

15. juli 2015

I brev dateret 30. juni 2015 fra DEAS til beboerne på Treleddet bliver beboerne bedt om at give kommentarer til de foreslåede ændringer inden den 28. juli 2015.

Vi har flere kommentarer angående nytteværdien af byggeplanerne og enkelte spørgsmål til finansieringen, jf. nedenstående punkter.

For vores lejemål er der tale om en meget stor huslejestigning. Samlet forventes huslejen at stige 2.135 kr., svarende til ca. 25 %. For os er nytteværdien af de planlagte ændringer lavere end den meget store huslejestigning. Især etablering af elevatorer til 910,66 kr. pr. måned og flere parkeringspladser i gården ser vi som forringelser af vores lejemål, jf. punkt 2-3. Vi ville have større nytte af forbedrede vaske- og opbevaringsfaciliteter, jf. punkt 8-9. Udskiftning af installationer, forbedring af cykelparkeringsfaciliteter og optimering af gårdmiljø ser vi som forbedringer af vores lejemål – afhængig af pris og udførelse, jf. punkt 3-4).

1. Der er foreslået etablering af elevatorer og altaner og renovering af gårdmiljø og installationer. I brevet bliver vi oplyst om forventede lejestigninger som følge af ændringer. Vi ville sætte stor pris på en forklaring af, hvordan lejestigningerne er beregnet. F.eks. er det uklart, om etablering af altan og elevatorer finansieres ligeligt af alle lejemål, eller om der vil blive anvendt andre regler for allokering af omkostningen. Man bør overveje at lade finansiering af altan og elevatorer afhænge af lejemålets størrelse: En lille lejlighed er normeret til færre beboere og har dermed mindre nytte af altan og elevator end en større lejlighed.
2. Der foreslås etablering af elevatorer. For os er nytteværdien meget mindre end lejestigningen på 910,66 kr. pr. måned (svarende til over 10 % i lejestigning). Vi er flyttet ind med fuld viden om, at der ikke er elevatorer i ejendommen, og er tilfredse med det. I særdeleshed er 910,66 kr. pr. måned en meget stor udgift for elevatorer, der primært er brugbare ved ind- og udflytning. Vi ville desuden sætte pris på at få forklaret, hvordan man ønsker at fordele udgifter til etablering af elevatorer på lejemålene. Eftersom tagboligerne forudsætter etablering af elevatorer, er det rimeligt, at lejemålene i tagboligerne betaler en væsentligt større andel af udgifterne til etableringen end de øvrige lejemål.
3. Der foreslås renovering af gårdmiljø, som ikke forventes at give huslejestigning. Hvad er årsagen til, at der ikke forventes huslejestigning? Vi er meget tilfredse med forslaget om at forbedre faciliteter for cykelparkering og er positivt stemte over for en optimering af gårdmiljøet. Desværre betyder planerne om nyetablering af 15 parkeringspladser, at der bliver et mindre areal at udnytte i gården, og det ødelægger fornøjelsen ved gårdmiljøet.
4. Der foreslås udskiftning af installationerne med den begrundelse, at de er stærkt nedslidte, har usikker drift og er dyre at vedligeholde. Huslejestigningen forventes at være 59,77 kr. pr. m² pr. år (svarende til ca. 4,5 % i lejestigning). Vi ser stor nytteværdi af at udskifte nedslidte installationer. Udskiftningen forventes at give

besparelser på vedligeholdelsesomkostninger, som naturligvis bør komme dem til gode, der finansierer udskiftningen, altså beboerne (i form af reduktion i husleje som følge af lavere driftsomkostninger). Hvor store besparelser på vedligeholdelse udskiftningen forventes der, og er besparelserne indregnet i den forventede huslejestigning på 59,77 kr. pr. m² pr. år? Hvor store besparelser forventes der på varmeudgifter?

5. Der foreslås etablering af altaner i gård. For os er nytteværdien mindre end lejestigningen på 845,91 kr. pr. måned (svarende til ca. 10 % i lejestigning). Vi forventer, at etablering af gårdvendte altaner for alle lejemål vil betyde et markant øget støjniveau fra den i forvejen lydte gård. Desuden vil en ny femte sal betyde mindre lysindfald i gården, hvilket mindsker værdien af en altan i gården.
6. Vi er ikke blevet informeret om de praktiske elementer af byggeprojektet. Det bidrager til usikkerhed. Hvornår forventes byggeprojektet at blive sat i gang? Hvor lang tid forventes byggeprojektet at vare? Og hvilke gener forventes der at være for den enkelte beboer, mens projektet er i gang?
7. I forslaget til kommunen er der kort beskrevet en renovering af eksisterende lejemål. Denne renovering er ikke beskrevet i det brev, vi har modtaget fra DEAS. Foretages renoveringen som en del af byggeprojektet, eller vil renoveringen først ske ved udflytning?
8. I forbindelse med etablering af tagboliger bør man være opmærksom på den øgede belastning på vaskefaciliteter. I forvejen kan det være vanskeligt at få tid til at vaske sit tøj. Derfor bør man overveje at sætte flere vaskemaskiner op. Man bør også overveje at installere et system, der gør det muligt at reservere vaskemaskiner og se deres tilgængelighed (gerne online).
9. Nuværende kælderrum er fugtige og ikke velegnede til opbevaring – og de kan ikke gøres mindre uden at være uanvendelige. Betyder etablering af en ny femte sal, at opbevaringsfaciliteter på loft inddrages? Vil der blive bygget flere kælderrum til at erstatte disse loftsrum og give mulighed for opbevaring for beboere på ny femte sal? Overvejes der modernisering eller forbedring af kælderrum i forbindelse med forbedring af cykel- og barnevognsparkeringsfaciliteter?

Med venlig hilsen

Nicki Bolbroe og Sarah Mørk-Jensen

Philip Schous Vej 23, 3. tv.