

Afdelingsmøde afd. 11 – Villa Rise Bygade, den 9. september 2020

Deltagere:

7 beboere fra 6 husstande.

Fra boligforeningens organisationsbestyrelse deltog:

Robert Kaas, HC Nielsen og Kjeld Nielsen

Fra administrationen deltog Torben Leen (TOL) ref.,

Hc bød velkommen.

Herefter gik man over til behandling af dagsorden.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

Robert Kaas blev foreslået og valgt som dirigent – startede med at konstateres at mødet var lovligt indvarslet. Herefter blev dagsorden gennemgået, som der ikke var kommentarer til fra forsamlingen.

2. Afdelingsbestyrelsens årsberetning

HC fremlagde beretningen:

Beretning til afdelingsmøde i afd. 11 Rise Bygade

Organisationsbestyrelsen har i år valgt at der skal ske noget andet til afdelingsmøderne i boligforeningen, vi har valgt at lave en beretning i alle afdelinger også dem uden afdelingsbestyrelse,

om hvad der er sket i afdelingen i årets løb, og måske lidt om de planer vi har til fremtiden.

Samtidig har vi valgt at vi udsender beretningen før mødet til alle beboere, sammen med lidt grafisk oversigt af hvad pengene er brugt til, i form af lagkage model hvor i bedre kan se hvad pengene er brugt til.

Vi håber på den måde at, måske det kan skabe lidt mere interesse i det arbejde som er i afdelingen, og om afdelingens økonomi.

Driften af boligforeningen

Vi har jo i boligforeningerne landet over været lidt klemte hvad angår Corona situationen, her har vi været lukket ned både hvad angår kontoret, vor service vedrørende boligerne har kørt på et lidt lavere

plan. Hvad angår afdelingsmødet så blev den jo udskudt til her sidst på året.

Regnskabet 2019

Regnskabet i Afd. 11 Rise Bygade for 2019 har givet et underskud for afdelingen, afdelingen kom ud med et underskud på 17.318 kr. Der primært skyldes, at der har været merudgifter til vand og vanafledning samt almindelig vedligeholdelse, i forhold til budgettet.

Det er altid svært jo mindre afdelingerne er, det er noget vi i organisationsbestyrelsen fremadrettet vil arbejde med at afdelingerne kommer ud af året med et resultat så tæt på 0. som muligt.

Den løbende mellemregning med hovedforeningen er afregnet med -0.32%, det er ikke et stort beløb, men vi havde en forventning på 0,00% i budgettet.

De resterende tal fra regnskabet 2019, udover den grafiske fremvisning, vil administrationen komme ind på senere på afdelingsmødet.

Markvandring.

Vi har i en årrække haft markvandring, hvor organisationsbestyrelsen sammen med administrationen gennemgår området, holder øje med bygningernes tilstand.

Det fungerer fint, så har viceværterne en oversigt over hvad der ønskes lavet, og kan indarbejde det i deres arbejdsgang. Vi har hørt, at der er enkelte beboere i boligforeningen som tror rundgangen er for at kontrollere beboerne, dette er på ingen måde tilfældet, rundgangen har til formål at bedømme bygningernes og områdets tilstand, og få taget højde for at bygningerne og området er i orden, så vi ikke kommer ud for at få en gevaldig og dyr overraskelse. Vi har igennem årene bedt vore beboere komme med oplæg til forbedring og måske forslag til en nemmere måde at holde afdelingen i orden, det er jer der ved, hvis der er problemer hvor du bor. Vi ønsker stadig, beboerne tager del i afdelingens drift, og henvender jer hvis der er noget, men henvendelsen skal ske til enten afdelingsbestyrelsen/ Kontaktperson eller administrationen.

Regulering af vilde kaniner.

Vi har år her i afdelingen indført regulering af vilde kaniner som vi har gjort i midtbyen i en del år. Vi har i boligforeningen gennem flere år haft en aftale med en erfaren jæger som vil stå for arbejdet for Røde kro Andelsboligforening, han samarbejder med den erfarende jæger Kommunen bruger. At regulere kaninbestanden har intet med dyremishandling at gøre, som vi har hørt beboere i boligforeningen udtale, men er en nødvendighed for at bestanden ikke bliver for stor. Hvis man læser hvad der stod i den sms som er sendt ud, så er det vilde kaniner som bliver reguleret, ikke harer. Her i afdelingen her har bestanden engang været så stor, at dele af afdelingen er fuld af kaningange, og der er store huller flere steder, lavet af vilde kaniner.

Kommer en beboer til skade, ved at træde i et hul, og måske brækker ankel eller ben, så kan boligforeningen blive ansvarlig for skaden, hvis vi ikke vedligeholder området

Vi har i boligforeningen fået klager over at vilde kaniner spiser det som er plantet i haverne, det tager vi selvfølgelig alvorligt, det er en af grundene til vi ønsker bestanden reguleret, en andet grund er, som vi tidligere har omtalt, med huller og gange, og det ansvar som for boligforeningen følger med, men en 3 grund er også at en vildtbestand skal reguleres jævnlige, det er ikke bare kaniner, rådyr og hjorte og andet vildt bliver reguleret jævnlige for at der ikke går sygdom i bestanden. Viste du at en kanins levetid er 5-9 år, en kanin kan blive drægtig i en alder af 3- 4 mdr. har en drægtighedsperiode på 31 dage, og kan føde op til 12 unger pr. kuld. Kan få unger i alle 12 mdr. af året. Håber det er en forklaring på hvorfor vi ønsker bestanden af vilde kaniner reguleret, En beslutning som er taget i organisationsbestyrelsen for hele boligforeningen. Som sagt har vi en erfaren jæger til at gøre arbejdet, han har de tilladelser der skal til for at lave arbejdet, han har tilladelse til at regulere bestanden i bymæssige områder, og han har erfaring, så det ikke er dyremishandling.

Forslag i afdelingen til afdelingsmødet.

Vi har i lang tid arbejdet med et ønske fra Aabenraa Kommune om terrasser og en ekstra dør, som også kan bruges som flugtvej.

Nu kom Corona situationen lidt på tværs, men opgaver er ikke glemt, og vi kommer på afdelingsmødet med et forslag til løsning som skulle være til gavn for beboerne.

Der vil til afdelingsmødet komme et forslag om tilladelse til maling af køkkenskabe/inventar, såfremt inventaret er trængende til genopfriskning, og beboeren ikke ønsker nyt køkken indsat.

Hvad er sket i afdelingen det sidste år.

Vi har haft en henvendelse fra Aabenraa Kommune om udvidelse af fortovet ud for boligerne, da der fra flere havde været et ønske om fortov fra Kirken og op til Rise Parken.

Det bevirkede at kommunen har købt et stykke jord ud mod vejen, det var så meningen at hegnet skulle fjernes og rykkes længere ind på grunden.

Projektet er nu færdigt, det blev ikke brug for at flytte hegnet ind mod os, men der er nu lavet en god fortov til gavn for de personer som bor på vejen, nu kan man gå sikker ind mod byen, uden at skulle gå til side for biler som nok kører lidt for stærkt.

Der er nu også sket det, at bybussen i årets løb har fået fast rute omkring Riseparken, det har gjort det lidt lettere for vore beboere at komme rundt, det har også gjort vore boliger lidt mere attraktive at bo i.

Ny struktur i boligforeningen

Det var planen at vi her til afdelingsmødet skulle tage stilling til en sammenlægning af afdelinger, som i et par år har været til debat. Det har vi på grund af Corona krisen i 2020, valgt at udskyde til forsamlingsforbuddet helt er ophævet.

Begrundelserne er at, vi har i årets løb været hæmmet af forsamlingsforbuddet, og ikke haft mulighed for at planlægge ordentligt, og at så længe der kan være smittefare så forsamlingsforbuddet er gældende, godt nok udvidet nogle gange, kan der være beboere som ikke kan se sig selv møde op til en afstemning. Vi ser i organisationsbestyrelsen en afstemning om sammenlægning, som så vigtigt i boligforeningen, at der skal ikke være tvivl hos nogle beboere, om at de ikke får mulighed for at møde op, fordi de ønsker at passe på sig selv.

Helt overordnet går planerne jo ud på at nedbringe de 10 afdelinger vi har nu, til 2 afdelinger.

En nordlig afdeling, og en sydlig afdeling, hvor grænsen ligger ved Jyllandsgade.

Den nordlige afdeling vil så bestå af.

Afd. 1. Højvang – Afd. 3. Højtoft – afd. 4. Møllevænget - afd.7 Ryttervænget – afd. 9 Rosenvænget – Afd. 10 villa Catharina, **i alt 171 boliger.**

Den sydlige afdeling vil så bestå af:

Afd. 5 Bygmarken – Afd. 6 Bøgeparken – afd. 11 Rise Bygade – Afd. 12 Birkeparken, **i alt 174 boliger.**

Der er mange ting som skal tages i betragtning ved en så stor sammenlægning, det kunne være

Hvordan giver vi alle beboere de samme betingelser for at bo og leve trygt i deres boliger?

Hvordan give vi alle beboere den samme mulighed for et godt beboerdemokrati?

Der skal tænkes på at arbejde for samme standard i alle boliger i hele boligforeningen.

Der skal tænkes på beboerdemokratiet i alle afdelingerne, også i de små afdelinger.

Der skal tænkes på økonomien i afdelingerne og i organisationen.

Der skal tænkes på effektivisering af driften i hele boligforeningen.

En organisation som har en økonomisk god fremtid, som kan klare de opgaver som lovgivningen byder.

En organisation som ser på vedligeholdelse, og gode boliger, beboerdemokrati som kan fungere, osv.

Rødekro Andelsboligforening
Ryttervænget 30
6230 Rødekro

Fra organisationsbestyrelsen, vi ser det som en stor fremskridt for boligforeningen. Uanset det er den største afdeling i boligforeningen, som sagtens kan sagtens klare sig selv, eller den mindste afdeling som har hårdt brug for et sammenhold, ser vi ingen grund til at køre alene, vi går ind for at alle boligforeningens beboere, kan få de samme rettigheder, betingelser og mulighed for at komme med i en større enhed, hvor der er mulighed for en bedre beboerdemokrati.

At vi så også kan få en økonomisk fordel ud af det, gør det da ikke ringere, uanset hvor vi bor i boligforeningen, er vort mål vel at holde huslejen så meget i ro som muligt.

Hvad med: kommer beboerdemokratiet ikke for langt væk fra beboerne.

Vi kan i organisationsbestyrelsen ikke se, at det vil blive et problem, ser vi som helhed hvor mange som har interesse i at tage del i de beslutninger som tages, så har vi en statistik over en 10 årig periode, som viser at der kun er ca. 25 % af beboerne i afdelingerne som deltager. Den samme procentsats vil også være tilstede efter en sammenlægning

Så vi kan kun opfordre til at stemme ja til forslaget.

Råderet, hvordan behandler vi beboernes ønsker i og omkring deres bolig

Efter afdelingsmøderne og generalforsamlingen, vil afdelingen blive indkaldt til et ekstraordinær afdelingsmøde, hvor spørgsmålet om råderet, og hvordan vi behandler det som beboerne opsætter, efter de er fraflyttet boligen.

Så længe det er den beboer som har bygget der bor der, er der ingen problem, problemet opstår først ved fraflytning

Som lovgivningen er, er det afdelingen som overtager og skal vedligeholde de tilbygninger som står på grunden ved indflytning.

Det betyder at afdelingen skal betale for vedligeholdelse fremover, for udskiftning når det trænger til at udskiftes.

Skåret ud i pap, så betyder det at, selv om du ikke selv har bygget udestue overdækket terrasse eller andet, så er du med til at vedligeholde det for andre, da afdelingen jo betaler, og du er med din husleje med i afdelingens økonomi

Det mener organisationsbestyrelsen, at det kan gøres bedre, så det er de husstande der har tilbygningen som fremover vedligeholder, og der er i boligforeningen lavet et oplæg som organisationsbestyrelsen fremsætter for beboerne til et ekstraordinært afdelingsmøde.

Vi står gerne til rådighed på afdelingsmødet til besvarelse af spørgsmål og kommentarer til beretningen.

Afklaring:

Beretning er godkendt.

3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2021 samt forelæggelse af regnskab 2019

TOL fremlagde regnskab og budget med følgende bemærkninger:

Regnskab 2019

Årets resultat er et underskud på kr. 17318 kr.

Der har i årets løb været nogle afvigelser i forhold til budgettet.

Rødekro Andelsboligforening
Ryttervænget 30
6230 Rødekro

Udgifterne til ejendomsskat, renovation, forsikring, prioritetslån samt almindelig vedligeholdelse var større end budgetteret.

Til gengæld har der været en besparelse på renholdelse i forhold til det budgetterede.

Renter af mellemregning med hovedforening er afregnet med minus 0,32 % mod budgetteret 0%.

Budget 2021

Der sker en fremskrivning af de forskellige udgiftsposter.

Der gives et tilskud fra hoved foreningen på op til 42000 kr.

Huslejestigningen bliver på 1,4%

Afklaring:

Budgettet for 2021 er godkendt, regnskabet taget til efterretning. **4. Indkomne forslag**

4. Indkommende forslag:

- a. Forslag om mulighed for maling af inventar:

Afklaring:

Forslaget er vedtaget.

- b. Bestyrelsen forslår ændret afregning af vandforbrug, der i dag er en del af huslejen, til at blive afregnet af den enkelte lejer efter forbrug.

Afklaring:

Forslaget er vedtaget

- c. Beboer stiller forskellige forslag:
 - 1. rollator-venlig opgang fra p-plads til indgang
 - 2. rollator-venlig gang til tørrestativ og flisebelægning
 - 3. nye postkasser
 - 4. diverse vedr. drift og vedligehold

Afklaring :

Der bliver lavet opgange fra p-pladsen til flise gangen.

Da arealet hvor tørrestativet står ikke tilhøre boligforeningen, afventer vi lige med punkt 2.

Hc kommer og hjælper med an løsning på vådt post, post kasser bliver ikke skiftet.

Punkt 4 bliver drøftet under evt.

Rødekro Andelsboligforening
Ryttervænget 30
6230 Rødekro

5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 år

Kandidater:
(*man kan opstille 2 for 2 år og 1 for 1 år*)

Afklaring:

Man ønskede ikke afdelings bestyrelse

7. Eventuelt

Torben informerede om status for Terrasse projektet.
Rist på p-plads skal renses
Gråspurve bygger rede i udhænget til stor gene for beboerne i specielt nr. 48 A
Sølvpapir holder svalerne væk
Belægning rettes, risten ligger skævt foran 48 E

Herefter afsluttedes mødet.

Afdelingsmødet, den 9. september 2020

Sign. Robert Kaas

Dirigent

Sign. Hans Chr. Nielsen

Formand