
Beretning af afdelingsbestyrelsen i Engen for året maj 2021 til maj 2022

Et år er endnu gået fra vi holdt sidste års afdelingsmøde. Heldigvis er vi inde i en god periode mht. Covid 19, så det er muligt at mødes fysisk. Igen i det forgangene år, har vi været påvirket af Covid 19. Ejendomskontoret har været lukket ned for personlig betjening, møder har været aflyst, sociale arrangementer aflyst, restriktioner i forbindelse med beboere service og festlokalet har været lukket ned for udlejning. Ejendomsfunktionen har været påvirket af fravær på grund af covid 19, men har desværre også været udfordret med lang tids syge medarbejder.

Fællesdriften og ejendomskontoret:

Vi har nu været en del af Fællesdriften Bykernen i et par år. Det er ikke nogen hemmelighed, at de første 1 ½ år var en udfordring, mildt sagt kaos. Manglende, samt skiftende ledelse og udskiftning af medarbejder. Jeg vil ikke gå ind i alle de problemer vi været igennem, da alle sikkert har nogle historier de kan berette om. Intet er godt før det er skidt.

Vi har fået en god ledelse og bemanning på ejendomskontoret. Vi har fået tilført nogle rigtige gode funktionærer med den rette indstilling. Vi er ikke kommet helt i mål endnu, men vores ejendomsmester Daniel og hans folk er nået rigtig langt med at lukke huller og med at etablere en rigtig god ejendomsfunktion. Arbejdet er sat i system, der er beskrevet procedure for de forskellige områder og der arbejdes med arbejdsprocesser for alle funktioner såsom beboere service, beboere henvendelser, grønt arbejde og meget mere. Alle medarbejderne er ansat i fællesdriften Bykernen, de arbejder som et team og skal kunne udføre arbejde i alle de tre afdelingerne.

Vi har ligeledes fået etableret et rigtig godt samarbejde imellem bestyrelsen og ejendomskontoret, dels ved jævnlige opfølgingsmøder og med Daniels deltagelse i hvert bestyrelsesmøde

Kontorets åben kontortid er indrettet således, at vores kontordame sidder fysisk her i Engen på det gamle ejendoms kontor, hver onsdag. Kontoret kan også kontaktes via telefon og mail.

Vi oplever en hurtig svartid og behandlingstid på beboernes henvendelser.

Uddrag af projekter for året der er gået:

I året der er gået har bestyrelsen arbejdet med flere store og mindre projekter. Jeg vil her kort nævne nogle af dem.

På baggrund af klager omkring vores parkeringsselskab, har bestyrelsen kikket på andre leverandører. Ligeledes har vi haft en meget tæt dialog med City parkering omkring de forskellige forhold. Det var ikke nogen forbedring ved at skifte til et andet selskab. City parkering har imødekommet vores kritik og samtidig har vi fået indført nogle forbedringer. Det er nu sideløbende muligt at booke en gæsteparkering elektronisk med samme regler som den trykte parkeringsbillet.

Det vil sige at vi både har elektronisk registrering af vores faste tilladelser og vores gæstebilletter.

Vi har fået opsat en tablet i selskabslokalet, til elektronisk registrering af vores gæster. Det er stadig muligt at bruge papirbilletterne.

El lade standen er opsat og fungerer efter hensigten. Indtil videre er der stadig kun behov for 1 ladeplads. Elprisen er meget fordelagtig, til kr. 1.38 da vi pt har nogle fastprisaftaler med elleverandøren

I oktober startede vi projektet op omkring køkken modernisering for de beboere der ville udskifte køkken med et lejetillæg. Vi havde mulighed for at give tilladelse til 5 stk. ud af 8 beboere der ønskede tilbuddet. En ny runde starter til oktober, hvor der derfor vil være mulighed for 2 beboere mere.

Vi har haft en grøngennemgang af området i samarbejdet med DABs landskabsarkitekt. Der er kikket på forskellige løsninger rundt i hele afdelingen.

Vi igangsætter nogle af projekterne i en prioriteret rækkefølge afhængig af prisen og udnyttelsen, samt i forhold til en langsigtet strategi for de grønne områder I øjeblikket kan I se at ejendomsfunktionærerne er i gang med at klargøre områder i græsplænerne til vilde engblomster.

Vi har afskaffet husdyrgebyret på grund af lovmæssige krav som vi ikke kunne honorere.

Bestyrelsen har ligeledes udarbejdet en lille info pjece til nye beboere. Den indeholder en kort beskrivelse af mulighederne i afdelingen og de vigtige kontaktoplysninger.

Sociale arrangementer. Desværre var der kun 3 tilmeldinger til vores julefest, hvoraf 2 tilmeldinger var fra bestyrelsen. Vi valgte at aflyse. Fastelavnsfesten måtte vi aflyse på grund af Covid 19.

Vi har ikke opgivet og håber vi vil kunne invitere til arrangementer i kommende periode.

Der arbejdes også med en ide omkring noget fællesspisning.

Vi håber også at de nye bestyrelsesmedlemmer der skal vælges i aften, kan være med til at løfte denne opgave

Bestyrelsen har arbejdet med at få etableret fibernet ved siden af vores Coax net.

Fibernet er beregnet til levering af internet, for dem der ønsker at få en hurtig internetforbindelse eller streamer tv. Løsningen er omkostnings tung, hvis vi selv skal ud at finansiere etableringen.

Vi har arbejdet med to leverandører, der næsten ville etablere fibernet gratis.

Udfordringerne ved et gratis fibernet er, at leverandørerne har nogle for afdelingen dårlige kontrakt punkter.

Der ud over ligger der nogle begrænsninger på udvalget af hvilke internet leverandører der måtte levere på fibernet.

Vores coax kabel i dag er udbygget til at levere hastigheder på op til 1000 Mbit, men er pt lukket for andre leverandører end Yousee. Lovgivningsmæssigt har vi mulighed for at lukke op for denne begrænsning og derfor vil bestyrelsen fremsætte et forslag senere i aften om at

få lukket denne mulighed op. På denne måde, kan vi ikke se at vi opnår de store ændringer på nuværende tidspunkt ved at etablere fibernet med de begrænsninger der er. Om et par år skal vi ud i forhandlinger omkring et fremtidig net for afdelingen, da vores kontrakt med Yousee udløber.

En udfordring i kommende år:

Igennem et godt stykke tid, har der været konstateret svingende varmt vand på Rødovrevej. Afdelingens VVS folk har udskiftet forskellige ventiler, men det har ikke ført til løsning på problemet. En ekspertgruppe har konstateret, problemer med tilstoppede rør. Eneste løsning er udskiftning af vandrørene på hele Rødovrevej. Bestyrelsen vil i samarbejde med Daniel, DAB og en rådgiver udarbejde et udskiftningsprojekt og et finansieringsforslag. Vi kender ikke udgifterne og huslejekonsekvenserne før vi har et endeligt projekt. Når dette ligger færdig, vil vi indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde.

Ligeledes vil vi arbejde med et udskiftningsprojekt af lyskilderne på området og fælles arealer.

Der er flere af lampetyperne der ikke kan repareres mere og er dyre i drift mht el. Vi påtænker at udskifte til LED, som giver meget bedre lys og en stor besparelse i elforbrug. I disse tider med stigende energipriser, er det vigtigt at vi optimerer og spare hvor vi kan. Vi påtænker at arbejde videre med dette og fremlægge vores forslag på samme kommende ekstraordinære afdelingsmøde.

Elektronisk bookning og betaling af selskabslokalet og hotellejlighed. Dab arbejder med en løsning, så det bliver muligt at booke disse lokaler elektronisk som et supplement. Det betyder at man vil kunne gå ind og se om lokalet er ledigt uden at skulle involvere ejendomskontoret. Det er en løsning vi følger og vil koble os på når det er muligt.

Tak til de forskellige:

Jeg vil gerne bede Lisbeth videre give en stor tak til alle vores medarbejder inde i DAB. Udover Lisbeth som er vores direkte bestyrelseskonsulent, arbejder der en stor gruppe af medarbejder i DAB med vores afdeling.

En stor tak til dig Daniel og dine medarbejder for en stor indsats på ejendomskontoret. Jeg ved det har været en udfordrende tid, men I har en kæmpe motivation for at sikre en veldrevet afdeling.

En stor tak til bestyrelsen for det kæmpe frivillige arbejde. Bestyrelsen er jeres beboeres organ der sikrer en veldrevet afdeling og hele tiden tænker på jer beboere i alt det der foretages og besluttet. De sikrer at der arbejdes med det der kommer fra jer beboere, budgetter og regnskabs opfølgning, fremtidssikre afdelingen og socialt arbejde.

Helle du har valgt at træde ud af bestyrelsen i år. Ikke fordi du ikke har lyst til at arbejde i bestyrelsen, men på grund af nogle personlige helbredsmæssige udfordringer. Du ville gerne udtræde i slutningen af sidste år, men sagde ja til at kæmpe videre til dette årlige afdelingsmøde, hvor vi naturligt kan vælge nogle nye bestyrelsesmedlemmer.

Tak for din arbejdsindsats, dine input til arbejdet og glade energi.

Rikke du har også valgt ikke at genopstille i år.

Kæmpe tak til dig.

Du har været en stor del af de enkelte projekter, du har lagt et kæmpe arbejde i besvarelse af beboere henvendelser, dagsordner og referater.

Du har været en stor personlig hjælp for mig med alt skrivearbejdet og min sparringspartner.

Du har brugt rigtig meget frivillig tid i bestyrelsen til vores alles bedste.

Personligt er rigtig ked af din udtrædelse, men forstår også at du har et krævende arbejde og en familie der også skal passes.

En lille gave her fra Engens beboere som tak for jeres indsats.

Da Helle og Rikke udtræder af bestyrelsen, betyder det også at vi skal have valgt 2 nye bestyrelsesmedlemmer senere i aften.

Som sagt har vi været igennem mange udfordringer de sidste par år. Jeg tror og har en forventning til, at vi går lysere tider i møde.

Vi har igennem flere perioder kunne holde huslejen i ro. Nu er tiden desværre kommet, hvor bestyrelsen bliver nød til at fremsætte et budget med en lille huslejestigning.

Der ligger nogle vedligeholdelsesarbejder i køen, der har været en del generelle stigninger i samfundet og der ligger en inflation på over 5 % i samfundet på grund af krigen i Ukraine.

Derudover ligger der nogle krav til vores regnskab om at have penge på vores henlæggelser til planlagte vedligeholdelse. Bestyrelsen kan derfor ikke forsvare ikke at tage højde for disse forhold og sætte en dog begrænset stigning på budgettet.

Vi må tænke tilbage på alle disse perioder, hvor vi har kunne holde en nulpunkt stigning.

Til den generelle budgetstigning, ligger der nogle forslag til behandling i aften som har nogle huslejekonsekvenser og vi har desværre et projekt omkring vandrørs udskiftning.

Udskiftning af belysningen til LED, kan være meget fornuftigt, da vi kan opnå en stor energibesparelse, der gør at dette projekt hurtigt er tilbagebetalt.

Med disse ord vil jeg slutte beretningen og give plads for spørgsmål og resten af mødets dagsorden.

Jeg foreslår at spørgsmål til næste års budget tages under punktet budget.

Tak fordi I lyttede til bestyrelsens beretning

