

Referat fra Fællesmødet organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne

Torsdag den 11.aug. 2022 kl. 17.30 i Fælleshuset Birkeparken

Dagsorden for mødet:

- Velkomst ved formanden
- Information fra formanden og administration om aktuelle forhold, herunder driften af afdelingerne
- Gennemgang af budgetter 2023 for afdelingerne
- Drøftelse af råderetskatalog, og det videre forløb, efter endt gennemgang af afd. bestyrelserne
- Bordet rundt, hvad sker der i afdelingerne
- Eventuelt

Formanden bød velkommen til de fremmødte, der er 2 emner som er aktuelle i aften, det er det kommende budget for 2023, og regnskaber for 2021, som skal gennemgås og vedtages i aften.

Det næste er den nye råderetskatalog, som har været udsendt til vurdering både ved administrationen og organisationsbestyrelsen og ved alle afdelingsbestyrelser i perioden fra sidst i feb. til 1 maj.

Vi må desværre skubbe det til et senere tidspunkt, da der er nogle problemer som skal løses inden vi kan gå videre.

Der har været nogle henvendelser, som er rettet ind i oplægget som senere i år skal til afstemning hos beboerne.

Da det er et stort område at drøfte på afdelingsmødet først i sept. Hvor vi jo også skal drøfte budgetter, forslag til afdelingsmøderne, så at vi indkaldte til et ekstraordinært afdelingsmøde i nov. Hvor der så er tid til at behandle råderetskataloget.

Vi har lidt varm mad som vi vil servere senere, omkring når budgettet er gennemgået.

Punkt 2 Information fra formand og administration.

Afdelingsmøderne er planlagt.

Afd. 6 Bøgeparken 7. sept. Kl. 17.30 i Fælleshuset Birkeparken

Afd. 05 Syd 7. sept. Kl. 19.30 i Fælleshuset Birkeparken

Afd. 1 Højvang 8. sept. Kl. 17.00 i Fælleshuset Birkeparken

Afd. 03 Nord 8. sept. Kl. 19.30 i Fælleshuset Birkeparken

Kurser for afdelingsbestyrelser.

Der er i Dalbo regi forsøgt at lave kurser for afdelingsbestyrelser igen, der er planlagt et kursus den 9. nov. Og den 16. nov.

En mulig forslag til kursus kunne være, et kursus om råderet for afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser, det vil jeg tage op i Erfa Gruppen

Renovation.

Som nok alle ved får vi 3 nye renovationsbeholdere sidst på året, vi skal have kikket på hvad vi gør med den. Der er i organisationsbestyrelsen truffet beslutning om at det er boligforeningens opgave at lægge flise til den ekstra beholder. Og at der kun bliver lagt der hvor de normalt står.

Gennemgang af afdelingerne den 5 aug. Fandt vi ud af at der er stor forskel på hvor de står de forskellige steder, så den beslutning som er truffet i organisationsbestyrelsen holder ikke.

Det samme er økonomien i dette, vi skal regne med en ca. m² pris på ca. 600 kr.

Når vi så ikke opnår at der er faste pladser til containere, så hjælper det ikke noget at lave en plads til en ekstra.

Administration

Der er ikke nyt fra administrationen

Gennemgang af budgetter 2023 for afdelingerne, samt regnskab for 2021

Afd. 1 Højvang

Højvang har ved årets udgang et underskud på 54.184 kr.

Udregnet pr. bolig 3.010,22 kr.

Huslejeforhøjelser på 13,1 % , en forhøjelse på 101.748 kr. det vil betyde en huslejestigning på 440,00 kr for de mindste lejligheder, og 610,00 kr for de største.

Skal huslejestigningen holdes på max 5% betyder det er tilskud fra dispositionsfonden på 60.000 kr.

Der er aftalt et møde mellem administration og afdelingsbestyrelse.

Afd. 03 Nord.

Afd. nord har ved årets udgang et underskud på 261.090 kr.

Udregnet pr. bolig 1.500,51 kr.

Huslejeforhøjelse på 9,2%, en huslejeforhøjelse på 769,299 kr. det vil betyde en huslejestigning på 300 kr. for de mindste lejligheder, og 575 kr. for de største.

Skal huslejestigningen holdes på max. 5% betyder det et tilskud fra dispositionsfonden på 350.000 kr.

For de omtalte afdelinger 1 og 3. tager organisationsbestyrelsen det med på bestyrelsesmødet den 25. aug.

Afd. 05 Syd.

Afd. Syd har ved årets udgang et underskud på 135.786 kr.

Udregnet pr. bolig 1.013,32 kr.

Huslejeforhøjelser på 4,9% , en forhøjelse på 425.501 kr. Det vil betyde en huslejestigning på 195 kr. for de mindste lejligheder, og 325 kr. for de største.

Afd. 6 Bøgeparken

Bøgeparken har ved årets udgang et underskud på 56.506 kr.

Udregnet pr. bolig 1.412,65 kr.

Huslejeforhøjelse på 4,9%, en forhøjelse på 102.768 kr. det vil betyde en huslejestigning på 155 kr. for de mindste lejligheder, og 260 kr. for de største.

- **Drøftelse af råderetskatalog, og det videre forløb, efter endt gennemgang af afd. bestyrelserne**

Råderetskataloget har nu været til gennemsyn hos administration- organisationsbestyrelse og afdelingsbestyrelser, der er kommet nogle ændringer ind, de er rettet ind i kataloget.

Der er ikke kommet ret mange rettelser fra afdelingsbestyrelserne, mest fra administration og organisationsbestyrelse.

Ved fremstilling af råderetskataloget er der arbejdet for at det gerne skulle gøre det nemmere for beboerne at se , hvad skal du være opmærksom på når du vil lave ændringer.

Vi skulle gerne komme til det resultat at, det som beboerne ønsker at opføre, fremover tilhører den bolig som står for opførelsen. Det er især ved fraflytning som kan give problemer. Skal det fjernes, eller kan vi finde en løsning, så det tilhører den enkelte bolig, og fremover vedligeholdes af den bolig hvor det er opført.

Som loven er, det som står ved, og i boligen ved indflytning tilhører afdelingen, og skal vedligeholdes af afdelingen. Derfor bliver mange ting fjernet, af grunden, det bliver en ekstraudgift for afdelingen, og derved kommer til at berører huslejen.

Den nye råderetskatalog er udarbejdet med bekendtgørelse for drift af almene boliger som udgangspunkt, og som udgangspunkt ifølge bekendtgørelsen er det kun det som står i råderetskataloget som beboerne kan udføre, alt andet skal søges om.

Der var spørgsmål til råderetskataloget.

Hvorfor skal vi fremover søge om det hele? Det drejer sig om at få de ændringer som sker i boligerne registreret, så administrationen ved f.eks. Fraflytning er klar over hvad boligen indeholder, det er en fordel for beboeren at det er registreret ved boligen så vedkommende er klar over at det som er lavet er korrekt opført og der ikke skal ske reetablering.

Der var spørgsmål til egen råderetskatalog i afdelingen?

Der blev svaret at der er ingen problemer i at afdelingen har sin egen råderetskatalog, det som sker fremover er, at vi skal følge reglerne i bekendtgørelsen, her f.eks, står at afdelingsmødet afgøre hvad der må laves af udvendig arbejde, det som ikke står i råderetskataloget, skal der søges om ved administrationen. Det er også en måde at gøre det, bare mere besværligt og kræver der i hver tilfælde skal oprettes en sag til behandling sim på sigt kan blive en dyr løsning for afdeling og beboere.

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

Afd.1: Højvang

Der har i afdelingen været afholdt en undersøgelse, om udskiftning og reovering af boligerne til en bedre energiklasse løbende, vinduer udskiftes kun når der er fejl, undersøgelsen havde en tilbagemelding var 63% af alle beboere i afdelingen, heraf svarede 90% ja til forslaget.

Der er ønske fra afdelingsbestyrelsen at de bliver taget mere med på råd omkring aftaler om dato for eks. Markvandring og andet som afdelingsbestyrelsen har indflydelse på.

HC svarede, at det er taget til efterretning, der vil blive taget højde for at afdelingsbestyrelsen kan medvirke i de tiltag der sker i afdelingen.

Afd. 3. Nord

Der blev spurgt ind til Rådighedsbeløbet, som afdelingen kan bruge til f.eks. velkomst pg andet.

Jan følger op på udbetalingen

Der arbejdes med forskønnelse af afdelingen, i form af vild natur.

Der kommer et forslag til afdelingsmødet om nedklipping af hegn ud mod Jyllandsgade

Sti mellem Ryttervænget og Rosenvænget, her er der nivoforskel ned ved udgang til højtøft, der er en beboer som er faldet, det bør laves noget ved det inden der sker en ulykke.

HC. Der bliver kikket på det og udbedret.

Afd. 5 Syd.

Her arbejdes med beboerdemokrati, der har lige været indkaldt til et Cafemøde, hvor der mødte 26 beboere op fra 19 husstande.

Ikke det store endnu, men der var stor spørgelyst, og det var udmærket at vi på mødet havde tid til at orientere om hvad vi går og laver, og tid til at svare på spørgsmål.

Der er fra beboere givet udtryk for at det var et godt møde, hvor vi havde tids til at komme ind på det som beboerne ønskede.

Eventuelt

Belysning ved begge døre på Ryttervænget lyser hele tiden i lygtetændingstidspunktet, der blev spurgt til om der er LRD belysning i de 2 lygte steder. Samt om det kunne laves om, så lyset slukker når der ikke er behov for lys.

HC svarede at han i privatboligen havde købt en pære med bevægelsescensor i pæren, der sidder en bevægelsescensor i toppen af pæren, der er så konstant strøm hele tiden, men pæren tænder kun når der er bevægelser ved døren.

Der undersøges hvad der kan gøres på Ryttervænget.

Der blev spurgt til hvem der nu er inspektør efter Torben Leen er rejst.

Det er Jacob Chr. Hansen som nu er inspektør og ansvarlig for Røde kro

Referat udarbejdet 17.8.2022 af HC