

Jørn Hjordemaal
N. Jespersens Vej 8, 1. th.
2000 Frederiksberg
tlf. 38 87 59 90

Frederiksberg den 8. juli 2015

DEAS Ejendomsadministration
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Att.: Kenn M. Sterndorff

Vedrørende planerne for opdatering og renovering af ejendommen *Treleddet*, Frederiksberg

Som reaktion på DEAS' brev af 30. juni 2015 vedrørende ovenstående planer skal undertegnede som beboer i opgangen N. Jespersens Vej 8 hermed fremkomme med mine bemærkninger og forslag til planerne primært med fokus på perspektiverne set fra denne del af ejendommen.

Overordnede bygningsarkitektoniske og bygningskulturelle aspekter

Som bekendt er ejendommen *Treleddet* opført i perioden 1930-31 af arkitekterne Palle Suenson og Thorvald Dreyer, som er estimerede arkitekter inden for dansk funktionalisme, hvor der blandt andet lægges vægt på lyse, hensigtsmæssige og velfungerende boliger, jf. eksempelvis omtalen af ejendommen i Sys Hartmann og Villads Villadsens seksbindsværk: *Danmarks arkitektur*, bind 3 *Byens huse - Byens plan*, side 174, Gyldendal 1985.

Dette har da også ført til at ejendommens fredningsstatus er henført under bevaringsværdi 3, som regnes for den højeste af de 3 værdiklasser, som bevaringsværdige ejendomme inddeles i. I forbindelse med Frederiksberg Kommunes udarbejdelse af *Lokalplan 92* blev omgivende kvarterer og ejendomme, som støder op til denne plan rubriceret i forskellige kategorier, hvor *Treleddet* er blevet henført til kategorien *Bevaringsværdige bygninger*, jf. planens kapitel 3, side 99.

Supplerende kan det oplyses, at da der for få år siden blev installeret termoruder i ejendommen, blev der blandt beboerne på N. Jespersens Vej udtrykt ønske om, at vinduerne ud mod altanerne blev ændret til altandøre, således at der blev tale om fløjddøre ud til altanerne. Dette blev pure afvist af det daværende administrationsfirma for ejendommen (DIS) under henvisning til at ejendommen er erklæret bevaringsværdig, selv om en sådan ændring ikke en gang ville kunne ses udefra.

På denne baggrund forekommer det temmelig overraskende pludselig at blive præsenteret for et så omfattende projekt, der - uden at ville fornærme det medvirkende arkitektfirma - først gav mig associationer til en vildfaren og overapteret caribisk luksusliner skyllet i land på et vildfremmed sted. Rent bygningsarkitektonisk er der for at udtrykke det uden omsvøb tale om en skamfering af såvel ejendommen som det omliggende kvarter, der er præget af

meget tidstypiske karréejendomme fra mellemkrigsårene, og som alle er udstyret med skrånede tegl eller skiffer og opført med teglsten, hvilket for den sags skyld også gør sig gældende med hensyn til kvarterets enfamiliehuse. Det er helt evident, at med den skitse-rede 5. sal vil ejendommens ydre og indre facader undergå en gennemgribende karakterændring, som vil forekomme i åbenbar modstrid med bevaringsmæssige hensyn. Da ingen andre ejendomme i kvarteret er forsynet med tilsvarende overbygninger, vil ejendommen komme til at fremtræde som et meget markant og forstyrrende bygningsselement.

For så vidt angår projektets gårdside vil de harmoniske og horisontale linjer blive kuperet af elevatorårne og afbrudt af altaner, der vil fremtræde som overbehængt og klaustrofobisk "nipseværk", og - uanset hvor velment det måtte være - de øvrige gårdinstallationer skønnes også at bidrage til dette komprimerede præg - ikke mindst på grund af udvidelsen med parkeringspladserne. Det forekommer i øvrigt paradoksalt, at i takt med at der kommer flere beboere, jo mindre fælles opholdsplads afsættes. Men måske eventuelle ledige parkeringspladser i Lidl's ejendom på Finsensvej kunne være en løsning på dette. Ud fra hensynet til legende børn, støj og miljø forekommer det endvidere uigenomtænkt at etablere parkeringspladser på det i forvejen forholdsvis begrænsede fællesområde for omkring 180 lejligheder (inklusive de projekterede) i et område med en i forvejen temmelig høj bebyggelsesprocent.

Endelig vil gården som følge af overbygningen blive mere dunkel, hvilket i øvrigt også i mere begrænset omfang vil gøre sig gældende for ejendommens naboer, hvis udsyn og udsigt også berøres. Især trappetårnene i de tre spidse vinkler vil gøre de nærliggende lejligheder mere dunkle, end de er i forvejen er og forstyrre ugenerteden med hensyn til indblik fra elevatorernes brugere.

I betragtning af dette kunne det måske være anbefalelsesværdigt at indhente en vurdering og udtalelse i regi af Kulturministeriet, der yder råd og vejledning til andre offentlige institutioner i forbindelse med disses beslutningsproces i sådanne sager, jf. § 25 i lovbekendtgørelse nr. 970 af 28. august 2014 (Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer), men det er Frederiksberg Kommune som en stor og professionel bykommune givetvis opmærksom på.

Der kunne måske i stedet overvejes en løsning, hvor udvidelsen neddæmpes til skrå veluxvinduer, således at ejendommens tagbelægning og horisontlinje bevares, selvom det uværgeligt vil indebære færre kvadratmeter.

Etablering af tagboliger på 5. sal

Overordnede aspekter i forbindelse med etablering af tagboliger

Da erfaringen viser, at det er forholdsvist kostbart at foretage radikale bygningstilpasninger, og da det eksisterende tag ifølge forlydender står over for en snarlig udskiftning, har flere i ejendommen gjort sig den tanke, om det er muligheden for at komme udenom denne udgift, der er den egentlige årsag til projektet. Derfor kunne en redegørelse for tagsituationen, herunder skønnet udgift til reparation af eksisterende tag være en nyttig oplysning at lade tilgå beboerne med henblik på at af- eller bekræfte denne tanke.

Andre beboere har gjort sig den tanke, at det forekommer helt urimeligt - ikke mindst for ejendommens beboere i stuetagen - at skulle bidrage til en elevator, som der ikke er behov for, og som opleves som en helt overflødig luksus. Derfor kunne det være formålstjenligt at få fremlagt nogle beregninger for denne udgift, herunder stillingtagen til om udgiften rettelig ikke burde isoleres til femtesalen - eventuel i kombination med en form for plombering af elevatorne for de af beboerne, der ikke måtte ønske at benytte den, men som i påkommende tilfælde ville kunne brydes efter eget beboerønske.

Uden at have noget særligt kendskab til omkostningerne bør man være opmærksom på, at disse givetvis kan komme til at overstige omkostningerne til nyopførelse, således at lejen vil overstige niveauet i sammenlignelige boliger, eksempelvis nybebyggelsen i Flintholm kvarteret, hvor der er et stort udbud af såvel ældrevenlige boliger som ungdomsboliger, som det efter sigende er svært at afsætte på grund af prisniveauet. Dette sammenholdt med, at den økonomiske formåen for denne målgruppe ofte kan være forholdsvis beskedne taler for i stedet at realisere en sådan entrepris under andre forudsætninger.

Konkrete forhold i forbindelse med etablering af tagboliger

Ingen steder i det fremlagte materiale findes der omtale af inddragelsen af beboernes loftspulterum, hvilket faktisk er et drastisk og stort indgreb i beboernes dispositionsmuligheder, men måske det blot beror på en lapsus.

Der efterlyses derfor en forklaring på dette, herunder om man er sindet at medtage det i forelæggelsen af projektet til godkendelse over for kommunen, idet det som bekendt er meget udbredt, at kommuner som betingelse for godkendelse af sådanne projekter stiller krav om erstatningsrum til beboerne.

I prospektet er der ikke omtalt udgifter til rengøring, tilsyn og andre driftsudgifter for den attraktive penthouse skylounge. Derfor efterlyses en redegørelse herfor.

I betragtning af hvor kostbart det er at bygge nye elevatorer, ønskes det oplyst, om der i overvejelserne er indgået planer om kun at have få elevatorer - eksempelvis blot én til hver af de tre længer. I så fald bør det ikke være elevatortårnene i de 3 spidse vinkler, idet de som nævnt i forvejen er dunkle.

Moderniseringsprojektet

Da lys er et udslag af funktionalismens velsignelser, er ejendommens vinduer forholdsvis store og højtplaceret i forhold til etageadskillelsen. Dette bevirker, at som følge af den lille frihøjde mellem altan og vinduernes overkant, vil altanerne komme til at stjæle ret meget lys, ligesom intimssfæren i lejlighederne imellem bliver meget lille på grund af denne nærhed. Der synes kun at være plads til franske altaner, men de har ingen rekreativ værdi.

Det er desuden meget få lejligheder, der vil få synderlig glæde af en altan på grund af det beskedne solindfald, og lejligheder, der i forvejen - ikke mindst lejlighederne på N. Jespersens Vej - er udstyret med altaner opnår derved ikke nogen nævneværdig forbedring, således at huslejestigningen kommer til at stå i et misforhold. Da altanerne på Finsensvej vil blive forbundne med soveværelserne fremfor stuerne, hvor der ganske vist er sol, kommer de ikke til deres ret som en integreret del af opholdsrummene.

At vende lejlighedens stuearealer fra facade til gårdside forekommer helt uhørt. I århundreder har man i etageejendomme af hensyn til sol, lys og udsigt placeret opholdsrum (og arbejdsrum) mod gadesiden, mens man modsat af hensyn til lavere soverumstemperatur, dæmpet lys og gadestøj har placeret soverummene til gårdsiden. Det er meget svært at se, hvilke hensyn, der ligger til grund for at gøre op med denne veltænkte og gennemafprøvede konvention. Beboere på N. Jespersens Vej vil i særlig grad i sommerhalvåret blive udsat for varmegener og blive hensat til en dunkel gårdudsigt fremfor den nuværende udsigt til lys, lav og grøn bebyggelse.

At udvide køkkenet på bekostning af et værelse på N. Jespersens Vej begrænser lejlighedens anvendelighed som bopæl for flere personer, herunder børnefamilier, der ofte anvender dette rum til børneværelse - igen er det svært at se noget fornuftigt formål, ikke mindst i betragtning af trenden med børnefamiliers søgning mod byområderne.

Beskæring af karnapstuen samme sted til fordel for et større badeværelse og bortfjernelse af fløjdørene mellem de 2 en suite stuer vil være et drastisk anslag mod de 2 stuers harmoni og det tidstypiske skifte mellem indbygget altan og karnap. Der savnes derfor en plausibel begrundelse for, hvad der ligger bag en sådan tankegang arkitektonisk set, samt hvad man mon skal betale for en sådan åreladning af husets sjæl.

En udvidelse af badeværelserne forekommer temmelig overdrevet, idet man ved hidtidige moderniseringer har demonstreret, at de nuværende kan udnyttes optimalt og hensigtsmæssigt ved fornuftige dispositioner.

Endelig vil trappeopgangene ved en ændring af indgangspartierne arkitektonisk set komme til at fremtræde underlig abrupte og upraktiske ved ind- og udgang fra lejlighederne under samtidig passage på trapperne. Desuden bliver der tale om en ekstraordinær stor udgift til nye branddøre.

Med hensyn til de inddragne kælderrum henvises til bemærkningerne ovenfor vedrørende loftsrum.

Særligt med hensyn til installationsændringer og mockup lejlighed (prøvelejlighed)

I betragtning af omkostningerne sammenholdt med nivelleringen af trappeopgangens harmoni forekommer det dristigt at vove dette eksperiment, som næppe vil blive tilbagerullet i tilfælde af mangel på succes. Som ved andre større projekter ville det være mere forsigtigt og givetvis billigere at lade fremstille en modellejlighed og/eller en computeranimeret film, som ejendommens beboere kunne bese i for eksempel vaskehus eller motionsrum. En sådan model - eventuelt suppleret med modeller af øvrige lejlighedstryper i projektet - kunne i stedet være et godt udgangspunkt for en konstruktiv og frugtbar dialog mellem bygherre, rådgivere og ejendommens beboere om ejendommens fremtid.

Dette vil tillige bevirke, at den ellers energimæssigt fornuftige ide om flytning af radiatorer kan udsættes og inddrages i en samlet entrepris for hele ejendommen. Det forekommer desuden paradoksalt, at såfremt moderniseringsprojektet iværksættes, vil de nyopsatte radiatorer i lejlighederne skulle flyttes kort efter som følge af etablering af altaner m.m.! Endelig forventer jeg som beboer "ramt" af dette eksperiment, at det tilsikres, at den kon-

krete huslejestigning senere justeres i overensstemmelse med den udgift, som andre beboere måtte komme til at betale i tilsvarende lejligheder for det tilfælde, at denne måtte blive lavere som følge af "kvantumsrabatten" ved den store radiatorentreprise.

Så hvorfor ikke i første omgang erstatte mockup'en med en billigere og reversibel løsning og flytte hele ejendommens radiatorer, som i årtier har været genstand for ønsker og overvejelser. Dette vil uanset fremtidsplanerne for ejendommen kunne udføres som et isoleret projekt, der næppe vil møde modstand eller kritik.

Øvrige bemærkninger

Med hensyn til processen vil jeg nævne, at invitationen til informationsmødet om flytning af radiatorer m.m. blev udsendt med 11 dages varsel, og mødet var berammet tidligere end normal arbejdstids ophør, hvilket bevirkede, at jeg var forhindret i at deltage. Den nuværende høring på 4 uger er lagt lige i sommeferieperioden, hvor mange er bortrejst. Dette sammenholdt med, at der er tale om et stort og komplekst projekt, opfatter jeg som et *fait accompli*. For de af ejendommens beboere, der givetvis ikke måtte være så ferme med hensyn til de elektroniske medier, burde man som en ringe gestus have tilbudt adgang til papirudgaver af projektbeskrivelserne (eksempelvis fremlagt i vaskehus, opsat på opslagstavler og lignende).

I betragtning af hvor indgående de foreliggende planer berører alle beboeres hverdag og økonomi, finder jeg, at man bør udvise en mere blid og hensynsfuld fremfærd, fremfor at forcere projekterne på et ukvalificeret og udemokratisk grundlag. Mange beboere er blevet utrygge og ængstelige - ikke mindst over udsigten til huslejestigninger på skønsmæssigt 2.000 kr. eller mere om måneden - en stigning, der tilmed vil ramme ekstra hårdt for de af ejendommens beboere, hvis husleje i forvejen er steget som følge af konkrete moderniseringer, og hvor niveauet derfor vil nærme sig break even for en ejerbolig. Det bør desuden tages i betragtning, at der i ejendommen findes mindrebemidlede (pensionister, efterlønnere m.fl.), der kan blive tvunget til at flytte, hvilket vækker associationer til, hvad der fandt sted under den tidligere og mere liberale ejerlejlighedslovgivning for år tilbage.

Der savnes tillige en aflivning af den verserende myte blandt ejendommens beboere om, at projektet ikke er begrundet i altruistiske hensyn men derimod i et forsøg på delvist at vælte den forestående tagreparation over på ejendommens nuværende beboere kombineret med ønsket om øget forrentning under dække af pådutning af en række uproportionale og meningsløse forbedringer. I den forbindelse bør det holdes for øje, at der er stor og udbredt tilfredshed blandt ejendommens nuværende beboere både med hensyn til ejendommens fælles arealer og de enkelte lejligheder, som der fortsat vil være mulighed for at foretage individuelle og fornuftige forbedringer af ved fraflytninger, hvor ingen mod sin vilje påføres unødige ulemper og økonomiske byrder. Denne holdning harmonerer da også med den linje en repræsentant fra ejeren, JØP, (juristernes og økonomernes Pensionskasse) har givet udtryk for i dagbladet *Politiken* den 7. juli 2015.

Endvidere har jeg gennem ejendommens vicevært forgæves forsøgt at skaffe mig information om radiatorprojektet med hensyn til rørføring, radiatordimensioner og det efterfølgende udbedringsarbejde på vægge og gulv m.m. efter afmontering af de gamle radiatorer.

Endelig savner jeg en tilkendegivelse fra JØP om, hvad der er den overordnede vision og strategitagi for ejendommen, og hvilken politik man ønsker at gennemføre denne ved. Men måske det er et spørgsmål, der rettelig hører hjemme på pensionskassens generalforsamling, hvor der desværre er for længe til. For både nuværende og kommende beboere ville det være relevant at få en sådan tilkendegivelse, der vil kunne indgå i grundlaget for valg af boligform, herunder koblingen til markedet for ejer- og andelsboliger, idet jeg naturligvis ikke er blind over for den interesse modsætning, der gør sig gældende mellem pensionskassens hovedformål og lejere.

Det ville være fair med en sådan officiel tilkendegivelse, så nye indflyttere - herunder ikke mindst for kommende pensionister - får mulighed for at gøre sig overvejelser over det fremtidige privatøkonomiske råderum, således at man ikke føler sig ført bag lyset, eller sat på spidsen ligefrem snigløbet. Det forekommer ærlig talt noget ureflekteret, at man ud fra altruistiske overvejelser om nye pensionistboliger skubber andre pensionister og mindre bemidlede ud !

Hvis beboerne i øvrigt i forbindelse med det tidligere salg af ejendommen havde haft kendskab til de forestående planer, ville udfaldet af den da foretagne beboer afstemning måske have fået et andet udfald !

Kopi af dette brev er samtidig fremsendt til JØP, Frederiksbeg Kommunes By- og Miljøudvalg, samt den lokale lejerforenings formand, Bo Andersson.

Med venlig hilsen

Jørn Hjørdemaal

PS:

Som et PS kan jeg supplerende oplyse, at ejendommen i 1932 umiddelbart efter dens opførelse blev præmieret med den såkaldte Emil Bissen pris, der er en arkitekturpris, som kan tildeles arkitekter af Det Kongelige Akademi for de Skønne Kunster, samt at ejendommen nogenlunde samtidig indgik i en udstilling på Charlottenborg.

Det er i øvrigt min opfattelse, at det arkitektoniske og bygningskulturelle element bør vægtes højere, idet det har offentlighedens interesse og ikke bare beboernes. Det kan for eksempel initieres gennem politiske kontakter (Lars Barfod bor i øvrigt lige over for Ph. S. Vej) eller ved presseomtale af førende arkitekturanmeldere og andre kulturelle autoriteter i dagbladene, der vil kunne understøtte en offentlig interesse og debat.