



Engen

Afdelingsbestyrelsen

Udsendt den 7. Juni 2024

Referat fra Afdelingsmøde – Engen Tirsdag den 7. maj 2024

På afdelingsmødet deltog 45 lejemål, i alt 90 stemmer.
Derudover deltog Mia Dahl og Sara Pezzolato Ipsen fra DAB

1. Velkomst og valg af dirigent

Formand Claus H. Ohlsson bød velkommen og takkede for fremmødet, hvorefter han præsenterede bestyrelsen. Mia Dahl fra DAB blev valgt som dirigent.

2. Valg af referent

Claire Dixen og Marlene Vibe Utzon blev valgt som referenter.

3. Valg af stemmeudvalg

Christina Langkjær, Mia Dahl samt Freddy Rasmussen blev valgt som stemmeudvalg.

4. Afdelingens beretning for det seneste år

Formand Claus Ohlsson berettede om det seneste års begivenheder i afdelingen. Dette års beretning fra bestyrelsen dækker perioden fra maj 2023 til maj 2024. Følgende er et kort resumé af denne:

Desværre opstod i november 2023 en brand i en stuelejlighed i Mariehøj, hvor en beboer desværre mistede livet. Lejligheden er nu ved at blive genopbygget.

Der har været ændringer i bestyrelsen, hvor nye medlemmer er kommet til og andre har forladt den.

Der er også sket ændringer på ejendomskontoret med nye medarbejdere og opdateringer af lokalerne.

Derudover er der efter branden blevet indkøbt røgalarmer til de beboere, der ønskede det. Selskabslokalet er blevet renoveret, og et rørprojekt på Rødvrevej er i gang.

Der er dog stadig udfordringer med kommunikation og økonomi, men bestyrelsen arbejder hårdt på at få enderne til at mødes.

Der pågår i øjeblikket en voldgiftssag ifm. et tidligere rørprojekt på Mariehøj. Kommunikationen med beboerne er til stadighed et fokusområde, og der er indført nye tiltag, herunder en åbent hus-dag den første tirsdag i hver måned samt udsendelse af nyhedsbreve.

(Beretningen er vedlagt dette referat).

Spørgsmål fra beboer (Lone): Mht. voldgiftssagen – er der brugbart varmt vand?

Svar: Der er vand i alle lejemål. Problemet er, at der ligger vand i brønde, hvor der ikke skal stå vand, hvilket er med til at ødelægge ventilerne.

Spørgsmål fra beboer (Lotte):

Vedr. kommunikation på Facebook – jeg synes godt I kan kommunikere via Facebook. Jeg kan ikke forstå, at det ikke er til at finde ud af, hvem der bor der eller ikke gør.

Svar: Det er bestyrelsens beslutning *(yderligere uddybning findes i årsberetningen)*.

Spørgsmål fra beboer: Hvorfor tager det så lang tid at leje ledige lejligheder ud?

Svar: Pga. den pågående helhedsplan er der behov for genhusning fra andre afdelinger i Rødovre. Det er ikke Engen – og dermed Engens beboere – der kommer til at betale for de tomme perioder.

5. Fremlæggelse af afdelingens regnskab 1. oktober 2022 – 30. september 2023

Der er et underskud på kr. 288.616,-. Dette skyldes flere og højere udgifter, da indekseringen har været højere. Derudover har der været prisstigninger på renholdelse, hvilket bl.a. beror på personalemangel pga. sygdom, resulterende i højere omkostninger.

Spørgsmål fra beboer (Steen):

Jeg kan ikke forstå, vi kan have underskud, når vi sparer penge på fællesdriften?

Svar (DAB):

Fællesdriften er indarbejdet i budgettet. Derudover budgetteres der ikke med et overskud på en besparelse, man har haft.

Regnskabet blev taget til efterretning.

6. Fremlæggelse af Engens driftsbudget for 2024 – 2025

På konto 106 vedr. ejendomsskatter ses en stigning på kr. 120.000,-. Denne stigning skyldes nye ejendomsskatteregler. Beløbet er udregnet ud fra et forsigtighedsprincip. Det er dermed styret af lovgivning, hvilket der ikke kan gøres noget ved.

Derudover er kontoen vedr. renovation steget.

Derimod er elprisen faldet, hvilket giver en besparelse på den konto.

En besparelse ses også ift. lønninger, som er blevet lavere pga. fællesdriften.

De ekstraordinære henlæggelser lyder på kr. 415.000.

Resultatet ender på 1,31 % i huslejestigning.

Spørgsmål fra beboer (Steen):

Hvad er henlæggelser til? Hvorfor er der ikke foretaget henlæggelser til rørprojektet? Det er i princippet en reparation?

Svar (DAB):

Der er løbende lagt til side, men det vil have været en stor huslejestigning over mange år, hvis der skulle have været henlæggelser i årene op til projektets afvikling.

Steen: Burde man ikke have forudset disse reparationer?

Svar (DAB):

DAB holder løbende øje med div. rep. Man har for 2 år siden ændret henlæggelserne fra 20 år til 30 år, for ikke at skulle stå med en stor regning. Ingen afdelinger har tidligere arbejdet med 30 år, hvilket man nu er forpligtet til. Man hæver derfor stille og roligt niveauet. Engen har desuden været ramt af negative renter, hvilket yderligere har kunnet mærkes på huslejen. Engen har pt 2,7 millioner i henlæggelser.

Kommentar fra beboer (Lone):

Der var jo ingen, der kunne have forudset den store udgift

Spørgsmål fra beboer (Lili):

Kommer der bedre renovation ift. affald? Pludselig er beholderen til plastik væk, så man ikke ved, hvor man kan gøre af det.

Svar:

Når der tømmes, er aftalen at containerne skal stilles samme sted efter tømning. Der er løbende dialog med kommunen.

Budgettet godkendes med alle stemmer for.

7. Indkomne forslag

a. Mistillid til formand Claus Ohlsson, Steen Christensen Mariehøj 88

Forslagsstiller Steen: Er der nogen spørgsmål til det, jeg har skrevet?

Beboer: Står du alene med det?

Steen: Jeg står alene bag det. Det bunder i den oplevelse, jeg har haft i forhold til rørprojektet. Jeg fik ikke svar på de spørgsmål, jeg havde til mødet d. 22. januar. Derefter stiller jeg spørgsmålene på Facebook, og får der at vide, at jeg skal skrive til bestyrelsens mail. Hvis jeg stiller spørgsmål, forventer jeg, at dem der er valgt på mine vegne også arbejder for mig. Min oplevelse er, at man tager DAB og RABs parti. (Min anke) går på de manglende svar på de spørgsmål, jeg har haft til rørprojektet. Hvorfor vil I ikke svare på mine spørgsmål?

DAB: Man må tage ordene for gode varer og have tillid til de fagpersoner, der er ansat til at varetage driften og beboernes interesse. Beboerdemokrati betyder, at bestyrelsen varetager

beboernes interesser. I har som beboere uddelegeret en opgave til DAB, via RAB. Flertallet har vedtaget igangsættelsen af rørprojektet.

Steen: Jan (*Stadsbjerg, driftchef DAB*) har sendt et udkast til en kontrakt. Det var ikke den underskrevne kontrakt.

Kommentar fra beboer (Freddie):

Vi er på vildspor. Det handler om et forslag, vi skal stemme om. I det fremlagte forslag gives der udtryk for, at Claus tager DAB og RABs parti. Det er vel nok ikke usandsynligt at Claus har været enig i de beslutninger RAB har taget, eftersom han selv er formand. Det kan vel også tænkes, at han har været enig i nogle af de beslutninger, der er taget i DAB. Men det er vel heller ikke hans opgave at være uenig i alt. Jeg undrer mig også over, at man ikke vil stemme om at få hele bestyrelsen fjernet. Det vil være et stort tab at miste Claus, jeg anbefaler derfor, at man stemmer nej.

Steen: Claus, du skal varetage mine og vores interesser. Synes I ikke, der er en konflikt? I andre henseender, hvis man sidder ved samme bord to gange, er det betragtet som en konflikt.

Beboer (Tove): Det er kun en fordel at have en repræsentant i selskabet, han har jo ikke dobbelt stemme.

Bestyrelsen (Claire): Vi i bestyrelsen bakker formanden op. Man er velkommen til at melde sig ind i bestyrelsen, hvis man har lyst.

Tove: Nu har jeg ikke boet her længe. Jeg ser det som en fordel, at Claus sidder i flere bestyrelser, det giver os førstehåndsviden. Bestyrelsen er valgt demokratisk.

Steen: Vedr. Tilbudsloven – der er kun kommet to tilbud på rørprojektet, EU-loven siger, der skal være tre?

Svar (DAB): Ved projekter mellem Kr. 300.000 – 41 millioner er det tilbudsloven, der gælder, som stipulerer to tilbud. Ved projekter over 41 millioner er det EU-lovgivning, som siger tre tilbud.

Sara (DAB): Du har sat et stort apparat i gang, som bl.a. involverer jurister. Jan (*Stadsbjerg*) har arbejdet for DAB i mange år, og der er tillid fra baglandet.

Beboer (Frederik): Jeg har kendt Claus siden jeg var barn. Claus er en god mand, der vil alle det bedste, unge som gamle. Jeg opfordrer til, at Claus bliver.

Beboer (Lone): Vi skal beholde Claus, da han er en udmærket mand, måske er han en DAB-mand, men han gør det godt. Hvad er din baggrund, Steen?

Steen: 20 år som projektleder. De sidste projekter jeg har lavet, har kun kostet ca. det halve af, hvad dette projekt koster.

Afstemning om mistillid til Claus Ohlsson og dennes afgang

Da det drejer sig om en personsag, stemmes der anonymt

Stemmeberettigede i alt:

45, hvilket giver 90 stemmer i alt

8 stemmer for

72 stemmer imod

5 ugyldige

5 stemmer blank

Dermed bliver Claus Ohlsson som formand for Engens bestyrelse

8. Valg til bestyrelsen:

Kun Freddy Rasmussen stiller op.

Dermed er Freddie Rasmussen, Claire Dixen og Marlene Vibe Utzon valgt ind

9. Valg af to suppleanter

Kun én stiller op, og vælges ind:

Lone Ejegod

10. Eventuelt

Beboer: Ang. de beboere, som har fået midlertidig bolig, der er nogle, som får lov til at blive, hvorfor gør de det? Der er jo nogle, som allerede bor her, som gerne vil rykke internt, og der er især stor efterspørgsel på stuelejligheder.

Svar fra DAB: Der er som udgangspunkt ikke nogle, der får lov til at blive i midlertidig bolig, kun i forbindelse med forlængelse af kontrakt. DAB vil undersøge forholdene.

Beboer (Annelise): Man afgiver jo en lejlighed. Jeg vil f.eks. gerne have en stuelejlighed.

DAB: Det er ikke muligt administrativt at kontakte alle beboere for at finde ud af, om der er nogle der vil flytte internt.

Beboer: Jeg er genhuset fra Carlsro. Når man kommer fra rækkehus, skal man i stuelejlighed, sådan er reglerne. Hvorfor suspenderer man ikke ventelisterne?

DAB: Der er forskel på permanent og midlertidig genhusning ift. om man har ret til at blive i boligen.

Beboer (Birthe): Jeg har været frivillig i 18 år i seniorklubben. Vi har ikke været med til fællesarrangementer før der var "Engen Spiser Sammen". Det var så hyggeligt. Jeg vil gerne rose dem, der har arrangeret de forskellige arrangementer. Det er dejligt, at det er for alle aldre. Det er også dejligt, at vi har fået nye borde og stole, men sofagruppen er ikke for ældre mennesker. Man kan ikke dække et bord på de sofaborde, og det er desuden umuligt for ældre mennesker at nå kopper mv. på bordet.

Svar fra bestyrelsen: Det tages til efterretning

Beboer: Ang. festlokalet/køkken. Kopper og underkopper står på øverste hylde. Det er dem, vi bruger mest, men vi kan ikke nå dem. Og så mangler vi et spejl i entreen.

Bestyrelsen: Det er taget til efterretning. Der er spejl på vej.

Beboer: Vil I kigge på belysningen på trappen. Det tændes for sent og slukkes for tidligt, så der er for mørkt.

Svar fra ejendomskontoret v/Hardy: Der kigges på det.

Beboer (Katrine): I forhold til fællesdriften – er det en prøveperiode, og hvornår skal der evalueres?

Bestyrelsen v/ Claus: Der blev vedtaget en prøveperiode på 5 år og der er et par år tilbage af den periode.

Katrine: Jeg synes det er en forringelse. Der mangler det personlige. De kører igennem med en bil, og der er ikke overblik. F.eks. i containergården. Der mangler det 'touch', som der var engang.

DAB: Den gives videre til ejendomskontoret/Hardy

Beboer: Hvad skal der til for at få en ladestander mere (til elbiler)? Og hvorfor har man valgt at sætte ladestanderne inde i buskene, så de er svære at komme til?

Bestyrelsen v/ Claus: Der blev givet carte blanche til at etablere flere. Prisen er 5000,00 kr. pr. stk., og det har vi prisfastsat til. Så der burde komme en mere.

Beboer: Jeg synes det er utroligt flot i fælleshuset, men jeg savner Heerup-billederne

Bestyrelsen v/ Claire: Billederne er givet væk, og nogle har vi beholdt. Bestyrelsen besluttede at gøre noget andet. Vi ser på det, når der er budget til det.

Beboer: Hvorfor bliver der ikke fejlet?

Der henvises til ejendomskontoret

Beboer: Jeg døjer med duer på 2. sal, men har fået at vide, jeg selv skal ordne det, kan det passe?

Der henvises til ejendomskontoret.

Referent: Marlene Vibe Utzon

Dirigent: Mia Dahl