

Notat af: Kenn Sterndorff, SKALA Arkitekter A/S

Dato: 27. april 2015 (Uge 18).
Sted: Frederiksberg Kommune

RÆDESGADE 3, 3.. SAL
DK-8700 HORSENS
T +45 7248 8222

Notat tilsendt: Kim Winding, Elin Nielsen, Jørgen R. Lilje-
Jensen, Jørn Hjørdemaal, Sameer Kohli,
Carsten Larsen, Lise Lind, Peter Schmidt,
Steen Højlund Hansen, Bo Andersson, Lars
Blaabjerg Christensen, René Lauritsen, Henrik
Schmidt, Poul Sørensen, Philippe Gary, Kurt
Ankjær & Kenn Sterndorff.

WWW.SKALA-ARKITEKTER.DK

SAG: 14.022 – TRELEDDET

Beboermøde

Deltagere på mødet:

Lars Blaabjerg Christensen	Bygherre	LBC	JØP
René Lauritsen	Kundeansvarlig	RL	DEAS
Henrik Schmidt	Driftschef	HS	DEAS
Poul Sørensen	Servicemedarbejder	PS	DEAS
Kurt Ankjær	Adm. direktør	KA	Skala Arkitekter A/S
Kenn Sterndorff (ref.)	Projektleder	KS	Skala Arkitekter A/S
Philippe Gary	Ingeniør	PG	Falkon A/S

Beboerne på N. Jespersens Vej 8, bortset fra Jørn Hjørdemaal (afbud).

Mødeagenda:

- 1: Præsentation
- 2: Tagboligprojektet
- 3: Installationer
- 4: Evt.

01 Præsentation

LBC byder velkommen, informerer omkring formålet med mødet, og introducerer projektet i sin helhed, herunder etablering af tagboliger, omlægning af installationer, samt renovering af lejligheden 2. sal TH.

KA Introducerer mødedeltagerne, og hvem de repræsenterer.

02 Tagboligprojektet

KA gennemgår tagboligprojektet, herunder elevatorer, altaner, cykelkælder, samt fornyelse af eksisterende gårdrum.

Tagboligerne udspringer oprindeligt af at eksisterende tag er udtjent, hvorfor dette skal skiftes. Dette kunne med fordel finansieres ved at etablere tagboliger på eksisterende bebyggelse.

I forbindelse med etableringen af tagboligerne, stiller Frederiksberg Kommune krav om at der skal etableres nye elevatorer, som betjener de nye boliger. Derudover stilles der krav til der etableres p-pladser tilsvarende antallet af nye boliger eller alternativt indbetaling til P-fond.

I forbindelse med de nye boliger skal gennemføres, appellerede Frederiksberg Kommune til at der samtidig etableres nye altaner tilhørende eksisterende lejemål, fra 1. sal og oppefter, samt at eksisterende gårdrum "fornyres"/renoveres. Desuden ønsker kommunen at der etableres et fælles opholdsrum i tagetagen til beboerne i ejendommen.

Der blev ytret stor bekymring fra de nuværende beboere i forhold til finansieringen, da de var af den opfattelse, at projektet vil generere en "større" huslejestigning. RL og LBC informerer beboerne om, at huslejestigningen kun vil blive udregnet ud fra tiltag der kategoriseres som forbedringer, hvor vedligehold finansieres af pensionskassen.

03 Installationer

I forbindelse med etablering af tagboligerne, skal eksisterende tekniske installationer omlægges fra den nuværende placering i eksisterende tagrum, til en fremtidig placering i eksisterende kælder. Tekniske installationer omhandlende varme, vand og afløb, vil fremadrettet blive samlet på nuværende køkkentrappe, og føres under eksisterende etagedæk i kælderen.

Eksisterende installationer er 80 år gamle og udtjente, hvorfor der er store udgifter behæftet herved i forbindelse med løbende vedligehold. – Levetiden på tekniske installationer, estimeres "normalt" til værende 40 år.

Omlægningen af de tekniske installationer udføres i første omgang i lejlighederne TH, beliggende på N. Jespersens Vej 8. Dette da den nuværende "tomme" lejlighed (2. sal TH) skal moderniseres, og der derfor ikke er ønske om at omlægge installationerne efter lejligheden er moderniseret.

Arbejdet i forbindelse med omlægning af eksisterende installationer, påregnes at løbe over en periode svarende til ca. 30 arbejdsdage, hvor den enkelte beboer skal påregne at arbejdet i det enkelte lejemål, udføres periodisk over en periode svarende til 15 arbejdsdage.

Arbejdet i de pågældende lejemål vil foregå i en tæt dialog med beboerne, for at varetage de "bløde værdier". Der vil inden opstart vil være en fælles besigtigelse af samtlige lejemål, der berøres at installationsomlægningen for fælles koordinering af arbejdet i den pågældende bolig.

KS belyser fordelene ved omlægningen af installationerne, da eksisterende radiatorer flyttes fra deres nuværende placering, ud under vinduerne i facaden hhv. mod gaden og gården, hvilket medvirker til en væsentlig forbedring af lejlighedernes varmekomfort, da de nye radiatorplaceringer forebygger kuldnedfald fra vinduerne. Dette bekræftes af beboeren i stuen TH, som selv har fået udført tilsvarende arbejde.

LBC præciserer at der, i forbindelse med omlægning af installationerne, vil være udgifter der skal der skal fordeles på hhv. forbedringer og vedligehold. Forbedringerne vil i dette tilfælde udgøre 1/3, jf. tidligere huslejenævnsafgørelser. Dette estimeres til en huslejestigning, for den enkelte beboere, på ca. 375,- kr./md brutto, hvortil der skal modregnes besparelse på vedligehold, samt besparelserne på varmeregningen.

04 Evt.

Der stilles spørgsmål ved hvornår projektet for installationerne forventes gennemført? Dette afhænger af bl.a. behandlingstiden ved Frederiksberg Kommune, hvilket kan variere fra 2-8 uger, afhængig af behandlingstiden ved indsendelsestidspunktet.

Dertil kommer varslingsperioden, førend arbejdet kan igangsættes.

Efterskrift: Der blev efterfølgende drøftet, at der, af hensyn til fremdriften, kan udarbejdes et dokument for underskrift af de berørte beboere, at de indvilger i at arbejderne gennemføres således arbejdet kan igangsættes uden varsling.