

Niels Beck
N. Jespersens Vej 10 3.tv.
2000 Frederiksberg

Frederiksberg, 10. juli, 2015.

DEAS Ejendomsadministration
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Att. Kenn M. Sterndorff.

Svar på brev af 30.06.2015 til beboerne Treleddet, Frederiksberg.

Beboerne er i ovennævnte brev blevet opfordret til at fremlægge bemærkninger til projektplanerne for Treleddet, og projektplan godkendt i By- og miljøudvalget, Frederiksberg Kommune 15.06.2015.

Projektet kan ikke gennemføres i den fremlagte form men bør revurderes.

Fremtidige møder:

På et møde ultimo august afholdt af DEAS vil alle bemærkningerne fra beboerne blive gennemgået og efterfølgende tilsendt Frederiksberg Kommune.

Jeg ser frem til dette møde.

Tilbage melding:

Svarfrist for bemærkninger er sat til 27.07.2015, hvor mange beboere er på sommerferie.

Fristen bør forlænges med 1 måned.

Installationsudskiftning som forsøg N. Jespersensvej 8 tv.:

Bør afvente endelige reoveringsplan.

Det samlede projekt:

Er projektet i overensstemmelse med regler i Frederiksberg Kommune? Overstiger huslejestigningen den øvre grænse på 191 kr. m² over 3 år pr. lejemål? Overholder parkeringsoplægget for gården brandmyndighedernes regler om fremkommelighed? Områdenummeret i kommuneplanen er: 3.B.5 Finsensvej med max. byggeprocent på 110%. Er der søgt dispensation fra byggeprocent? Treleddet er en karakteristisk funktionalistisk bygning tegnet af arkitekterne Palle Suenson og Thorvald Dreyer, og indgår i en samlet fredning under bevaringsværdi 3. (højeste klasse). Kulturmiljøet omfatter Lindevangen, Ved grænsen og Den Sønderjyske By. Skitserne til reovering med parkering, grønt areal på de eksisterende garager, parkering i gården, altaner, elevatorårne i gården samt en ekstra 5. sal, vil helt ændre Treleddet's stilrene ydre til et fremmedlegeme i kvarteret. Er dispensation fra denne fredning mulig og ønskværdig?

Giver ovennævnte spørgsmål DEAS/JØP overvejelser om at stoppe

projektet? Evt. tilbyde ejendommen til beboerne som andelforening?

Etablering af tagboliger:

Det er tilfredsstillende at tagrenoveringen og pakerings-fondindbetalingen ideelt set finansierer nye tagboliger.

Hvad dækker idéelt over? Er der ekstra omkostninger?

Etablering af elevatorer:

Etablering af elevatorer i hjørnerne forringer lysforholdene for lejlighederne, idet Treleddet har tre sider, med spidse vinkler mellem fløjene i hjørnerne. Dette forstærkes af at 5.sal vil blive udbygget med en platform mod gården som vil mørklægge 4. sal. Lejestigningen på 910 kr./md. pr. lejlighed for elevator giver afledet omkostninger til brandsikring af hovedtrappe.

Er lysforhold for hjørnelejlighederne efter installation af elevatorer identitetsforandrende og dermed ikke lovlige? Skal alle etager betal ligeligt til elevatorerne?

Renovering af gårdarealet:

Elevatortårne, ekstra 5.sal (mørkere gård) og 15 ekstra parkeringspladser i gården er ikke grønne tiltag som det fremlægges i skitserne. Det er tilbageskridt og uforståeligt og uacceptabelt. Gården fungerer allerede optimalt, med græs, legeplads, grill/spiseplads. Gården anvendes flittigt af børn og voksne.

Vil DEAS overveje at frafalde gårdændringer?

Udskiftning af installationer:

Flytning af radiatorer til vinduer fra deres placering midt i lejlighederne har længe været et ønske. Rumfordelingen på 5.sal og eventuelle fremtidige totalrenoveringer er ikke afstemt med eksisterende lejligheder. I foreliggende skitser for N. Jespersensvej må nye faldstammer og vandrør placeres i dagligstue eller soveværelse i eksisterende lejligheder. Specielt 4. salens beboere er bekymrede.

Bliver planerne tilpasset mindst mulig gene ved røromlægning?

Etablering af altaner:

Etableringen af altaner bør kun være for lejligheder der ikke allerede har altaner. Ejendommen er treleddet og der bør derfor ikke etableres altaner i de 2 første lejligheder fra hjørnerne af hensyn til indsyn fra modsatte fløj.

Altaner planlægges kun for lejligheder, der ikke allerede har og ikke til gene for øvrige lejligheder?

Etablering af 5. sal:

Fællesrummet i ejendommens sydlige hjørne på 5.salen bør erstattes af lejlighed. Erfaringen er at fællesrum kun benyttes sporadisk. Beboere mister loftsrumsrum.

Hvordan kompenseres for loftsrumsrum?

Totalrenovering ved fraflytning N. Jespersensvej:

Rumfordeling, som er anvendt på stort set hele den eksisterende boligmasse i København-Frederiksberg tilsiger, stuer mod gaden gerne mod vest, soverum mod gården gerne mod øst. Ved totalrenovering er planen at vende lejlighederne med et fælles køkken/alrum incl. eksisterende gang mod gården/øst og to soverum mod gaden/vest. I sommerhalvåret vil lyse, varme og støjfulde rum med gaden skulle tjene som soverum. I det mørke fællesrum mod gården vil udsigten bestå i udsyn til genboen. De nuværende veldisponerede lejligheder med uhindret udsigt mod vest, masser af lys og sol er ganske ideelle. De fleste badeværelser og køkkener er renoveret de seneste 20 år og fungerer upåklageligt.

Beboere på N. Jespersensvej tager afstand fra dette markante forslag om vending af lejlighederne. Vil det blive taget ud af projektet?

Huslejenævn:

Jeg er bekendt med at Beboerrepræsentationen, men ikke den enkelte beboer, har indsigelsesret over for DEAS/JØP (ejer) ved renoveringsprojekter. Derfor vil jeg bede beboerformanden Bo Andersson indkalde til møde med henblik på at formulere en indsigelse. Efter denne indsigelse kan Beboerrepræsentationen rejse sagen overfor huslejenævnet.

Er det korrekt forstået fremgangsmåde?

By- og miljøudvalget, Frederiksberg Kommune.

Udvalgets foreløbige godkendelse bør trækkes tilbage subsidiært bør revideres. Udvalget har ved godkendelsen 15.06.2015 overset væsentlige forhold.

Jeg sender kopi af dette notat til udvalget med ovennævnte anmodning.

Juristerne- og økonomernes Pensionskasse(JØP):

Nogle beboere betaler 9.500 kr. pr. md. Huslejen vil uden totalrenovering stige til 11.500 kr. pr. md. Totalrenoveringen vil betyde ekstra ca. 5.000 kr. pr. md. en samlet husleje på 16.500 kr. pr. md. Totalrenoveringerne giver ikke en værdiforøgelse af det udlejede, der tilsiger en husleje i denne størrelsesorden. JØP's formuepleje er i dette projekt drevet så vidt, at regler, love og rimelig adfærd er anfægtet. Beboersammensætningen og de eksisterende beboeres velfærd vil blive påvirket markant i negativ retning.

Kan det være JØP politik, at drive formueplejen så vidt? Vil JØP overveje at tilbyde ejendomme til en nyoprettet andelsboligforening, som det tidligere blev gjort? Jeg vil stille disse spørgsmål til JØP.

Med venlig hilsen

Niels Beck

Bilag: Treleddet, Palle Suensons oprindelige bauhaus tanker.

Kopi til: Formanden for Beboerrepræsentationen Bo Andersson, JØP, Frederiksberg Kommune/Udvalget for By- og Miljø og Dagbladet Politiken.