

Referat fra fællesmøde for afdeling 03 Nord samt Afdeling 05 Syd den 25. april 2024 kl. 17.30

Tilstede:

Deltagere Afd. 03 Nord: Thomas Holm fraværende – Jacob Hansen – Gunhild Vang Jensen – Sonja Damgaard – Lone Kristensen – Anne Grethe Have – Lotte Hansen

Deltagere afd. 05 Syd: Hans Chr. Nielsen – Tove Lindholdt – John Hansen – Tina Ludvigsen fraværende – Jesper Æbelø fraværende - Rita Dietrich Heesch

Deltagere organisationsbestyrelsen: Hans Chr. Nielsen – Robert Kaas afbud – Gunhild Vang Jensen – John Hansen – Tina Ludvigsen fraværende

Deltagere fra Administration: Jan Mortensen

Velkomst.

Formanden bør velkommen til fællesmødet, som er lidt anderledes i år, hvor vi afholder fællesmødet med kun afdeling 3 og 5

Vi starter med en kop kaffe med varme hveder og besluttede at køre programmet inden afslutning med smørrebrød.

Vi vil bruge en del tid på at gennemgå begge afdelingers resultater, her kom Jan komme ind på forskellen mellem budgetter for 23 og resultaterne fra året.

Der var en sammenligning af afdelingerne, hvor vi får at se at driften af afdelingerne kører godt.

Der er kommet afbud fra Robert Kaas fra organisationsbestyrelsen

Dagsorden

- **Information fra formanden om aktuelle forhold, herunder fremtidig struktur.**

Renovering af vinduer / Døre i afdeling 03 Nord på Ryttervænget, samt afdeling 05 Syd. På Bøgeparken forløber som aftalt. Der begyndes med fælleshuset Ryttervænget og Bøgeparken 80

At der er besluttet at begynde med Bøgeparken 80, skyldes at der er lidt specielt, Remmen som ligger over vinduet er sunken.

Der vil blive sat hold på i begge afdelinger samtidig, og der regnes pt. med start omkring først i maj. Vi regner med at være færdig i slutning af året.

Der vil blive gjort brug af fælleshuset som "varmestue" på Ryttervænget, det samme vil være gældende på bøgeparken, her vil blive indrettet viceværtrummet som "Varmestue" hvor beboere kan gå hen hvis, der bliver for koldt at være hjemme når vinduer er ude.

Der bliver ikke startet 1 maj, som der var ønsket, de planer som er for udførelse er ikke færdig endnu.

Tilsynssag afgjort

Sag fra Afdeling 1 Højvang har været i tilsynet, der var uoverensstemmelse omkring hvad der er i boligen når den lejes ud, afdelingsbestyrelsen ønsker at komfur og Køle/Fryseskab er noget beboeren selv skal stille med.

Organisationsbestyrelsen har den indstilling at, når en indflytter her betalt 20.000 kr. i indskud, så skal de ikke ud og købe komfur og Køle/fryseskab til 12.000- 14.000 kr.

Sagen er afgjort i tilsynet, afdelingsbestyrelsen tabte sagen.

Der er især 3 punkter som var afgørende.

1: Det fremgår af bekendtgørelsen for drift af almene boliger at, det er boligforeningens bestyrelse som er ansvarlig for udlejning af boligerne, ikke afdelingsbestyrelsen

2: Boligforeningens bestyrelse kan tilsidesætte en truffet på et afdelingsmøde, hvis det sker for at holde boligerne tilsvarende og konkurrencedygtige for en bred kreds af boligsøgende.

3: Det gør ingen forskel som afdelingsbestyrelsen redegjorde for, at der var flere deltagere til afdelingsmødet som støttede ophævelse af forslag fra 2019 som der var til afdelingsmødet i 2019 da forslaget med komfur og Køle/Fryseskab blev vedtaget.

Boligforeningens vedtægter står: afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindelig. stemmeflertal.

Opdatering sf kompetence i boligforeningen

Organisationsbestyrelsen har her ved årsskiftet opdateret de kompetencer som efter loven er gældende i en almen boligorganisation.

Desværre ser det ud til at der er uklarhed om hvad en afdelingsbestyrelse har bemyndigelse til, derfor har vi strammet op og skriftligt udsendt en opdatering af hvem der gør de forskellige ting i boligorganisationen.

Vi har en lov om almene boliger og en bekendtgørelse om drift af almene boliger, som fungerer godt. Vi vil her i Røde Kro gøre en indsats for at gældende lovgivning bliver brugt som retningslinjer for såvel arbejdet i hovedbestyrelsen som arbejdet i afdelingsbestyrelserne.

Boligforeningens fremtidige struktur under debat.

Vi arbejder i organisations bestyrelsen på hvad fremtiden skal byde, for at sikre vor boligforening en fremtid beboerne kan føle sig trygge ved.

Formanden har meddelt at han ønsker at opstille her ved generalforsamlingen i de næste 2 år, hvorefter han stopper.

Der er besluttet at generationsskifte er et fast emne på dagsordenen fremover, vi skal drøfte boligforeningens fremtid, skal vi fortsætte som selvstændig fremover, eller skal vi finde en anden løsning.

Det samme tema og overvejelser er på banen hos flere andre mindre boligforeninger. Vi ser fremover at tendensen er for at opfylde de stadig større lovkrav, nok betyder at boligorganisationer skal have en størrelse på 2.000-3000 boliger.

Det opfylder vi ved at være tilknyttet Boligsyd som administrator, så problemerne er ikke truende, men på den måde koster der så også 25% af administrationsudgifterne i moms.

For Røde Kro drejer momsbeløbet sig om Kr.330.000 en let udregning, så betyder det at hver bolig årlig betaler 951 kr. i moms til staten

Ser vi på hvordan det vil være hvis vi vælger en fusion, ja så sparer vi momsbeløbet, og vi har i mange år været administreret af Dalbo, som så gik i fusion med Boligsyd. Vi har kendt den måde Dalbo arbejder på i mange år. Fusionen med BoligSyd vi har ikke fået ændring væsentlig ved dette. Vores beboere mærker ikke ændringer i dagligdagen.

Vi kender i organisations bestyrelsen det arbejde der laves i Boligsyd, og føler at det ligger på linje med den måde vi arbejder på i Røde Kro Andelsboligforening.

Dette er ikke noget vi skal beslutte nu, men vi vil gerne i organisationsbestyrelsen tage emnet op rettidigt, så der er mulighed for at beboerne kan få den indflydelse som gør at vi kan se fremtiden i møder med ro.

- **Gennemgang af resultater 2023 for afdelingerne**

- **Afdeling 03 Nord.**

Stort set er udgifterne det samme som budgetteret, afvigelser er f. eks. udgifter til El. her er beløbet mindre en i budgettet for 2023, da el priserne er faldet drastisk siden budgetlægning.

Et andet punkt kan nævnes alm. Vedligeholdelse, her er der store besparelser. Hovedstandsættelse vil i budgettet for 2024 stige kraftig, dette skyldes isætning af vinduer og døre i godt 70 boliger på Ryttervænget.

Driften af fælleshuset Ryttervænget blev lidt dyre end der er anlagt i budgettet.

Årets resultat for 2023 blev et overskud på 497.000 kr. et overskud som i en 3. årig periode skal tilbageføres til beboerne med 166.000 kr. pr år på indtægtssiden i 2025- 2026-2027.

Alt i alt et godt resultat som kommer beboerne til gavn de næste 3 år.

Der kan nævnes et renteindtægten for 2023 er på 655.000 kr. hvilket er den væsentlige årsag til overskuddet.

Regnskabet blev godkendt af afdelingsbestyrelsen på mødet.

- **Afdeling 05 Syd.**

Som i afdeling Nord er udgifterne stort set det samme som budgetteret, afvigelser er f. eks. udgifter til El. her er beløbet mindre en i budgettet for 2023, da el priserne er faldet drastisk siden budgetlægning.

Forsikringer er billigere end i budgettet, det samme er gældende for renholdelse

Renteindtægten for afdelingen udgør 618.000 kr.

Afdelingen kom ud med et overskud på 706.000 kr. et overskud som i en 3. årig periode skal tilbageføres til beboerne med 235.000 kr. pr år på indtægtssiden i 2025- 2026-2027.

Alt i alt et godt resultat som kommer beboerne til gavn de næste 3 år.

Regnskabet blev godkendt af afdelingsbestyrelsen på mødet.

- **Generalforsamlingen 2024.**

Formanden er på valg, som tidligere nævnt ønskes genvalg, hvis beboerne ønsker det, som tidligere nævnt er det sidste opstilling.

Den øvrige bestyrelse som er på valg er. John Hansen og Gunhild Jensen, begge ønsker genvalg.

Vor beretning vil som tidligere omhandle lidt om økonomi, hvad der er sket i årets løb, men vi vil gerne allerede nu begynde at fremtidssikre boligforeningen

Vi ønsker i organisationsbestyrelsen en debat i gang allerede nu, hvad gør vi i fremtiden med Rødekro Andelsboligforening

Her kan jeg henvise til tidligere afsnit om boligforeningens fremtidige struktur

- **Bordet rundt, hvad sker der i afdelingerne.**

Bil uden nummerplader er parkeret på parkeringspladsen på Rosenvænget, den har stået længe. Administrationen har forsøgt at få politiet til at fjerne den, dette kan ikke lade sig gøre, begrundelse det er en privat p. plads. Fra administrationen er der nu bedt om hjælp fra vor advokat, hvad vi kan gøre for at få den fjernet, vi hører nærmere om sagens forløb.

Rosenvænget. En beboer spørger til fjernelse af hegn ved boligen, nærmere mellem p. plads og beboerens have.

Der er opfordret til at beboeren henvender sig til teknisk afdeling, og forklarer sagen, at hegnet ikke er til stor gavn, med den tilstand det er i.

Lade standere.

Der er ønske om at organisationsbestyrelsen taget emnet op igen, og drøfter om fristen på 5 år inden emnet tages op igen måske er for lang, taget i betragtning at der er flere som får el. bil.

Der er konstateret at en beboer på Ryttervænget som har fået afslag på opsætning af lade stander i carport, nu har fået installeret lade stander ved boligen, og trækker ledning frem til bilen.

Højtoft: Der er lappet i asfalten i vej omkring garager, det holder ikke og det bør der kikk på.

Der er ønske om en standard ved valg af køkkener, både med hensyn til højde, og med hensyn til farve.

En beboer på Ryttervænget har tidligere fået tilladelse til nyt køkken, beboeren var ret høj, så køkkenet er hævet. Beboeren flytter, der kommer en ny beboer ind i boligen, her er det problemet, at nu er overfladen på køkkenbordet for høj, så der er problemer med at bruge køkkenet. Kunne det indarbejdes en standard højde, som passer til flertallet af beboere.

Farvevalg til køkken. Der er en del beboere som har valgt et sort køkken. Hvad gør vi når de flytter, der vil være en flertal af Ny indflyttere som ikke ønsker at overtage et køkken som er så specielt.

- **Eventuelt.**

Der har været et ønske fra teknisk afdeling at afdelingsbestyrelsen valgte en farve til beklædning af skure på Bøgeparken.

Prøverne har været til vurdering.

Først organisationsbestyrelsen, som synes bedst om vare nr. 605630

Dernæst 4 piger fra Bøgeparken til syklub, de har uden viden om organisationsbestyrelsens valg,, synes bedst om vare nr. 605630

Afdelingsbestyrelsen valgte også vare nr. 605630

Derudover har afdelingsformanden kikket på hvad der eventuelt kunne bruges til gavle på Birkeparken, her passer vare nr. 605630 bedst i farve

Fællesmødet sluttede ca. 20.00

Referat udarbejdet af HC den 26.4.2023, udsendt til gennemgang samme dag,.