

TDC Pensionskasse

Aarhus Afd.

Ejendomsservice, Kenntih Holmgang m.fl.

Sletvej 30, 6-044

8230 Tranbjerg

september 2017

Snekkersten 10.

### **Vedr. Referat af budgetmøde d. 15. maj, Meulenberg Park**

Vi anerkender med tak modtagelse af ovennævnte referat – og et lille smil i forbindelse med datoen for afsendelse. Den er interessant! – fordi den beklageligt bekræfter vores opfattelse af den prioritering TDC P tillægger spørgsmål vedr. deres lejere. 15. maj ..... 8. september: – 5 måneder. Næsten "kommunalt" 😊

Vi kunne fristes til at kalde det en forhalingsstrategi set i lyset af et par andre eksempler:

\*Forbrugsregnskabet som opgøres d. 1. maj og fremsendes d. 31 juli – men reguleres – med evt. tilbagebetalinger - først i oktober! Selvom diskontoen i dagens Danmark ikke er høj, er det dog bekvemt at kunne disponere over penge, der faktisk tilhører ofte reeltivt uformuende enkeltpersoner i halve år uden større risiko for protest eller fremførelse af retmæssige krav og rimelig forventning om tilbagebetaling inden for anstændig tid.

\*\* En renoveringsplan som planlægges gennemført *efter* TDC P har haft mulighed for at opkræve og indkassere den likviditet, der skal financiere samme renovering. Almindelig anstændig forretning – og vel også lejeloven - giver udlejer ret til at foretage en lejeforhøjelse *efter* en renovering og opgradering? Varen betales, når den er modtaget i de fleste andre handelsforhold. Men hér arbejder man tydeligvis med regler, som er modsatte og os ubekendte. Uanset hvad er det ikke klædeligt.

Nå – men vi er jo efterhånden vant til lidt af hvert fra TDC P's side.

Det refereres indledningsvis glædeligt, at der er et fald i udgifterne til renovation. Tak – men lavere omkostninger burde jo så i vores verden betyde en lavere husleje? Men tydeligvis ikke i TDC P's?

Det fremføres videre at lejestigninger for '17 og '18 forventes at blive ca. 750,-/md. i gennemsnit, men undlader at nævne, at dette i sig selv betragtelige beløb foregås af et 2016 med en stigning på ca. DKK 600,-. Altså en stigning på 1.350,- over 3 år!? Med henvisning til at TDC herefter har fået indhentet et "uindækket potentiale" og nået lejeniveau på nettoprisindekset. Og at man herefter "kun" vil følge "udsving i budget" og "hensættelser" – hvilke jo i bund og grund er helt subjektive poster og bedømmelser.

Det nævnte herfefter opnåede lejeniveau er formentlig i nærheden af niveauet for boliger i området –FORUDSAT – at boligen er nyindrettet og tidssvarende udstyret! Men sagen er jo, at

Meulenberg Park's boliger *ikke* er opdateret - endsige renoveret - siden opførelsen i 1996. I badeværelse & køkken – de mest anvendte funktionsrum - opleves det tydeligst, at tiden er løbet fra nutidig standard. Kummer, vaske, hvidevarer, emhætter, skabe og i det hele taget indretningen er gammel, gammeldags, slidt og i dårlig kvalitet. Laangt fra den standard men ser især i køkkener i dag. Men det gælder desværre generelt for bygningerne, at de er af dårlig kvalitet; dårlige, billige materialer i sjusket udførelse. Ting som viser sig efter de 20 år, som man har ladet stå til.

Ikke desto mindre indkræver TDC P en max. leje på niveau med det, som er nyt. Det er måske "smart", men ikke klædeligt.

Det fremføres at det tilsyneladende er muligt at genudleje til "fuldt potentiale" og at "flere lejere er flyttet internt i bebyggelsen". Det er BBR bekendt, at **to/2** lejere har foretaget en intern flytning – med dyb undren og irritation over at skulle kompensere retrospektivt for indskudsbeløb – men at flere – 4 – 5 - lejere er på vej væk. Et antal som TDC P vil erfare inden for nogle måneder.

Og så ser vi med stor forbløffelse, at renovering af køkkener og bad i referatet er sat på planen til **2021!**? Vi har d. 01.07. '16 fået en plan udleveret, hvor disse renoveringer er plansat til **2019!** Skal vi forstå, at TDC P løber fra den meddelte plan? – eller er det fejlagtigt refereret? Vi forventer det sidstnævnte og ønsker det gerne bekræftet.

Spørgsmål om lavskylnings-/2 skylningstoiletter besvares med, "at denne udskiftning foregår løbende ved almindeligt vedligehold". Men netop det løbende vedligehold forekommer for mange beboere stærkt mangelfuld. Kummer, badeværelseinventar, armaturer, fliser, gulve, terrasser, parkanlæg – det synes at være en kamp, for at få medhold i selv de mest oplagte behov for fornyelse og reparation og en anstændig kvalitet. Efter 20 år med mangelfuldt vedligehold begynder de bygningsmæssige mangler naturligvis at kigge frem og afsløre sjusk og dårlig materialekvalitet. Det var billigt at købe, men des dyrere at vedligeholde. Og hvis vedligeholdet ikke udføres omhyggeligt, vil det forringe den generelle standard mærkbart. Hvad det så har gjort. Og dermed selvfølgelig markedsprisen. Der er grænser for, hvor langt man kan presse beboernes pengepung, overbærenhed og tålmodighed.

Den renovering af bygningsmassen der er igangsat, er for en stor del sjusket udført; vedligehold af park og have udføres med "venstre hånd" i hast og på den for den - ofte indhyrede - TDC-medarbejder absolut nemmeste/hurtigste måde; plæner afkantes med round-up, bede afkantes slet ikke, græsset køres over tilsyneladende efter fast plan med en klipper uanset det er pjaskvådt. Parkeringsområder flyder med cigaretstumper og andet affald, cykelskure renholdes aldrig. Affaldskasser til dagrenovation er hullede og har derfor adgang for skadedyr. Svaret på oprensning af parkens grøftrende mod syd er ikke tilfredsstillende. Lang tids misligholdelse har efterladt en skamlet, som selv naboer bli'r inspireret til at benytte som kompostbunke. Oprensningen bør prioriteres kraftigt op, samtidig med udsendelse af en klar henstilling til de naboer, der hidtil har dumpet deres affald. I samme forbindelse bør adgangsskiltningen til parken skærpes. Den opleves tydeligvis af mange nærboende som en offentlig park med offentlig legeplads og fri adgang til plukning af blomster, grene, bær, og sågar brøndkarse til

lokale restauranter!

Beboernes + 5 punkter:

\*"Postkassesagen" har været oppe at vende allerede. TDC P har forklaret deres ret til at hævde det mystiske forhold, at postkassen tilhører TDC P, men låsen til samme kasse er ejerens problem. BBR vil vende tilbage med et forslag til nye postkasser, når de har modtaget svar fra viceværten, hvor mange standere, der skal udskiftes.

\*Visse Gulve er allerede så tynde, at de ikke kan slibes yderligere. BBR meddeler at de berørte lejere kan henvende sig til viceværten – også hvad angår sandlister.

\*Havelåge spørgsmålet bør kunne løses i mindelighed, da alle kan have interesse i, at området fremstår rimeligt stramt og har ensartede låger. Men at kræve dem fjernet vil frembyde en usikkerhed for beboerne både m.h.t mulig flugtvej ved brand og sikkerhed ved indbrud. En drøftelse af ændringen og en beslutning kan træffes ved næste generalforsamling, hvor BBR evt. kan forelægge det. (- "foreligge" betyder noget andet☺)

\*Spørgsmålet om den sydlige rende er allerede klart og ofte tilkendgivet.

\*Låse på terrasse- og havedøre kan forstærkes efter individuelt ønske. BBR foretager en rundspørge om, hvem og hvor mange, der føler et behov for forbedring. Derefter kan der tages stilling til udgiften og betalingen.

\*Umuligheden i at etablere udvendig stikkontakt og vandhane er noteret. Men det undrer os, at det skulle ha' noget at gøre med at "forstyrre bygningens intri- gritet" (- som iøvrigt staves integritet☺ - og betyder hel-, uberørt, fuldstændig.)

Sammenfattende og overordnet må vi endnu en gang udtrykke, at der er stærk misstemning og undren blandt beboerne over den ledelsesstil hos TDC P, som tydeligvis gennemtrænger organisationen og giver en dårlig stemning til beboerne. Mange har ikke oplevelsen af, at blive behandlet som gode og velkomne kunder, men som et nødvendigt onde – der tilmed kvælerer! Det opleves, at hele tankesættet udgår fra en nedladende og mistænksom holdning til lejerne – det ska' bare være så ringe som muligt og så billigt og let som muligt – men til fuld pris for betalerne! Og kommunikationsformen bliver jo derefter.

Når man i forskellige kontaktsituationer med ønsker og problemer får svar i et ubehageligt tonefald som: " ....det ka' jeg ikke ta' mig a' - ... det må du selv klare.. & ... er der mer' du vil spørge om?" – bliver man jo ikke ligefrem venligt stemt. Personer der svarer sådan – endda i en servicefunktion - er enten misrøgtede eller fejlplacerede. Og det kommer jo et sted fra!?

"Det ku' være så godt..." er omkvædet i revyvisen om Larsen. Og det ku' det faktisk. Det koster ikke noget at være venlig og reelt imødekommende. Der er mange her som taler med og omgås hinanden respektfuldt og venligt. Faktisk kan dette lille samfund Meulenburg kan blive et forbillede for et godt lokalsamfund, en mønsterbebyggelse, hvor alle deltager konstruktivt og positivt. Men indtil videre bombes vi tilbage i sortsyn gang på gang. Prøv at give den positive tilgang en chance – spændene muligheder i stedet for restriktioner og problemer. Det kan

ligefrem vise sig at være lønsomt.☺

p.v. BBR

Phillip Svane

Kåre Fjalland

Peben Wetche

Inge Merete Borum

Carina Fjalland

Til orientering har Lisbeth Kolind valgt at forlade BBR p.gr.a manglende tid.