

Formandens beretning for Afdeling Engen 2024

Dette er bestyrelsens beretning for det år, der er gået. Perioden dækker maj 2023 til maj 2024.

Jeg vil tillade mig at starte beretningen i det sørgelige område.

Desværre havde afdelingen en kedelig hændelse den 17. november 2023.

Om natten opstod en brand på Mariehøj, som blev opdaget tidligt på morgenen af en anden beboer. Da brandvæsnet kom ind i lejligheden, fandt man desværre beboeren død af røgforgiftning. Lejligheden har siden da været under opbygning. Den har været strippet for alt og er blevet opbygget helt fra bunden og er forhåbentlig snart klar til udlejning.

Afdelingen har ligeledes måtte sige farvel til flere beboere, der er afgået ved døden i løbet af året. De varmeste tanker til de efterladte familier, og alle de beboere, der var venner med de afdøde. Æret være deres minde.

Bestyrelsen har ændret sammensætning i løbet af året. Allererst en stor tak til bestyrelsen for det store frivillige arbejde, der udføres. Det kan tage meget tid fra ens fritid. I bliver involveret og skal tage beslutninger i rigtig mange forhold på beboernes vegne. Der arbejdes lige fra regnskaber, drift, sociale arrangementer og til beboerhenvendelser.

Der er rigtig mange glædelige og positive ting ved at arbejde i en bestyrelse, og det at kunne give noget tilbage til fællesskabet.

Når det er sagt, kan det også være øretævernes holdeplads. I fungerer som en korkprop i vandet, I popper hurtigt op til overfladen igen.

Kasper Emil valgte at udtræde af bestyrelsen i valgperioden. Tak til dig for dine input, i den tid du var med. Marlene var suppleant og kom ind i bestyrelsen som afløser for Kasper-Emil.

Marlene har været i bestyrelsen godt et halvt år og er kommet rigtig godt fra start. Marlene har rigtig mange gode input.

Når en person kommer ind i bestyrelsen midt i en periode, er man altid på valg på det førstkommende afdelingsmøde, ellers er man valgt, for 2 år af gangen.

Vi håber at I senere i aften vil genvælge Marlene.

Claire er på valg i år, og har en stor kompetence indenfor blandt andet økonomi, hvilket er et plus for bestyrelsen. Vi håber ligeledes på genvalg til Claire.

Christina har valgt ikke at genopstille, hvilket gør, at vi skal vælge en ny person til bestyrelsen.

Christina har givet meget til bestyrelsen og har siddet med dagsordner og referater. Ligeledes har Christina været meget aktiv med alle arrangementerne i afdelingen. Hun har lovet at fortsætte med arbejdet omkring dette selvom hun har valgt at forlade bestyrelsen.

Leon er ikke på valg. Han har siddet i mange år og kender arbejdet særdeles godt, samt hvilken rolle vi spiller som bestyrelse. Undertegnede er ikke på valg i år. Der er dog en beboer, som har fremsat et mistillidsvotum, personligt på min person. På denne baggrund, vil der derfor på afdelingsmødet her blive lejlighed til at stemme om, hvorvidt jeg skal blive eller forlade bestyrelsen.

Der har også i løbet af året været ændringer på ejendomskontoret.

Tidligere ejendomsmester Daniel meldte sig syg sidst i 2023 og samarbejdet med Daniel blev derfor afsluttet lige før jul.

Ejendomsmesteren fra fællesdriften Slotsparken, Hardy Fauerskov, overtog rollen som vikar hen over julen og januar 2024. Da samarbejdet fungerede rigtig godt, blev Hardy antaget og har ansvaret for Fællesdriften Bykernen og Slotsparken.

Derudover gik tre medarbejdere på pension efter sommerferien. Der er ikke tvivl om, at det har givet nogle udfordringer, som blandt andet har kunne ses i det grønne område sidste år.

Når der kommer nye medarbejdere, sker der også, helt naturligt ændringer i den måde man strukturerer sig og arbejder på. Ikke fordi der er noget galt med den måde, tingene har kørt på tidligere. Der er således blevet ændret i medarbejderstaben. Der arbejdes på den samlede teamindsats. Der er ændret på nogle processer, og der er sket en stor oprydning på kontor, værksteder og lager. Hardy er i fuld gang med at sætte sit præg på teamet og forholdene. Det arbejde har en god indflydelse på driften, som giver en effektiv og sikker drift. Det vil kunne ses i kontakten til ejendomskontoret, beboerservice, ind- og udflytninger og de grønne områder. Ejendomskontoret er ikke i mål endnu, men der arbejdes målrettet på opgaven. En stor tak til Hardy og hans team.

I dagens Danmark er der store krav til driften og bestyrelsesarbejdet indenfor den almennyttige sektor. Der er ændret meget lovmæssigt på den måde; man drifter, vedligeholder bygninger, på regnskabsforhold, kommunaltilsyn og på beboerdemokratiet. Jeg vil derfor også rette en stor tak til DABs administration for at understøtte ejendomsfunktionen og bestyrelsen, for at vi kommer helskindet igennem.

Jeg har været med i mange år indenfor den almennyttige sektor. Jeg kan se en kæmpe udvikling fra det at være en vicevært med et skrivebord og spisestue nede i varmecentralen, til det effektive driftscenter vi har i dag. Ligeledes fra et noget mere simpelt bestyrelsesarbejde til større krav vedrørende det lovmæssige og krav/ønsker fra beboerne. Det er spændende at være en del af denne udvikling.

Kommunikation kan være en svær ting. Bestyrelsen har fået nogle gode input omkring synlighed og kommunikation fra bestyrelsen til beboerne. Selvom bestyrelsen kan have en oplevelse af, at der har været synlighed hidtil, kan det afvige fra den oplevelse, I som beboere har. Det har vi taget til os og vil fremadrettet arbejde mere målrettet med synlighed. Vi er ikke i mål, men I skal vide, at det er noget, vi har fokus på.

Bestyrelsen har valgt, at Facebook ikke er bestyrelsens kommunikations platform. Nogle bruger Facebook, andre gør ikke, og nogle er slet ikke tilmeldt. Derudover er der mange medlemmer i Facebookgruppen, som ikke længere bor i afdelingen. Desværre har vi ikke mulighed for at "sortere" i gruppen, da vi grundet GDPR-loven ikke kan tilgå beboerlister. Bl.a. derfor vil referater ikke længere være at finde på Facebook. Vi ved at der er mange holdninger til dette. Men af ovennævnte årsager, har denne bestyrelse valgt ikke at bruge denne kommunikationsplatform. Vi vil lægge info omkring arrangementer, på lige fod med andres beboers indlæg. Derfor har vi til gengæld besluttet nogle andre samlede tiltag. Referater fra bestyrelsesmøder vil som altid være tilgængelige på hjemmesiden. <https://www.dabbolig.dk/roedovre-almennyttige-boligselskab/afdelingsoversigt/engen/> Referater vil desuden blive hængt på begge vaskerier. Vi vil fremover tilsigte mere uddybende referater. Af økonomiske hensyn bliver referater ikke omdelt i postkasserne, da kopiering og uddeling er en stor omkostning. På denne måde sikrer vi, at referater kan tilgås elektronisk og læses fysisk på vaskerierne. Den første tirsdag i hver måned, vil bestyrelsen holde åbent hus i bestyrelseslokalet, hvor beboerne kan komme personligt mellem 17 og 17.30. Bestyrelsen kan kontaktes på mail: bestyrelse.engen@gmail.com Bestyrelsen vil også prøve at udsendelse nyhedsbreve hver tredje måned.

Når disse tiltag er taget omkring kommunikation, er vi også klar over at vi ikke kan gøre alle tilfredse. Nogen vil have informationen på en anden måde. Det er et valg denne bestyrelse har valgt at arbejde efter.

I forbindelse med branden erfarede bestyrelsen, at den berørte beboer, desværre ikke havde en røgalarm. Om den kunne have reddet hendes liv, får vi desværre aldrig opklaret. Derimod blev overboen vækket af sin alarm, da hele hans lejlighed var fuldstændigt fyldt med røg.

Dette har uundgåeligt medført uhyggelige tanker om, at branden kunne have udviklet sig til flere lejligheder og dermed flere dødsfald. Bestyrelsen besluttede derfor at der skulle indkøbes røgalarmer, så vi kunne sikre os, at alle havde mulighed for en alarm samt mulighed for at få den installeret.

I den forbindelse fik vi kontakt til DAB's fællesskabsgruppe, som havde et projekt på tegnebrættet. Pilotprojektet fik navnet "Stjernenabo".

Tanken bag er at gøre det muligt for beboere med behov for hjælp, at kontakte andre beboere med overskud og mulighed for at give en hjælpende hånd. Hjælpen kan f.eks. være at sætte røgalarmer op, et billede eller lignende. Det kunne også være at læse og forstå et brev eller hente nogle varer i supermarkedet. Og meget andet, det er kun fantasien der sætter grænser.

Der blev afholdt et informationsmøde i januar og 22 beboere meldte sig til korpset af hjælpere med det samme. Der er uddelt en oversigt over alle de gode og hjælpende mennesker. Har man forlagt sedlen, er man velkommen til at kontakte bestyrelsen.

Det er dejligt at se den store medmenneskelighed, der er blandt beboerne.

Stor tak og ros herfra.

Ligeledes er der forskellige fællesskaber i afdelingen. Grupper, der mødes og er fælles om at lave mad, hygge sig, passe krydderurterne på promenaden, går tur med hunden, spille petanque og mødes i seniorgruppen.

Alle er velkommen til at deltage eller være med til at starte nogle fællesskaber op. Det er dejligt at se den energi og lyst til at være sammen om noget. Få nogle venner blandt beboerne og dyrke nogle interesser. Undersøgelser viser, at der er stor ensomhed blandt befolkningen i Danmark, derfor er disse frivillige fællesskaber så vigtige.

Stor tak til alle, der er en del af dette spirende fællesskab. Afdeling Engen skal være et dejligt sted at bo i, hvor vi passer på hinanden.

Selskabslokalet har fået et facelift. Lokalets indretning bar præg af over 26 års brug. Der har selvfølgelig været malet og slebet gulve hen over årene, men den store renovering har vi ikke kunnet etablere af økonomiske hensyn. Problemet var, at der ikke længere var siddepladser til 70 personer. Bordene var tunge at flytte rundt med, mange stole var gået i stykker og servicen var stykket sammen af mange forskellige varianter. Skulle man dække op til en fest, var det en blandet fornøjelse, og der var ikke siddepladser til alle. Som I kan se, er der nu kommet lette møbler og siddepladser til 70 personer, der er blevet malet, lagt klikgulv i matchende farver, og nu også service til 70 personer. Der er kommet et nyt anlæg, så vi samtidig kan bruge mikrofoner der virker. Vi er ikke helt i mål endnu, da vi mangler at sætte info op. Blandt andet omkring anlægget og service-placering i køkkenet.

Man kan måske undre sig over, hvorfor skal vi vælge at bruge penge på det. Svaret er, at da vi nu har et selskabslokale, man kan leje, er det også bestyrelsens holdning, at forholdene skal være i orden.

Vi fik udskiftet vandrør på Mariehøj for nogle år siden. Der blev blandt andet etableret nogle cirkulationsrør i stedet for el-opvarmede vandrør. I den forbindelse blev der installeret nogle brønde i området, hvor rørene går igennem og hvor der er forskellige ventiler.

Rådgiver og entreprenøren valgte en metode og materialer, som giver halvlunken vand i brøndene og stor belastning på ventiler mv. Der har været forskellige undersøgelser af forholdene og møder mellem de forskellige parter, for at finde en holdbar løsning, samt afgøre, hvem der skal betale.

Rådgiver og entreprenør har ikke kunnet blive enig. Vi som ejer, kan ikke acceptere at have betalt og fået leveret noget, som ikke er i orden. Situationen er endt i en voldgiftssag som stadig er under proces. Hvor den ender er på nuværende tidspunkt uvist.

Rørprojektet på Rødovrevej er i fuld gang. Det glædelige er, at de nok bliver færdige til sommer i stedet for september. Meget af arbejdet i tagrum og i varmecentralen er færdigt, og ca. halvdelen af lejlighederne er færdige. Rådgiveren og det firma, der har entreprisen, gør et rigtig flot stykke arbejde. De ved, at de arbejder i folks private hjem og med de påvirkninger, det har for beboerne. De forstår at tage hensyn til beboernes private hjem og retter ind, hvis der opstår uheldige forhold. De er meget fleksible og er løsningsorienteret for de forhold, der kan opstå i et projekt af den slags. De arbejder til tider under meget trange forhold i tagrum og skakter. Alt dette uden at de har regningsblokken fremme hver gang, der opstår noget uforudset. Hvilket de i princippet har ret til.

Jeg har et par gange været inviteret med rundt nogle i området og har set arbejdet med egne øjne. Ligeledes har jeg været med til et byggemøde og hørt hvorledes de styrer hele processen. Jeg må sige at de udfører et pænt stykke arbejde. Jeg har snakket med nogle beboere, der har haft besøg.

Jeg sporer en stor tilfredshed, også hos de beboere der lige havde fået etableret nye køkkener.

Når det så er sagt, har der også været bump på vejen. Projektet starter med at rådgiveren gennemgår bygningerne og et udsnit af lejlighederne. Han udarbejder en grov plan og et budget.

Vi afholdt et afdelingsmøde i marts 2023 og beboerne godkendte start af projekt. Efterafdelingsmødet gik selve detailplanlægningen i gang. Nogle forhold kom frem, som ikke kunne være set i grov planlægningen. Ligeledes blev der tilføjet nogle ting, som var helt oplagt også at etablere, når vi skulle i gang med så stort et projekt. Ikke mindst, er priserne ikke faldet fra starten af 2023, men desværre steget. Det har stor betydning for det samlede projekt.

Projektet blev sendt i udbud. Det endte med at 2 entreprenører kunne løfte opgaven. Da der har været kritik af processen, har juristerne efterfølgende tjekket, at alle regler er overholdt.

Når et projekt afviger prismæssigt fra det, som beboerne på afdelingsmødet har besluttet, skal der indkaldes til et nyt afdelingsmøde. Den 22. januar 2024 blev der derfor afholdt et nyt afdelingsmøde, hvor projektet blev godkendt med et stort flertal.

Heldigvis kunne entreprenøren starte i overensstemmelse med den første tidsplan.

Fra vi holder første afdelingsmøde i marts 2023 til andet afdelingsmøde i januar 2024, har DAB og bestyrelsen ikke været gode nok til at informere beboerne om status på projektet. Ligeledes var der i januar 2024, ved projekt start, for mange ubesvarede spørgsmål fra beboerne på Rødovrevej.

Efter tilbagemeldinger, mails fra beboerne og de mange besøg i skurvognen hos rådgiveren, besluttede vi at rådgiveren skulle udarbejde en informationsskrivelse om de forskellige forhold i etableringen hos beboerne.

Ligeledes skulle rådgiver og entreprenøren informere og besøge de enkelte beboere specifikt undervejs, inden udskiftningen hos den enkelte beboere blev påbegyndt.

Ser vi tilbage på start, har vi lært at kommunikation er en vigtig faktor i et sådant projekt.

Budget for 2024-2025 skal til godkendelse senere i aften. Bestyrelsen har i samarbejde med DABs økonomimedarbejdere og driftschef haft mange overvejelser og hovedbrud. I erkendelse af, at vi får en huslejestigning på rørprojektet, lå det os meget på sinde ikke at lade huslejen stige med det beløb, som første budgetoplæg lagde op til. Det har været svært at få enderne til at nå sammen, men vi har været inde og se på alle delområder om vi kunne skrue på tallene. Der er desværre en generel prisstigning i hele samfundet på alle områder. Det gælder lønninger, materialer og ydelser.

Det har været krævende og det resulterede også i, at vi først var færdige dagen før, det skulle kopieres og deles ud. Vi lægger op til 1,31% stigning, hvilket også er under prisindekset. Vi kan ikke forsvare at presse citronen mere end vi har gjort.

Vi håber I kan acceptere det senere i aften. Bestyrelsen står samlet bag oplægget.

Med disse ord vil jeg slutte beretningen og takke jer for jeres opmærksomhed.