

Projekt om 5. sal

Som bekendt har JØP/DEAS tidligere arbejdet på etablering af en 5. sal på ejendommen. Dette projekt blev ikke endeligt godkendt af Frederiksberg Kommune bl.a. fordi man lagde vægt på at ejendommen et unikt og præmieret arkitektonisk unikt bygger opført i i tidlig Funkisstil og derfor klassificeret som bevaringsværdigt i højeste klasse. Lejerne er meget tilfredse med, at dette projekt ikke blev til noget, da store dele af projektet ville udgøre en forringelse af ejendommen og lejernes vilkår/rammer. DEAS har efterfølgende givet udtryk for, at projektet ikke er opgivet, men at man afventer en ny politisk sammensætning af kommunalbestyrelse og udvalg, med henblik på at forsøge at få projektet presset igennem. Efter vores opfattelse burde man anerkende og acceptere den politiske behandling og beslutning, som kommunen har foretaget og ikke bare udskyde den helt nødvendige tagrenovering – for at få denne finansieret via 5. salsprojektet.

Lejligheds vending

Vi er helt opmærksomme på, at det selvfølgelig er JØP's prerogativ at beslutte, hvordan lejlighederne renoveres og ombygges i forbindelse med fraflytning.

Men vi synes, at nogle af renoveringerne skæmmer en flot gammel ejendom. Vi tænker på den seneste praksis på N. Jespersens vej, hvor man vender hele lejligheden om, så de to stuer ensuite, som ligger ud til gaden og eftermiddags-/aftensol bliver til to mindre værelser mens køkken og værelser, som ligger til gård og skygge, bliver til køkken-alrum-stue i ét. Et projekt arkitekter fra Landsforeningen for Bygnings og Landsskabskultur ved en besigtigelse betegnede som en arkitektonisk tragedie.

Der findes mange lejligheder i hovedstaden, som har en moderne planløsning. Efter vor opfattelse er det en forringelse af den samlede ejendom, at man ikke holder fast i og respekter den originalitet og arkitektur som Treleddet besidder.

En renovering med respekt for ejendommens originale goder vil efter vores opfattelse kunne indbringe en tilsvarende husleje, uden at ødelægge indretning og arkitektur.

Altanprojekt

Vi er bekendt med, at JØP/DEAS overvejer at etablere altaner på en række af lejlighederne i Treleddet. Måske er det allerede besluttet.

I forbindelse med altanprojektet har der været en lang række rygter. "Stuelejlighederne skal have fransk altan", "Lejlighederne på N. Jespersensvej skal ikke have altaner...alligevel", "Det er kun lejlighederne på Finsensvej, der skal have altaner", "altanerne bliver 1,5 x 3 meter", "altanerne kommer til at koste ca. 1.000 kr. pr lejemaal", "altanerne kommer om kort tid", "altanprojektet er udskudt 1 år" Alle disse udsagn er noget der tales om i blandt lejerne, men ikke én af oplysningerne har vi fået fra DEAS/JØP. Hvad er rigtigt? Hvad er forkert? Vi mangler væsentlig information fra valid kilde (JØP/DEAS). Det har stor betydning for lejerne, om de skal betale 1000 kr. mere i husleje.

Afslutning

Som beskrevet i starten, så forstår vi godt, at JØP skal tjene penge på de ejendomme, som JØP ejer. Det gælder også Treleddet. Men som ovenstående forhåbentligt også viser så finder vi, at der de seneste år har været en række projekter som ikke er rimelige og fornuftige – og vi kunne være bekymrede for at vor pensionskasse endte med et ry som boligspekulant uden alm. moral og etik.

Endvidere er der et markant problem med manglende information. Samlet set betyder det, at lejerne på Treleddet lever med en lang række urimelige ulemper og utrygheder.

Som du også kan se af ovenstående, så er der en ganske stor del af udfordringerne, som kan forbedres markant alene med dialog og god, rettidig information (hvilket i øvrigt næsten er gratis).

Det er vigtigt for bestyrelsen og lejerne, at vi har en god og konstruktiv dialog med JØP og jeres administrationsselskab. Vi vil derfor gerne invitere dig til et møde med bestyrelsen. Det kunne være nyttigt, hvis mødet kan foregå på ejendommen.

Venlig hilsen

Bestyrelsen for beboerforeningen i Treleddet