



17. juni 2021

## Referat fra ordinær generalforsamling

den 17. juni 2021 kl. 18.00 på Røde-Kro, Vestergade 2, Rødekro

Tilstede:

Der deltog 52 beboere fra 43 husstande.

Fra Dalbo deltog Nadja Strojeck og Jan Mortensen (ref.)

Formand Hans Chr. Nielsen bød deltagerne i årets generalforsamling velkommen.

Herefter blev dagsorden behandlet:

1. Valg af dirigent, herunder stemmeudvalg og referent.  
Leif Poulsen, BL og Bolig Syd blev foreslået som dirigent og valgt.  
Dirigenten udpegede Henry Rasmussen og Carl Lorenzen til stemmeudvalg  
Dirigenten udpegede Jan Mortensen fra Dalbo som referent.
2. Beretning for året 2020  
Bestyrelsen vil som i tidligere års beretning tage udgangspunkt i boligorganisationens skriftlige beretning, og i årets regnskab, derudover vil vi komme lidt ind på hvad der er sket i årets løb, og de tanker vi har for boligorganisationen fremover.  
Årsregnskab for hovedforeningen viste i 2020 et overskud på 10.366 kr. der er foreslået overført til arbejdskapitalen, der herefter udgør 930.918 kr. Arbejdskapitalen er fra 2019 forøget med 10.366 kr. Hovedforeningens samlede egenkapital udgør 7.960.647 kr.  
Det var hvad vi vil sige om tal, regnskabet kommer administrationen ind på senere på generalforsamlingen.

### Covid 19

Vi kan i årets løb ikke komme udenom, at Covid 19 igen i 2020 også har sat sit præg på arbejdet i Rødekro Andelsboligforening. Store dele af landet blev lukket ned, her hos os betød det at den personlige betjening i administrationen blev lukket ned, kontoret blev lukket i en periode for personlig betjening, serviceringen over telefonen forløb planmæssig også vor servicetelefon fungerede, nødreparationer blev lavet, så boligforeningen kunne fungere på nedsat blus.

Der er nu fra 1 maj igen bemanding på kontoret i Rødekro hver torsdag, så vi kommer forsigtig frem til det normale igen.

Det gik også ud over alle afdelingsmøderne og generalforsamlingen, som på grund af forsamlingsforbuddet på 10 personer blev udsat.

Det blev en lidt mere travlt sensommer og efterår, med markvandring sidst i august og først i september. Afdelingsmøder fra den 25 aug. til 3 sept. Afdelingsmøderne blev på grund af Covid 19 flyttet til Fælleshuset Birkeparken, her kunne bestyrelsen arrangere afdelingsmøderne, så de kunne følge de gældende retningslinjer som var for forsamling.

Boligforeningens ordinære generalforsamling blev fra maj måned flyttet til den 22 okt. På generalforsamlingen blev vedtaget vedtægtsændring, som betød at der også skulle et ekstraordinært generalforsamling til den 4. nov.

2020 var også et år, vi her i Rødekro havde store planer som skulle fremlægges og godkendes på afdelingsmøderne og generalforsamlingen i foråret, dette blev sat midlertidigt i stå, men bliver taget op i sommeren 2021.

### **Brande i boligforeningen**

Der har i 2020 været brand i 2 boliger i boligforeningen, det er heldigvis sjældent det sker, og til alt held kom der ikke personer til skade ved brandene.

Det fik organisationsbestyrelsen til at lave en lille kampagne, omkring indboforsikring.

En forsikring som kan være til stor gavn ved enhver skade hvor det går ud over beboerens ejendele, for her er det beboerens private indbo forsikring som træder i kraft, og dækker skaderne på familiens ejendele.

Det er også den private indboforsikring, som skal dække såfremt der skal ske genhusning fordi man ikke kan bo i boligen til den er i istandsat.

### **Boligforeningens brug af beboerklagenævnet**

Det har siden sidste generalforsamling, været nødvendigt at køre en sag i beboerklagenævnet med krav om betinget opsigelse af lejemålet.

Vi forsøger altid at løse problemerne internt, men når der opstår situationer hvor andre beboeres ve og vel kommer i første række er afgørelsen enkel.

En afgørelse i beboerklagenævnet med en betinget opsigelse, har ingen direkte konsekvens, men situationen fortsatte, så der skete en opsigelse af lejer.

### **Lejeres brug af Facebook til omtale af administrationen**

I en af boligforeningens afdelinger bliver en privat Facebook side brugt til drøftelse af administrationens arbejde, og kritik af administrationen.

Sagen har et par gange været drøftet i organisationsbestyrelsen, hvor organisationsbestyrelsen har gennemgået beboernes påstande om at de ikke bliver hørt i deres klager.

Vi mener i organisationsbestyrelsen at der i påstandene er urigtige oplysninger, f. eks. har en beboer sat et billede på facebook siden for at dokumentere rigtigheden af påstanden. Samme beboer har en håndværker besøgt få dage inden, der var ikke fejl.

Vi gør meget for at servicetelefonen og servicen fungerer, alle henvendelser på servicetelefonen bliver journaliseret ind på de berørte beboeres journal, så medarbejderne i administrationen altid kan se hvad der ligger på hver bolig.

Vi har i flere år haft markvandring, hvor administrationen og bestyrelsen går en runde og ser på standarden af boligerne, hvert år bliver udsendt en skrivelse om tidspunkt, og en opfordring til at melde ind, hvis der er problemer med boligen. Der har på intet tidspunkt været indberetning om de problemer der skrives om, problemerne har ej heller været fremsat på afdelingsmøder.

Vi mener i organisationsbestyrelsen at havde de omtalte beboere benyttet de gængse mulige måder, som at møde op til afdelingsmøder, at melde problemer tilbage når der bliver bedt om det, så havde problemerne længe været løst.

### **Affaldshåndtering i Aabenraa Kommune**

Folketinget har i 2020 vedtaget om ny lov om affaldshåndtering, hvor den fremtidige sortering skal foregå mellem 10 forskellige typer affald. Mad, papir, pap, metal, glas, plastik, tekstiler, fødevarer, restaffald, og farligt affald.

Det er da noget som vil få stor betydning for, hvad vi skal have stående af containere ved hver bolig. Efter loven skal ordningen træde i kraft 1. juli 2021.

Vi har fra Rødekro Andelsboligforening henvendt os til Arwos, for at høre hvor langt kommunen er, der er kommet svar tilbage at der i Aabenraa ikke vil ske noget før efteråret 2022.

Skal vi ved hver bolig have en stak affaldscontainere stående, eller skal vi i boligforeningen finde en anden løsning, så vi undgår de mange containere, stadig holder området ved vore boliger pænt og ordentlig?

Skal vi kigge på hvad der fås af molokker hvor containerne er under jorden og affaldet hejses på lastbilen, en ordning som fungerer mange steder?

Det kunne udover vi undgår de mange containere, måske være en besparelse i afdelingernes affaldshåndtering.

Det er noget vi i det nære fremtid skal i gang med, her vil vi senere bede om beboernes ønsker til en fremtidig affaldshåndtering i boligforeningen.

### **Effektiviseringskrav i almene boligforeninger,**

Da Lars Løkke's regering fremlagde sit lovkatalog i forbindelse med Folketingets åbning den 1. tirsdag i oktober 2016, var der et forslag om, at den almene boligsektor skulle effektiviseres. Lovforslaget var ret konkret. I 2020 skulle den almene sektor på drift og administration spare halvanden milliard i forhold til et grundbeløb, der var beregnet på baggrund af sektorens udgifter i 2014.

Den almene boligsektor tog udfordringen til sig, og kom godt i mål med en besparelse som var større end udfordringen lød på.

Først på året 2021 kunne Trafik- Bygge og Boligstyrelsen meddele, at den almene boligsektor allerede i 2019 havde nået målsætningen. Og den havde ikke kun effektiviseret for halvanden milliard. Boligorganisationernes udgifter til drift og administration ligger 1,7 milliarder under målet. Og boligorganisationernes budgetter for 2020 viser, at udviklingen fortsætter. Effektiviseringskrav fortsætter fremover, ifølge boligminister Kaare Dybvad i den seneste aftaleperiode er der allerede frem til regnskab 2019 effektiviseret for 200 millioner kroner mere end målsætningen, og tallet vil måske med regnskab 2020 stige til 400 millioner kroner. Det beløb bliver fratrukket den nye effektivitetsmålsætning på 1,8 milliarder kroner, og samtidig kommer energibesparelser også til at tælle med. Her vil besparelserne i både husstandenes og den fælles energi indgå, og der regnes med en besparelse på mindst 300 millioner kroner i perioden og måske noget mere på grund af de mange renoveringer. Set fra vores synspunkt kunne der ikke være lavet en bedre aftale, for uanset hvad vi synes, er besparelser kommet for at blive. Når der så er lavet aftale om besparelser på energien og administrationen, så er det da oplagt og passer udmærket til den nye struktur vi i boligforeningen er i gang med, en slankere organisation hvor vi forsøger at skære udgifter væk som kan undværes. De effektiviseringskrav vi nu har haft fra 2016 – 2020 har for vor organisation betyder, at vi derved har kigget på samarbejde med andre organisationer i samme størrelse, et samarbejde vi har fået godt i gang.

### **Udlejningssituationen.**

Det er kun at gentage sig selv år for år når vi skal fortælle om udlejningssituationen her i beretningen, at vore boliger er udlejet straks de er istandsat, situationen er ikke ændret, vi har stadig en stor søgning til vore boliger med flytninger inden for boligforeningens afdelinger, med også nye tilflyttere. Der er ingen problemer med at få dem afsat boligerne til en ny lejer. Vi kan stadig godt bruge flere lejligheder, den situation har ikke ændret sig siden sidste år.

### **Lidt om hvad de fremtidige planer er.**

#### **Boligforeningens ældste boliger.**

Et af hovedpunkterne i boligforeningens målsætninger er gode sunde boliger, det er en forudsætning for at skabe vort mål, et trygt sted at bo.

Vi har i 2020 taget udgangspunkt i boligforeningens ældste boliger, hvordan er standarden i boligerne, og hvor skal vi ind og lave et tiltag for at forbedre boligerne.

Sidst på sommeren gik Rådgivningsfirmaet Ingeniør`ne i gang med at undersøge de ældste afdelinger, afdeling 1 Højvang, afdeling 3 Højtoft, afdeling 4 Mølløvænget, og afdeling 5 Bygmarken, med henblik på at søge tilskud ved Landsbyggefonden til renovering.

De berørte afdelinger blev vurderet, og inddelt i 3 kategorier.

- A. Udtryk for det er vurderet at man her har gode muligheder for at løfte en helhedsplan igennem ved Landsbyggefonden.
- B. Udtryk for det er vurderet tvivlsomt at man kan løfte en helhedsplan igennem ved Landsbyggefonden

C. Udtryk for det er vurderet ringe mulighed at man her kan løfte en helhedsplan igennem ved Landsbyggefonden

Afdeling 1. Højvang er vurderet kategori B

Afdelingen er vurderet til at bygningerne er i god vedligeholdt stand uden de store byggetekniske udfordringer. Boligerne bærer naturligvis præg af de byggeskikke der var gældende på opførelstidspunktet.

Indretningsmæssig følger boligerne også de gængse principper fra opførelsesperioden.

Der er opført små badeværelser i udhusene og depoter i kældere.

Bygningerne er løbende opdateret via driften og individuelle forbedringer.

Afdeling 3. Højtoft er vurderet kategori C

Afdelingen er vurderet til at bygningerne er i god vedligeholdt stand uden de store byggetekniske udfordringer.

Boligerne bærer naturligvis præg af de byggeskikke der var gældende på opførelstidspunktet.

Indretningsmæssig følger boligerne også de gængse principper fra opførelsesperioden

Bygningerne er løbende opdateret via driften og individuelle forbedringer.

Afdeling 4. Mølløvænget er vurderet kategori C

Afdelingen er vurderet til at bygningerne er i god vedligeholdt stand uden de store byggetekniske udfordringer.

Boligerne bærer naturligvis præg af de byggeskikke der var gældende på opførelstidspunktet.

Indretningsmæssig følger boligerne også de gængse principper fra opførelsesperioden

Bygningerne er løbende opdateret via driften og individuelle forbedringer.

Afdeling 5. Bygmarken er vurderet kategori A

Afdelingen er vurderet til at bygningerne er i god vedligeholdt stand uden de store byggetekniske udfordringer. Boligerne bærer naturligvis præg af de byggeskikke der var gældende på opførelstidspunktet. Indretningsmæssig følger boligerne også de gængse principper fra opførelsesperioden. Bygningerne er løbende opdateret via driften og individuelle forbedringer

#### Konklusion.

I forhold til gennemførelse af en helhedsplan, anbefaler vi der iværksættes en helhedsplan med formål at opnå driftsstøtte fra Landsbyggefonden, der mulighed for skader (over 10% af ejendomsværdien) på ydervægge og sammenlægning og tilgængelighed, der vil berette en driftsstøtte sag.

Der er fra organisationsbestyrelsen og administrationen enighed om at fortsætte arbejdet imod en helhedsplan for afdeling 1 Højvang og afd. 5 bygmarken

#### **Fokus på boligforeningens nye struktur**

Vi har nu i lang tid arbejdet med en ny struktur i boligforeningen, den har nu været på pause i lang tid på grund af corona.

Vi har i organisationsbestyrelsen igen behandlet spørgsmålet, og besluttet at afstemningen skal ske ved en urafstemning.

Grunden til valg af urafstemning er, at det er så vigtigt en afstemning i boligforeningen, at så mange som muligt deltager i afstemningen, det mener vi kan ske hvis, beboerne får den mulighed at stemme hjemme i ro og fred, stemmesedlerne skal så afleveres i en dertil opstillet postkasse i afdelingen.

For dette kan ske, skal der på afdelingsmøderne besluttes et forslag om urafstemning om spørgsmålet på et afdelingsmøde i hver afdeling.

Sammen med udsendelse til urafstemning, vil der blive tilsendt hver beboer, en folder om hvordan organisationsbestyrelsen ser på det nye struktur, hvor vi i Rødekro Andelsboligforening omlægger afdelingerne fra 10 afdelinger til 2 afdelinger.

#### **Ny råderetskatalog.**

Der opstår i boligforeningen flere og flere henvendelser om opførte byggerier som beboeren ved fraflytning gerne vil sælge til ny indflytter i boligen. Det er noget vi straks skal have i gang, så det bliver de boliger som har fået bygget lidt til, fremover også betaler for vedligeholdelse af det tilbyggede.

Det kan give problemer som vor råderetsbestemmelser er lavet, idet loven siger, det som står på matriklen tilhører boligforeningen, og det som står ved indflytning skal vedligeholdes af afdelingen.

Det er en uholdbar situation, som betyder at beboere i en afdeling, kan komme til at betale for noget de ikke har indflydelse på. Der ligger et oplæg til et nyt råderetskatalog, som skal til behandling på et afdelingsmøde, med vi har valgt at gå den rette vej, først beslutte hvordan strukturen skal være i boligforeningen, så rette råderetskataloget til efter den beslutning.

### **Fælleshuset Ryttervænget.**

Der kom på afdelingsmødet i 2020 fra afd. 7 Ryttervænget et ønske om at der til afdelingsmødet 2021 kom et oplæg til omdannelse af fælleshuset til 2 boliger.

Grunden til dette er, at fælleshuset meget lidt er udlejet, og derfor en udgift for afdelingen. Administrationen har arbejdet med at finde en løsning, og til afdelingsmødet vil komme et forslag beboerne kan tage stilling til.

### **Seniorboliger.**

Vi har i organisationsbestyrelsen fået henvendelse fra en gruppe borgere i Røde Kro, om boligforeningen kunne ønske sig at være bygherre for et seniorboligfællesskab i Røde Kro. Det har organisationsbestyrelsen selvfølgelig sagt ja til, dels af grunde som, det passer fint til boligforeningens målsætninger, det vil være et løft for Røde Kro Andelsboligforening at få 25 boliger mere at administrerer.

At Røde Kro Andelsboligforening er med til at give byen et løft for udviklingen af byen, ved at de boliger som derved bliver ledige, giver måske plads til yngre familier kan flytte til byen.

Der er så senere kommet henvendelse fra Genner Lokalråd, som også har interesse i at se på et projekt for seniorboliger i Genner, vi har indledt et samarbejde med Genner gruppen.

### **Projekt Vær MED**

Et bredt flertal af folketingets partier har afsat 50 millioner til en indsats imod ensomhed under Covi 19-pandemien. 15 millioner kroner udmøntes af kulturministeriet til Boligselskabernes Landsforening, som vil kanalisere midlerne videre til fællesskabsfremmende indsatser, der skal modarbejde ensomhed og selvisolation i de almene boligområder.

Vi ser her i Røde Kro Andelsboligforening en fordel ved at søge et beløb af puljen, og har besluttet at lave et fællesskabsfremmende indsats i lokalområdet 6230 Røde Kro.

Vi er blevet tildelt 49.999 kr. og vil så fra begge boligorganisationer øge beløbet med 10.000 kr fra hver boligorganisation.

At beløbet bliver under 50.000 kr, skyldes de bestemmelser som er på beløb over 50. tusind vil kræves revisionspåtegning, vi mener ikke pengene skal bruges på revision, men på beboerne.

Vi har lavet et samarbejde med Boligsyd, om de boliger de har i vores post nr., samt et samarbejde med Lokalrådet i Røde Kro og Lokal Historisk forening i Røde Kro.

Det vi i samarbejdet vil koncentrere os om er, beboere + 60 år.

Vi glæder os til at komme i gang nu forsamlingsforbuddet gradvis ophæves, og vi håber aldersgruppen vil bakke op om dette tiltag.

Vi har i samarbejde med Lokalrådet i Røde Kro, her i maj et stykke i deres blad Kommetbladet, for at sætte fokus på arrangementerne som skal være afsluttet inden årets udgang.

### **5. maj 2022 har Røde Kro Andelsboligforening 75 års jubilæum.**

Organisationsbestyrelsen ligger op til at boligforeningen fejres på dagen, så vi er i gang med at planlægge et arrangement.

Når vi ser tilbage på tiden som er gået, er der sket meget i boligforeningens historie, en af de ting som står helt klart er, der har i hele boligforeningens historie været venteliste på vore boliger det fremgår af referaterne, så tidligere bestyrelses arbejde har været i tråd med beboernes ønsker.

### **Afslutning**

Her ved slutningen vil vi gerne takke vort dygtige personale, som hver dag gør en stort indsats for vor boligforening.

Det gælder både administrationen på kontoret som passer den daglige drift, medarbejdere fra Dalbo, som står for den daglige ledelse af boligforeningen og det økonomiske. Det gælder vort personale som holder vore områder, og vore boliger i fin stand, til gavn og glæde for alle beboere. Der skal også lyde en tak til bestyrelseskollegaer i organisationsbestyrelsen og i afdelingsbestyrelserne for et godt samarbejde i det forløbne år.

Tak til forsamlingen for at lytte og følge med, tak til alle for et godt samarbejde i året som gik. Vi vil hermed give ordet til dirigenten, med håb om en saglig debat.

Der var herefter debat og kommentarer / bemærkninger til formandens beretning, herunder:  
Spørgsmål vedrørende kontorfaciliteter når fælleshuset i Ryttervænget ombygges til boliger.  
Formanden svarede på de rejste spørgsmål.  
Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Godkendelse af regnskab 2020 samt forelæggelse af budget 2022.  
Regnskab 2020 og budget 2022 blev forelagt af Nadja Strojek fra Dalbo.  
Herefter blev årsregnskab godkendt og budget taget til efterretning.
4. Indkomne forslag
  - a. Organisationsbestyrelsen anmoder om tilladelse jfr. vedtægternes §5 stk. 4 nr. 3 om godkendelse af afdelingssammenlægninger efter beslutning på afdelingsmøder og/eller urafstemning i afdelingerne.  
Forslag godkendt.
  - b. Organisationsbestyrelsen anmoder om tilladelse jfr. vedtægternes §5 stk. 4 nr. 4 til ændring af kontor og fælleslokale i Rytterparken til 2 almene familieboliger.  
Forslag godkendt.
  - c. Organisationsbestyrelsen anmoder om tilladelse jfr. vedtægternes §5 stk. 4 nr. 6 til at opføre op til 80 nye boliger i perioden indtil generalforsamlingen i 2024.  
Forslag godkendt.
5. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år  
På valg er:
  - a) Anne Grethe Have, Højtoft (modtager genvalg)
  - b) Kjeld Nielsen, Birkeparken (modtager genvalg)

Der var ikke andre der ønskede at stille op.  
Valgt blev for 2 år

  - a) Anne Grethe Have
  - b) Kjeld Nielsen
6. Valg af 2 suppleanter.  
Valgt blev  
Som første suppleant Gunhild Jensen  
Som anden suppleant Rita Heesch
7. Valg af revisor.  
Genvalg af Sønderjyllands Revisions A/S
8. Eventuelt  
Under eventuelt blev der givet gode råd omkring bekæmpelse af myrer.  
Herefter takkede dirigenten for sin del af opgaven.

Formanden takkede dirigenten for vel udført dirigentarbejde og takkede forsamlingen for fremmødet og deltagelse i debatterne.

sign. Hans Chr. Nielsen  
Bestyrelsesformand

sign. Leif Poulsen  
Dirigent