

Resumé af beboermøde med Treleddet afholdt den 24. august 2015 kl. 17.30.

JØP/ DEAS havde indkaldt til beboermøde i forbindelse med en eventuel udnyttelse af tageetagen til tagboliger samt udskiftning af varmeanlægget.

Lars Blaabjerg Christensen (LBC) fra JØP bød velkommen og var glad for, at så mange var kommet for at høre om de ændring en ombygning vil betyde for beboerne i Treleddet. Samtidig gav han en overordnet gennemgang af JØP investeringspolitik i forhold til ejendomme. LBC oplyste endvidere, at Arkitekt Kurt Ankjær (KA) fra Scala Arkitekter ville gennemgå projektet og det der var fremlagt for kommunen. Ligeledes var Advokat René Michael Elling fra Advokatfirmaet Isaksen & Nomanni med til mødet, for at besvare eventuelle spørgsmål i forhold til det lejeretlige.

LBC foreslog, at projektet blev gennemgået først og at der herefter kunne stilles spørgsmål.

Dette resumé er en sammenfatning af de holdninger og spørgsmål, der blev tilkendegivet på mødet.

Gården

Der var stor utilfredshed med, at gården skulle ombygges med parkeringspladser m.v. således, at den gård beboerne har i dag bliver fuldstændig ødelagt. Bl.a. at biler skal køre rundt i gården, hvor der legende børn, for at finde en parkeringsplads og at elevatortårne kommer ud i gården – 2 meter fra facaden flere steder i gården. Ligeledes undrede beboerne sig over, at man ville lave trapper op til taget af vaskeriet, sådan at dette kan bruges til fællesareal. Her tænkte man især på dem, der bor i stueetagen, som vil få mindre sollys ligesom man formentlig vil kunne kigge lige ind til beboerne i stueetagen.

Alt i Alt er beboerne rigtig godt tilfreds med den gård de har i dag og ønsker ingen ændringer

KA oplyste, at når der er placeret parkeringspladser i gården, er det fordi kommunen kræver, at der stilles parkeringspladser til rådighed for kommende nye beboere, på tageetagen. Man har i den forbindelse prøvet at få nogle parkeringspladser i gården samtidig med, at man skal betale for yderligere parkeringspladser til en parkeringsfond. Ligeledes vil kommunen gerne have noget mere friareal til beboerne, hvilket der er forslået på taget af vaskeriet.

Altaner

Under gennemgang blev det oplyst, at der ikke skulle være altaner som først foreslået, men JØP vil dog tilbyde beboerne på Finsensvej mulighed for altaner, såfremt de ønsker det – en eventuel huslejestigning vil dermed kun blive aktuel, såfremt der er ønske om opsætning af altan.

Elevator

Der var en blandet stemmning med hensyn til elevatorer, idet dem der bor i stuen/ 1. sal ikke ønsker elevator, medens dem der bor på 4/5 sal ønsker elevatorer. Arkitekt KA oplyste, at opsætning af elevatorer er et krav fra Frederiksberg Kommune i forbindelse med etablering af tagboliger. At der samtidig skabes større tilgængelighed for ejendommens øvrige beboere er fra udlejers side kun positivt og er ligeledes i god tråd med udvikling af boligkvaliteten. JØP har dog besluttet, at i forbindelse med opsætning af elevatorer

vil en huslejestigning ikke blive pålagt beboerne i stueetagen. Hvordan størrelsen af og lejestigningen for elevatorerne måtte blive fordelt på de enkelte lejligheder overvejes forsat.

Der var en del spørgsmål om lysindfald i lejligheder, når der nu kom elevatorer, især hvordan det vil være i hjørnerne, hvor der skal være elevatorer, ligesom der var spørgsmål om, hvordan man kommer ud i gården fra stueetagen. KA oplyste, at man har lavet skyggediagrammer, hvor det kan ses, disse var desværre ikke med på mødet, men bliver udsendt med dette resumé.

Skylounge

Det blev bemærket at der ikke er behov for fællesarealer på 5. sal og at loungen sandsynligvis ikke vil blive brugt og kun vil påføre beboerne ekstra omkostninger. En mulighed kunne være at etablere fællesrum i gården, men her henledes opmærksomheden på den i forvejen dårlige akustik.

Ændring/udskiftning af varmeanlæg m.v.

Der var en del spørgsmål om, hvorfor man vil ændre anlægget fra et 1 strenget system til et 2 strenget system, idet en huslejestigning på ingen måde kunne tjenes hjem i forbindelse med en varmebesparelse. LBC oplyste, at udgifterne på installationerne var steget meget og at installationerne nu havde nået en alder, hvor det er tjenstligt at udskifte. Samtidig vil man flytte radiatorerne ud til vinduerne, således at komforten af varmen vil være mere fremtidssikret og energimæssig rigtig.

Der blev også spurgt til faldstammerne, som man kunne se skulle flyttes til bagtrappen sammen med de andre rørinstallationer. Beboerne havde svært ved at forstå, at man flytter dem hertil idet, der ville skulle være en lang føringsvej fra lejligheden til faldstammen. KA oplyste, at man i den forbindelse bliver nødt til at lave et nedhængt loft, når man laver ændringerne. Men nu prøver man først på NJV nr. 8 og tager erfaringer med videre derfra.

René Lauritsen

DEAS

I øvrigt henvises til vedlagte forsøg på lidt afklaring.

Beboermøde i ejendommen TRELEDDET

- Forsøg på lidt afklaring/præciseringer inden mødet på mandag den 24. august 2015 kl. 17.30 hos DEAS

Mange tak for bemærkningerne til påtænkte initiativer, herunder tagboligprojektet, på Treleddet! Vi har nu haft mulighed for at læse de fremsendte bemærkninger, og vil gerne benytte lejligheden til forud for mødet at præcisere forskellige forhold, hvorom der muligvis hersker tvivl:

- 1) **Prøvelejligheden på N. Jespersens Vej 8:** Lejligheden er blevet ledig, og vi ønsker at gennemføre en gennemgribende modernisering af den. Indtil nu har vi foretaget gennemgribende reoveringer af ledige lejligheder i Treleddet med udgangspunkt i den indretning, der har været siden ejendommen blev bygget i 1931. Vi vil benytte lejligheden til at afdække, om denne type lejlighed og muligvis andre fremtidige ledige lejligheder kunne indrettes lidt anderledes end hidtil. Potentielle lejeres ønsker om lejlighedsindretning har givetvis ændret sig over tid, hvilket vi vil forsøge at tage højde for i denne prøvelejlighed. Hvordan den endelige udformning af prøvelejligheden kommer til at se ud, er endnu ikke besluttet. Vi tilbyder, at I som lejere kan se en sådan ny indretning, og vi vil også gerne have Jeres bemærkninger hertil. Såfremt det måtte blive besluttet at ændre på indretningen af de enkelte lejligheder generelt, vil det kun ske i det omfang, at lejlighederne fraflyttes og udelukkende, såfremt lejlighederne skal gennemgribende moderniseres. Det betyder dermed også, at der intet vil blive foretaget i de lejligheder, der i dag er udlejet, men udelukkende er en mulighed i fremtidigt fraflyttede lejligheder.
- 2) **Ændring/udskiftning af varmeanlæg:** Vi påtænker at udskifte stigstreng, ændre rør og flytte radiatorer. De fleste af installationerne er fra dengang ejendommen blev bygget. Den tekniske levetid på et varmeanlæg er 40 år, og vi har i dag installationer, der er mere end 80 år gamle. I forbindelse med udskiftning af rør og radiatorer vil vi ændre anlægget fra et et-strengs anlæg til et to-strengs anlæg. Samtidig vil vi flytte radiatorerne ud under vinduerne, så de giver en mere hensigtsmæssig varmefordeling. Det er et initiativ, som har været drøftet gennem adskillige år og som vi finder vil være energimæssigt hensigtsmæssigt og relevant.
- 3) **Udskiftning af tag:** Taget er det originale tag fra 1931, og udskiftning af dette har været på tale siden 1979. Vi har med stor hjælp fra viceværten, Poul, holdt det ved lige indtil nu, men vores vurdering er, at det vil være nødvendigt at reparere det gennemgribende/skifte det indenfor nogle få år. Da der er stor efterspørgsel efter boliger i området, har vi derfor valgt at undersøge muligheden for at bygge tagboliger i forbindelse med udskiftning af taget. Hvis denne investeringsmulighed ikke måtte materialisere sig, vil der blive lagt op til en større vedligeholdelse/udskiftning.
- 4) **Elevatore:** Opsætning af elevatorer er et krav fra Frederiksberg Kommune i forbindelse med etablering af tagboliger. At der samtidig skabes større tilgængelighed for ejendommens øvrige beboere er fra udlejers side kun positivt og er ligeledes i god tråd med "Frederiksberg-strategien", som bl.a. beskriver ønsket om "at udvikle boligkvaliteten for alle". I forbindelse med opsætning af

elevatorer vil huslejestigningen ikke blive pålagt beboere i stueetagen. Hvordan størrelsen af og lejestigning for elevatorerne måtte blive fordelt på de enkelte lejligheder overvejes fortsat.

- 5) **Altanprojekt:** På baggrund af kontakt med beboerrepræsentationen har vi reduceret altanprojektet til lejligheder med adresse på Finsensvej, hvor det vil blive et tilbud til de lejere, der i øvrigt måtte ønske altan. En evt. huslejestigning vil dermed kun blive aktuel, såfremt der er ønske om opsætning af altan.
- 6) **Pulterrum i tagetagen:** Ved evt. udnyttelse af tagetagen til nye lejligheder vil pulterrummene i tagetagen blive flyttet ned i dertil passende rum i kælderen. Udlejer vil i givet fald stille flyttefolk til rådighed, såfremt en lejer måtte ønske det i forbindelse med en flytning af pulterrum til kælderen.
- 7) **Parkering:** I forbindelse med etablering af tagboligerne stilles der krav om flere parkeringspladser. Disse vil blive etableret i den mest skyggefulde del af gården, så det ikke generer de grønne fællesarealer i den solrige del af haven. 8 parkeringspladser vil blive etableret udenfor ejendommen, på arealer tilhørende kommunen. Kommunen er ansvarlig for etablering af disse, men omkostningen herfor indgår i de udgifter, som udlejer skal afholde i tilknytning til indretning af nye taglejligheder.
- 8) **Økonomi:** Som følge af opsætningen af elevatorerne, ændring/udskiftning af varmeanlæg, vil huslejen blive forhøjet efter gældende regler. Som udgangspunkt vil lejen maksimalt stige 15-16 kr. pr. kvm. pr. måned. Der er forskellige principper for lejereguleringen, og disse vil blive gennemgået på beboermødet på mandag.

Vi håber, at ovenstående korte gennemgang kan have afklaret nogle af de spørgsmål/bemærkninger, der er fremkommet i forbindelse med projekterne på ejendommen. På mandag vil der naturligvis blive mulighed for yderligere afklaring af ovenstående samt evt. af andre spørgsmål, der måtte være tale om. Der vil selvsagt også blive udarbejdet en skriftlig besvarelse/kommentering af de mange spørgsmål, der er stillet og af de indsigelser, der er indgået hertil.

God weekend!

Med håb om et godt møde

Renè Medom Lauritsen/Lars Blaabjerg Christensen

DEAS/JØP

Frederiksberg, den 21. august 2015