

Referat fra fællesmøde med Afdelingsbestyrelserne og Org. Bestyrelsen

Torsdag den 27. maj. Kl. 17.30 i Fælleshuset Birkeparken

- Velkomst ved formanden
- Jeg vil gerne byde velkommen til årets fællesmøde, hvor hovedpunktet jo er årets regnskab 2020 og budget for afdelingerne for 2022, vi vil i år give jer et indblik i hvad vi har gang i for øjeblikket og i det nære fremtid.

Vi har bestilt lidt mad som står klar, så det begynder vi med.

Dagsorden for mødet

- Information fra formanden om aktuelle forhold, herunder om årets afdelings møder
 - **Covi 19**

Vi kan i årets løb ikke komme udenom, at Covi 19 igen i 2020 også har sat sit præg på arbejdet i Rødekro Andelsboligforening. 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.

Vi synes både i administration og organisationsbestyrelse at beboerne har taget situationen godt, der har ikke været problemer på grund af kontorlukning, beboerne har gjort brug af de redskaber som er for kontakt med administrationen, der er selvfølgelig noget vi i bestyrelsen vil følge.

Fremtidig Affaldssortering

Et af de ting vi i 2021-2022 skal arbejde med er den nye lov om affaldssortering, 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.

Et forsigtig gæt fra politikerne i Aabenraa Kommune er at det som man nok vil satse på er 3-4 containere med hver 2 rum ved hver bolig. Det kan også blive flere, for når der skal sorteres i mindst 10 forskellige stakke er 3-4 ikke nok.

Det politikerne i Aabenraa vil satse på er den billigste løsning for kommunen, hvordan det så bliver ved boligerne, ja en stak containere.

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 Kikke 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.

Seniorboliger i Røde Kro

Vi har fået henvendelse fra en gruppe borgere, som ønsker opført et senior bofællesskab i Røde Kro, beliggenhed på den gamle skolegrund.

Der er sket henvendelse til Kuben, som har lavet et oplæg til ca. 25 boliger med fælleshus.

Der er så senere kommet endnu en henvendelse fra Genner Lokalråd, her har vi haft et møde med Genner Gruppen, med deltagelse fra Kuben i Kolding, om et lignende projekt.

Det er et spændende projekt, som vi i organisationsbestyrelsen finder passer fint ind under vore målsætninger, og vil være til gavn for boligforeningen med flere boliger til udlejning.

Boligforeningens ældste boliger.

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

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

Det vil Torben Leen komme mere ind på senere i aften.

Fokus på boligforeningens nye struktur og en ny råderet.

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. Det er et punkt vi tager hul på igen i september. Her vil vi også komme med et nyt råderetskatalog som kan følge den udvikling der er i boligforeningen.

De punkter vil jeg komme mere ind på senere i aften.

Årets afdelingsmøder.

Nu der er løst lidt for forsamlingsforbuddet, er vi klart til at afvikle afdelingsmøderne i Røde Kro.

Dette vil foregå i perioden 1 juni til den 14 juni, møderne vil i lighed med sidste år foregå i

Fælleshuset Birkeparken, valget af Birkeparken skyldes at selv om forsamlingsforbuddet er lempet, er afstandskravet stadig gældende.

- Gennemgang af resultater 2020 for afdelingerne, og budgetoplæg for 2022
 - **Resultater 2020 og budgetforslag 2022 v. Nadja Strojeck**
Ud over det som kom frem på mødet, er indsat de resterende afdelingers økonomi

Afd. 1: Højvang:

Afd. 1 kom ud af året 2020 med et **overskud** på 36.722 kr.

I Budgettet for 2022 er en stigning af huslejen på 1,5 %, hvilket betyder en huslestigning på 50 -65 kr pr. mdr. alt efter boligens størrelse
Pris pr. m² er herefter 452,9 kr. i 2022.

Afd. 3: Højtoft:

Afd. 3. kom ud af året 2020 med et **underskud** på 4.926 Kr.

I Budgettet for 2022 er en stigning på 1,5 %, hvilket betyder en mdr. huslestigning på 50- 75 kr. alt efter boligens størrelse
Pris pr. m² er herefter 633,7 kr. pr m² i 2022

Afd. 4: Møllevænget:

Afdelingen kom ud af året med et **overskud** på 41.098 kr.

I budgettet for 2022 er der en stigning på 1,5 %, hvilket betyder en mdr. huslejestigning på 50 -75 kr. alt efter boligens størrelse
Pris pr. m² er herefter 655,0 kr. i 2022

Afd. 5 Bygmarken

Afdelingen kom ud med et **overskud** på 65.375 kr.
I budgettet for 2022 er der en stigning på 1,3 %, hvilket betyder en huslejestigning på 50 -75 kr. pr. mdr. alt efter boligens størrelse
Pris pr. m² er herefter 676,4 kr. i 2022

Afd. 6 Bøgeparken

Afdelingen kom ud af året med et overskud på 77.688 kr.

I budgettet for 2022 er en stigning på 1,3 % hvilket betyder en huslejestigning på 40 -70 kr alt efter boligens størrelse.
Pris pr. m² er herefter 674,3 kr. i 2022

Afd. 7. Ryttervænget

Afdelingen kom ud af året med et overskud, overskuddet er på 22.916 kr.
I budgettet for 2022 er det en stigning på 1,5 % hvilket betyder en huslejestigning på 50 -80 kr., alt efter boligens størrelse.
Pris pr. m² er i 2022 på 707,2 kr.

Afd. 9 Rosenvænget

Afdelingen kom ud med et **overskud** på 14.962 kr.
I budgettet for 2022 er en huslejestigning på 1,5 %, Hvilket svare til en huslejestigning på 55 -70 kr. pr mdr. alt efter boligens størrelse
Pris pr. m² er herefter 697,9 kr. i 2022

Afd. 10 Villa Catharina

Afdelingen kom ud af året med et underskud på 4.313 kr.
I budgettet for 2022 er en stigning på 1,5 %, hvilket svarer til en huslejestigning på 80-95 kr. alt efter lejlighedens størrelse
Pris pr. m² er herefter 986,9 kr. i 2022

Afd. 11 Rise Bygade

Afdelingen kom ud med et overskud på 760,00 kr.
I budgettet for 2022 er det en huslejestigning på 1,5 % Hvilket betyder en huslejestigning på 70-80 kr.alt efter lejlighedens størrelse
Pris pr. m² er herefter 807,2 kr. i 2022

Afd. 12 Birkeparken

Afdelingen kom ud med et overskud på 186.576 kr.
I budgettet for 2022 er det en huslejestigning på 1,4 % Hvilket betyder en huslejestigning på fra 65-90 kr. alt efter boligens størrelse
Pris pr. m² er herefter 773,4 kr. i 2022

- Oplægget til sammenlægning af afdelinger, og vigtighed af en urafstemning

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.

At vi ønsker sammenlægninger i boligforeningen har været drøftet på et par møder, her kom frem at der i de sidste år, har flere afdelinger skulle have tilført et tilskud fra dispositionsfonden.

Dette har også været gældende til budgetlægning for 2022, her er godkendt følgende maksimale tilskud i forbindelse med indstillingen:

Afdeling 3 kr. 10.500, - afdeling 4 kr. 6.000, -afdeling 7 kr. 90.000, - afdeling 9 kr. 41.000, - afdeling 10 kr. 82.000 - og afdeling 11 kr. 53.500

Dette er sket fordi vi i organisationen har en beslutning om at huslejen max må stige med 1,5%.

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 Røde Kro Andelsboligforening omlægger afdelingerne fra 10 afdelinger til 2 afdelinger.

Oplæg til drøftelse af RÅDERET i afdelingerne

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 beslutning. Strukturen skal være på plads i boligforeningen, så rette råderetskataloget til efter den nye struktur.

Orientering om oplæg til helhedsplan for afd. 1-5 ved. Torben Leen

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

Sidst på sommeren gik Rådgivningsfirmaet Ingenører`ne i gang med at undersøge de ældste afdelinger, afdeling 1 Højvang, afdeling 3 Højtoft, afdeling 4 Møllevænget, 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 vedligeholdet 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 vedligeholdet 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 vedligeholdet 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 vedligeholdet 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 Schering og helhedsplan for afdeling 1 Højvang og afd. 5 bygmarken

Der skal udtages 6 boliger i hver afdeling som undersøges, Der bruges droner til at undersøge tagene, lejlighederne undersøges indvendigt, nogle steder skal man indskille lidt ad for at undersøge. Afdeling 5 vil man koncentrere sig meget om tagene,

Tidsplan.

Før sommerferien afdeling 1 Højvang

Efter sommerferien afdeling 5 Bygmarken

Efter en kritisk gennemgang kan det gå fra en ½ år måske længere før vi hører resultatet

Generalforsamling den 17 juni 2021

Anne Grethe Have og Kjeld Nielsen er på valg i år, de modtager begge genvalg.

Der skal et punkt på dagsorden der bemyndiger bestyrelsen til at godkende opførelse af nye boliger i Rødekro Andelsboligforening. Dette i forbindelse med seniorboliger

Administrationen undersøger muligheder for indstilling af dirigent til generalforsamlingen.

Der har på bestyrelsesmødet været drøftet brug af teleslynge under generalforsamlingen. Det er et ønske mange har stillet. Vi vil i år prøve at låne et sæt ved kommunens hjælpemiddelcentral, for at se om det er noget vi kan bruge.

Vi har sidste år prøvet at udsende beretningen til alle beboere, det er noget vi vil fortsætte med, det giver beboerne større mulighed for at følge med i hvad der sker i boligforeningen som hvis den bare blev læst op.

Bordet rundt – hvad sker der i afdelingerne

Afdeling 3: der sker ikke så meget i afdelingen, der har været mange fraflytninger.

Afdeling 1: Efterlyser forslag fra beboere, hvad der kan ske i afdelingen

Afdeling 5 bygmarken: ingen kommentarer, Steen var frameldt på grund af sygdom i familien

Eventuelt.

Torben oplyste at aftalen med håndværkere omkring flyttelejligheder udløber nu, der vil til næste licitation blive brugt lokale håndværkere.

Ændring omkring servicetelefon. Steffan tager nu telefonen og det fungerer, det er bedre med en håndværker som kender arbejdsgangene og kan danne sig et indtryk af situationen

Der var spørgsmål om kloakker, det blev besvaret af Torben

Referat HC

Udarbejdet den 3- juni