

Bemærkninger til ombygningsprojektet i Treleddet:

(Punkterne refererer til punkttopstillingen i afsnittet om beboerkommentarer på <http://treleddet.dk>.)

07-07-2015

1

Ad A: Generelt og

ad B: Etablering af tagboliger:

Jeg har forstået, at ejendommens tag er nedslidt og at prisen for et nyt tag er kr. 10 – 15 mio., som ville være en udgift for ejer på udvendig vedligeholdelseskonto, hvortil lejerne jo har bidraget over huslejebetalingen i over 80 år.

Ved at etablere de 23 taglejligheder og indregne udgiften til nyt paptag hen over disse i byggeprisen for de 23 taglejligheder sparer ejer – så vidt jeg kan se - denne udgift på kr. 10-15 mio. til et nyt tag på udvendig vedligeholdelseskonto.

Ejendommen får således råd til at tilgodese os lejere på anden vis!

2

Ad C: Etablering af elevatorer:

De nuværende beboere har – så vidt vides - aldrig fremsat ønsker om at få etableret elevatorer i ejendommen. Vi beboere har ved indflytningen accepteret, at ejendommen ikke har elevatorer, og vi har haft godt af den smule motion, som trapperne har givet og giver os.

Gangbesværede vil selvfølgelig kunne få en stor fordel af, at der kommer elevatorer i ejendommen, men for flertallet af nuværende beboere, har elevatorerne næppe den store forbedringsværdi!

Det fremgår af projektbeskrivelsen, at etableringen af elevatorer er en betingelse for, at der kan etableres 23 nye taglejligheder som ny 5. sal.

Da elevatorerne er nødvendiggjort at taglejlighedsprojektet, og da taglejlighederne får den absolut største nytteværdi af elevatorerne, bør udgiften til etablering og drift af elevatorerne hovedsagelig betales af de kommende huslejer for taglejlighederne.

Jeg er ikke oplyst om, hvordan udgiften til elevatorerne agtes fordelt som huslejestigninger på ejendommens forskellige etager.

Hvis halvdelen af udgiften betales af taglejlighederne kunne den anden halvdel f.eks. fordeles i forhold til etagenummer, dvs. 4. sal betaler mest og 1. sal mindst. Stuelejlighederne bør næppe belastes med en lejeforhøjelse vedrørende elevatorerne!

Ejendommens ejer opfordres til at begrunde og redegøre for fordelingen af huslejeforhøjelsen for de forskellige etager vedrørende etablering af elevatorerne!

3

Ad C: Etablering af elevatorer og

ad F: Etablering af altaner:

Det fremgår af projektbeskrivelsen, at der agtes etableret 17 elevatorer og 112 nye lejlighedsaltaner (1. - 4. sal.)

Såfremt der i stedet etableres svalegange hele vejen rundt på gårdsiden kan ejendommen formentlig nøjes med ca. 6 elevatorer.

En svalegangeløsning koster måske under det halve af den foreslåede eksklusive løsning for elevatorer og altaner,

Svalegangeløsningen er måske nok lidt mindre ”privat” for de enkelte lejligheder mht. altan, men svalegangeløsningen kan så til gengæld bidrage til den sociale kapital ved at naboerne måske ses lidt oftere på tværs af opgangene!

Ejendommens ejer opfordres til at undersøge og redegøre for denne løsningsmulighed og evt. andre og billigere alternative løsningsmuligheder for elevatorer og altaner!

4

Ad F: Etablering af altaner – i ”spidsen”:

Er det korrekt, at der ikke er plads til at etablere altaner i ”spidsen” mellem lejlighederne N.J 2 t.h. og Philips Schous Vej, da altanerne i så fald ville ramle sammen eller er det meningen, at der skal etableres noget fællesaltaner?

Hvad betyder dette mht. huslejeforhøjelse for lejlighederne i ”spidsen”?

5

Ad D: Renovering af gård arealer – Parkeringspladser mv.:

De fleste beboere vil nok have meget svært ved at se noget som helst fordelagtigt i, at der indrettes parkeringspladser på gårdarealet som foreslået. Den del af projektet er ”helt ude i hampen”!

Det udendørs opholdsareal bliver herved reduceret i væsentlig omfang samtidigt med, at der kommer flere beboere, der skal deles om mindre gårdsplads.

Hvis ejer har brug for at indrette parkeringspladser fordi taglejlighedsprojektet kræver dette, bør disse parkeringspladser naturligvis graves ned i en parkeringskælder evt. under gården.

Så vil de ikke genere beboerne så meget. Desuden kunne der samtidig laves en bedre underjordisk løsning for skraldecontainerne og der kunne måske indrettes pulterrum til erstatning for dem, vi mister på loftet..

Ejendommens ejer opfordres til at undersøge om der kan indrettes parkeringskælder i stedet for at berøve opholdsarealet i gården med en masse parkerede biler.

6

Ad E: Udskiftning af installationer:

Forslaget om at få radiatorerne flyttet fra bagvæggen i lejlighederne til under vinduerne er nok den eneste del af projektet, som samtidigt er et beboerønske for mange.

Den del af projektet vil give beboerne en bedre varmekomfort og bedre mulighed for udnyttelse af beboelsesrummene (Aktuelt er tre gode hjørner i min lejlighed desværre blokeret af uskønne radiatorer.)

Desuden vil der nok kunne påregnes en vis reduktion af varmeudgiften ved at gennemløbstemperaturen kan reduceres med et tostregesystem.

Der er ikke redegjort for hvilke andre rørføringer, der foreslås ændret, men de eventuelt øvrige

ændringer af rørføringerne i ejendommen er vel udelukkende begrundet og nødvendiggjort af, at der skal tilføres ny tagetage. De nuværende lejere bør derfor ikke belastes med huslejestigninger i den forbindelse.

Ejendommens ejer opfordres til at redegøre nærmere for hvilke installationer, der skal belaste huslejen i de nuværende boliger og hvorfor!

7

Ad G: Diverse – Depositum og forudbetalt husleje:

Der står ikke noget i det udsendte materiale om, at udlejer agter at opkræve depositum og forudbetalt husleje svarende til den kommende huslejestigning,

Udlejer opfordres til at give afkald herpå, således at beboerne ikke belastes af både huslejestigningen og krav om ekstra depositum og forudbetalt leje.

Udlejer behøver ikke disse penge, og udlejers evt. risiko for at få tab ved fraflytning af en beboer, der ikke kan betale fraflytningsudgiften, er ganske minimal, navnlig efter at udlejer nu højst kan forlange normal istandsættelse. Desuden har vi en indvendig vedligeholdelseskonto, som alle betaler til over huslejen.

Ejendommens ejer opfordres til at tilkendegive, at der ikke vil blive opkrævet forudbetalt leje og depositum af huslejeforhøjelsen.

8

Ad G: Diverse – Sætterevner i murværk:

Det må bekymre, at ejer agter at påføre en 5. etage, idet ejendommens mure og vægge næppe er konstrueret til at bære en sådan.

Det kan i øvrigt oplyses, at der er tydelige sætterevner på bagtrapperne. Så vidt det erindres fandtes der også sætterevner på fortrapperne før disse blev restaureret og nymalede for 4-5 år siden!

9

Ad G: Diverse – Lydisolering af etageadskillelser:

Ejendommen blev i sin tid opført i sparetider (1933).

Der blev derfor eksempelvis ikke ofret penge på lydisolering af etageadskillelserne, og der blev vist også sparet mange andre steder herunder på antallet af strøer under gulvene, hvilket gør, at gulvene knirker ret meget, når man går på dem.

Den manglende lydisolering af etageadskillelserne betyder, at al mekanisk støj mod gulvet - herunder almindelig gang hen over gulvet selv med blødt fodtøj, skrubning af stole hen over gulvet eller støj ved tab af genstande - går direkte ned igennem loftet som støj i lejligheden nedenunder!

Jeg tror at vi er mange beboere, som gerne så, at lydisoleringen mellem etagerne bliver forbedret.

Ejendommens ejer opfordres til at undersøge om dette er muligt, og om dette kunne blive en del af projektet uden at det skal koste for meget i huslejestigning – hvis eller når vi alligevel skal tåle al ubehaget ved tagprojektet!

10

Ad G: Diverse – Nyindretninger:

Der ses ikke redegjort for i hvilket omfang forslaget om nyindretning af cykelkældre, beboerfaciliteter i og oven på vaskehuset og etablering af skylounge skal føre til huslejeforhøjelse for de nuværende beboere.

Ejendommen ejer opfordres til at redegøre nærmere herfor.

11

Ad G: Diverse – Skylounge

Er det meningen at den påtænkte skylounge skal etableres som en 6. etage, da 5. etage så vidt vides allerede er beboet!

Med venlig hilsen

Knud Krogsgaard
N. Jespersens Vej . 2,3.th.
2000 Frederiksberg

Tlf, 5047 0507