

# Beboerrepræsentationens årsberetning på generalforsamlingen den 28. marts 2019.

Velkommen til generalforsamlingen i 2019.

Lad mig starte med at præsentere Beboerrepræsentationens medlemmer:

- Beboerrepræsentationen består af 3 medlemmer: Hans Otto Eriksen (kasserer), Karsten Klintø (sekretær) og Peter Schøller (formand)
- Som suppleanter blev valgt: Kaare Schou, Anders Lau, Villy Smedegaard og Troels Richter.

## Årets gang:

Vi har siden sidste generalforsamling koncentreret vores kræfter omkring byggeprojektet og færdiggørelsen af bredbåndsnettet i ejendommen, og vi kommer tilbage til begge disse projekter senere i beretningen.

Det er også lykkedes os – men hjælp fra ???? at holde Halloween, men desværre var der ingen der bad på vores opfordring til at arrangere fastelavn, ligesom sommerfesten også manglede frivillige "hænder".

## Beretning fra bredbåndsudvalget

Den 21. december 2018 kl. 16 blev bredbåndsnettet i vores ejendom aktiveret, og vi fik således alle 200 Mbit internetforbindelse i vores lejemål. Hermed er bredbåndsprojektet endelig i mål efter et forløb, som har været mere end 4 år. Det er nu et oplagt tidspunkt at se tilbage på forløbet, som har været ganske tidskrævende for bredbåndsudvalget.

1: Projektet starter den 1. september 2014 da den tidligere formand for beboerrepræsentationen inviterer en mulig bredbåndsleverandør med til et beboerrepræsentationsmøde. Efter noget forarbejde og drøftelser, overtager DEAS projektet. Beboerrepræsentationen nedsætter efter aftale med DEAS et bredbåndsudvalg som kortlægger beboernes ønsker til en bredbåndsløsning. Undersøgelsen viser en stor opbakning (72 %; besvarelsesprocent på 73%), og den 29. september 2015 sender vi resultatet til DEAS. DEAS meddeler os den 16. november, at som følge af skift af kundeansvarlig har DEAS brug for ekstra tid til at klarlægge den videre proces.

2: I perioden november 2015 til januar 2016 bliver helt nye rammer for bredbåndsprojektet derfor aftalt med DEAS og DIP, hvor bredbåndsudvalget skal lave hovedparten af det forberedende arbejde. DIP går ind i projektet og tilbyder at betale for etableringen af kabling i de lejemål, som ikke ønsker at tage del i den fælles løsning, hvilket er en markant forbedring af projektet. Rammerne falder endeligt på plads den 15. januar på møde mellem bredbåndsudvalget og DEAS. Herefter går bredbåndsudvalget i gang med det store arbejde at lave en funktionel kravspecifikation, indhente tilbud, får disse uddybet, udvælge en foretrukken leverandør og får en grydeklar kontrakt fra en foretrukken leverandør parat.

3: Ifm. forberedelse til generalforsamlingen 2017 stiller vi enkelte spørgsmål til DEAS, og den 3. marts meddeler DEAS os, at den aftalte fremgangsmåde ikke kan lade sig gøre. I løbet af marts aftales nye rammer med DIP og DEAS og de sidste detaljer falder på plads på møde med administrator den 13. marts.

Den 2. november 2018 sender bredbåndsudvalget en grydeklare indstilling til DEAS, som skal gennemgå den, afklare enkelte mindre forhold og underskrive den inden, at etableringen kan gå i gang. Den 27. juni beder DEAS beboerrepræsentationen om at sige god for den endelige aftale mellem DEAS og Andels.net, hvilket straks sker på et ekstraordinært beboerrepræsentationsmøde den 1. juli. Den 21. august underskrives kontrakten.

I løbet af efteråret konstaterer vi alle, at netværket bliver etableret. Bredbåndsudvalget beklager, at vi har ikke fik mulighed for at medtage jeres ønsket til hvor i lejlighederne,

at forbindelserne skulle etableres. På trods af, at det var aftalt at beboerrepræsentationen skulle involveres i hvordan indføringen i lejemålene skulle ske, skete dette ikke, også selvom vi løbende forsøgte at kontakte til DEAS om dette. Etableringen i opgangene er heller ikke som vi havde ønsket: Vi havde aftalt med Andels.net, at kablerne skulle lægges i kabelbakker, men i stedet er de blevet trukket i uafsluttede elektriskerrør, hvilket desværre giver opgangene et sjusket udtryk, hvilket mange af jer har kommenteret. DEAS beklager, at kommunikationen omkring indføringen i lejemålene ikke forløb som aftalt.

For at sikre at beboerne blev orienteret om de nye muligheder, som den snart færdige bredbåndsforbindelse ville give, bad bredbåndsudvalget om et møde med DEAS for at afklare de sidste praktiske forhold. Den 12. december mødtes vi med DEAS. Det viser sig her, at den præcise tilmeldingsproces og betaling for netværk ikke kunne foregå på den måde, som det var aftalt med vores tidligere administrator. En kommunikationsplan bliver aftalt, hvor beboerrepræsentationen informerer via nyhedsbrev og DEAS sikrer omdeling af brev inden årets udgang.

På baggrund af dette lange forløb med to væsentlige ændringer til de aftalte rammer, vil bredbåndsudvalget tilbyde DEAS et evalueringsmøde, da vi som beboerrepræsentation ikke mener, at processen har været optimal. DEAS har tilkendegivet, at de er glade for at Bredbåndsudvalget er indstillet på at afholde et evalueringsmøde.

#### **Bygge- og gårdudvalget:**

Som nævnt i min indledning, så har også byggeprojektet optaget os i det forgangne år. Efter sidste års generalforsamling, har vi konstant presset på for at få DIP til at opgive projektet med taglejlighederne, da vi har svært ved at se fordelene med disse.

På den baggrund valgte vi i oktober at indsende en skriftlig protest til DIP's bestyrelse, hvor vi bad DIP om at opgive projektet. DIP har svaret, at vores indsigelse er blevet forelagt for DIP's bestyrelse, men bestyrelsen har fortsat ikke besvaret vores kritik. På baggrund af kritikken i vores brev til DIPs bestyrelse blev vi i september måned inviteret til et såkaldt dialogmøde med DIP, hvor bl. a. DIP's investeringsdirektør deltog. Her fremførte vi igen vores argumenter mod tagprojektet, og opfordrede i den forbindelse DIP til at rive hallen ned - når nu badmintonklubben alligevel er væk - og etablere et grønt og tidssvarende gårdmiljø. På mødet oplyste DIP, at der fortsat ikke er taget endelig stilling til tagprojektet, da projektet afventer endelig godkendelse i DIPs investeringsudvalg.

I november 2018 forsøgte vi tilsvarende, i et åbent brev til Borgmester Ninna Hedeager Olsen og til Teknik- og Miljøforvaltningen, at gøre opmærksom på det for lejerne urimelige byggeprojekt. Vi har opfordret til at byggetilladelsen, der er udstedt uden at høre de berørte lejerne, trækkes tilbage. Foreløbigt har vi kun modtaget et svar fra forvaltningen om at man vil undersøge, om der er sket fejl i byggesags-proceduren.

Det er også lykkedes os at få bragt en kritisk artikel i fagtidsskriftet EjendomsWatch. I artiklen bliver DIPs metoder stillet i et kritisk lys og DIP bliver sammenlignet med de amerikanske ejendomsinvestorer Blackstone, som har fået meget kritik på det seneste. Artiklen kommer godt rundt om problemstillingen med at danske pensionselskaber bruger aggressive investeringsstrategier til at skrue lejen i vejret. Artiklen har affødt interesse fra flere sider, herunder fra flere politiske partier.

I februar 2019 kom DIP's administrerende direktør så på besøg, da han gerne ville besigtige ejendommen inden projektet blev behandlet i DIP's investeringsudvalg. Ved besigtigelsen gentog vi vores indvendinger mod projektet. DIP's direktør lyttede til vores indvendinger, men kunne selvfølgelig ikke love noget på forhånd.

Efter dette møde besluttede vi at sende et egentligt beslutningsforslag til DIP's ordinære generalforsamling mandag den 29. april 2019 kl. 17.00, hvor vi **opfordrer**

**generalforsamlingen til at bede DIP's bestyrelse om at standse planerne om taglejligheder/penthouselejligheder på vores ejendom.**

I den forbindelse vil jeg gerne opfordre så mange som muligt af jer lejere, der er medlem af DIP, til at møde op og give jeres mening til kende.

Det har desværre ikke været muligt at få DIP til at stille op i dag for at få den nyeste status på projektet, men jeg har sendt en række spørgsmål til DIP, som jeg har fået svar på, og som jeg vil læse op her.

Afslutningsvis skal jeg nævne, at de af jer der i sin tid har givet forhåndsmeddelelse om altaner, nu skulle have fået tilsendt en kontrakt herom. Af kontrakten kunne man godt få det indtryk, at man ved sin underskrift også skulle have godkendt de kommende eventuelle huslejestigninger. Dette er imidlertid ikke korrekt, og vi har overfor DIP påpeget denne fejlagtige og vildledende formulering. På den baggrund har DIP den 21.3 postomdelt en skrivelse, der beklager denne formulering.

**Kommunikationsudvalget:**

I skrivende stund har vi udsendt 5 nyhedsbreve siden sidste generalforsamling. Nyhedsbrevene har en åbningsrate på omkring 75% og sendes pt. til 186 modtagere, som dækker 130 lejemål ud af i alt 216, dvs. 60% - og dette er vi godt tilfredse med, men vi vil naturligvis gerne have endnu flere lejemål med. Herudover sendes nyhedsbrevene også til Lars Blaabjerg fra DEAS, vores vicevært Lars Aagaard og vores administrator Nicole Hansen. Vi tænker, at det er en god måde at holde især DIP opdateret på, hvad der rører sig i deres / vores ejendom. Jeg kan kun opfordre de lejere, der endnu ikke er på vores mailing liste om at tilmelde jer på [www.mellem5gader.dk](http://www.mellem5gader.dk), så får I nyhedsbrevet sendt direkte til jeres e-mail. Det gør informationen fra os til jer både nemmere og hurtigere.

Hjemmesiden står overfor en større generel opdatering af indhold. Vi beklager den er noget rodet, men vi arbejder på at få den gjort mere strømlinet og minimere brugen af undermenuer. Har nogle af beboerne billeder af ejendommen gennem tiden og måske med små finurlige historier, så vil vi meget gerne høre om disse. Er billederne ikke digitale så vil vi gerne låne dem og få dem scannet til brug på hjemmesiden.

For at gøre nyttilflyttere opmærksomme på Beboerrepræsentationen har vi forfattet et velkomstbrev, som vi pt. har uddelt til omkring 15 tilflyttere.

BR vedtog i forgangne år som forsøgsordning at aktivere en **Facebook gruppe** som supplement til nyhedsbreve og webside. Den hedder naturligvis 'mellem5gader'. Gruppens opslag kan læses af alle Facebook brugere, og vil man have mulighed for at skrive og modtage notifikationer skal man selvfølgelig tilmelde sig. Det er der på nuværende tidspunkt 42, der har gjort og der har været gode indlæg omkring praktiske erfaringer mht. det nye internet, om fejl ved vaskekælderens reservationssystem og om problemer med huslejens størrelse. Der har ifølge administrator af gruppen ikke været spam, kattebilleder og personfnidder i gruppen, så vi anerkender nu eksistensen af siden og anbefaler, at man melder sig til.

Den er stadig ikke BR's officielle talerør, og man må derfor ikke forvente svar fra Beboerrepræsentationen på indlæg - men en god opslagstavle beboer og beboer imellem.

**Det kommende år:**

Vi har den 8. marts 2019 holdt møde med DEAS omkring deres vedligeholdelsesplaner for det kommende år. Vedligeholdelsesarbejderne vil omhandle de sædvanlige arbejder såsom:

- nødvendige understrygninger af tag og fugning af murværk
- pletmaling af hovedtrapper

- nødvendig udskiftning af faldstammer
- Maling af bagdøre/kælderdøre mod gård

Derudover har vi indtrængende bedt om af få renoveret trappenedgange til vaskekælder og beboerlokale, da disse er slidte og alt for stejle. DEAS lovede at overveje dette.

**Afslutning:**

Jeg kan garantere jer alle for, at vi i Beboerrepræsentationen gør alt hvad vi kan for at bremse tagprojektet og i stedet forsøge at få gennemført en gårdsanering UDEN hallen – det vil give helt nye muligheder for vores nærmiljø.

I den forbindelse vil jeg gerne takke alle i Beboerrepræsentationen for et utrættelig arbejde i den forbindelse, og endelig også en tak til de beboere som gjorde det muligt at gennemføre Halloween – nu mangler vi så bare nogen som har kræfter til også at arrangere fastelavn og måske også en sommerfest ??

Tak !