

## Bestyrelsesmøde, den 27. august 2024 i fælleshuset Birkeparken

Mødet startede kl. 17.00

Til stede var fra bestyrelsen:

	Hans Chr. Nielsen formand	(HCN)
	Gunhild Jensen	(GJ)
	Robert Kaas	(RK)
	John Hansen	(JH)
	Lotte Hansen suppleant	(LH)
Afbud:	Tina Ludvigsen	(TL)

Fra administrationen deltog:

Peder Damgaard (PD)

### Med følgende dagsorden:

#### **Pkt. 1: Godkendelse af referat fra seneste møde.**

Referat fra 23/4 2024 blev godkendt og underskrevet af de fremmødte.

#### **Pkt. 2: Orientering fra formanden:**

ERFA møde for formænd, næstformænd samt administration hvor emnet var Forvaltningsrevision, blev den 22.08.24 kl. 17.00 afholdt på Hohenwarte i Højer.

Der er planlagt en opfølgning på bestyrelseskurset, som vi deltog i i 2023. Det foregår torsdag den 24.10.24 på Centralhotellet i Løgumkloster.

Forhånds tilmelding er HC – Robert - Gunhild og John. Hvis der er flere som ønsker at deltage, så kan det nås at blive tilmeldt.

Ved forhåndstilmelding er tilmeldt lidt over 30 personer, så kurset bliver afholdt.

Der vil komme en indbydelse ud senere.

BL Kreds konference i Kolding foregår i dagene fredag den 1. nov. og lørdag den 2. nov. Reserver venligst datoerne - der kommer mere ud om konferencen.

Budgetmøde for afd. 3 Nord og afd. 5 Syd er blevet afholdt tirsdag den 23 aug. 24 kl. 17.30. Begge afdelingsbestyrelser har godkendt en huslejstigning på 3 %.

Afdeling 1 Højvang afholdte samme dag deres møde i Fælleshuset Ryttervænget. Her blev en huslejstigning på 4.9% godkendt.

#### **Seniorboliger Genner**

Der er nu opnået enighed med ejeren af nabogrunden i Genner, så vi kan købe et stykke jord til vej ind til grunden.

Til at starte med mente grundejeren, at jorden skulle koste 300.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. På mødet blev han tilbudt 200.00 kr. m<sup>2</sup>. Efter nærmere overvejelser har grundejeren har sagt ja til vores tilbud.

#### **Fælles dialogmøde med Aabenraa Kommune og alle boligforeninger**

Torsdag den 29.08.24 er der indkaldt til fælles dialogmøde hvor de nye i tilsynet afholder de ordinære dialogmøder.

Her vil Boligsyd komme ind på emnet prisstruktur, genbrug samt genbrugspladser.

#### **Byggesager Boligforeningen**

Udskiftning af vinduer/døre på Ryttervænget og Bøgeparken er udskudt til start uge 36. Dette skyldes at firmaet, som leverer vinduer/døre ikke kan levere til den aftalte tid.

Udskiftning af gavle på Birkeparken er i gang. Der er lavet en prøvebolig, hvor det er kommet frem, at der også er problemer med det øverste lag mursten (rulleskiftet) som er sten på højkant.

Der er lavet fusk ved nybyggeriet af boligerne, da de sten som er brugt til rulleskift er rester fra murerarbejdet. Sten som er rest ved vinduer og døre er rulleskiftet mellem 2 og 5 cm dybe. Desuden siger, den murer vi har til at reparere rulleskiftet, at den mørtel som er brugt kun er strandsand og cement.

Der vil være mulighed for, at vi forsøger med Byggeskadefonden.

#### **Pkt. 4: Sager til beslutning**

1. Boligforeningens fremtidige strategi

Orientering og beslutning om, hvad skal ske fremadrettet.

Vi har arbejdet i lang tid i Organisationsbestyrelsen på, hvad fremtiden skal byde for at sikre vores Boligforening en fremtid, hvor beboerne kan føle sig trygge at bo.

Formanden har meddelt, at han ønsker at stoppe senest ved Generalforsamlingen i 2026, hvorfor vi skal sikre fremtiden for Rødekro Andelsboligforening.

Der er besluttet, at generationsskifte er et fast emne på dagsordenen i

Organisationsbestyrelsen fremover. Når vi skal drøfte Boligforeningens fremtid, skal vi fortsætte som selvstændig eller vi skal vi finde en anden løsning.

Det samme tema og overvejelser er på banen hos flere andre mindre Boligforeninger. Vi ser fremover at tendensen for mindre Boligforeninger, at vi skal opfylde de stadig større lovkrav, som lovgivningsmæssig nok betyder, at Boligorganisationer skal have en størrelse på mellem 2.000-3.000 boliger.

Det opfylder vi, ved at være administreret af Boligsyd. Problemerne er ikke truende, men det koster Boligforeningen 25% i administrationsudgifter i moms.

For Rødekro drejer momsbeløbet i 2023 sig om kr. 330.000. En let udregning betyder, at hver bolig årlig betaler 951,- kr. i moms til staten.

Ser vi på, hvordan det vil være, hvis vi vælger en fusion, så sparer vi momsbeløbe. 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 har ikke ændret væsentlig ved dette. Vores beboere mærker ikke ændringer i dagligdagen.

Vi kender i Organisationsbestyrelsen, det arbejde der laves i Boligsyd og føler, at det ligger på linje med den måde, vi arbejder på i Rødekro Andelsboligforening.

Dette er ikke noget, vi skal beslutte nu på de kommende afdelingsmøder, men vi vil gerne i Organisationsbestyrelsen tage emnet op rettidigt, så der er mulighed for at drøfte det i afdelingsbestyrelserne, så også beboerne føler, at de kan få den indflydelse, som gør at bestyrelserne og beboerne kan se fremtiden i møde med ro.

I Boligforeningen er det en enig afdelingsbestyrelse i afd. 3 Nord og afd. 5 Syd som mener, vi med en fusion med BoligSyd, får en lige så god service som nu. Det er så op til os selv, at være proaktive i en afdelingsbestyrelse, som kan fremlægge Rødekros ønsker til, hvordan vi ønsker fremover.

Det videre forløb:

Drøftelse :Tidsramme for en eventuel fusion

Drøftelse: Tal og betingelser for en fusion fra Boligsyd

#### **Pkt. 3: Orientering fra administrationen:**

Besigtigelse fra Landbyggefonden d. 21. oktober. Alle kan deltage

Halvårsregnskabet er opgjort og udviser et overskud på kr. 7.000

PD fortalte den aktuelle ”inflationshjælp” som kommer hovedparten af boligforeningens lejere til gavn.

BELFOR som servicetelefon uden for arbejdstid blev drøftet. Der arbejdes videre med dette som en mulighed.

**Pkt. 4: Sager til beslutning:**

1. Boligforeningens fremtidige strategi. PD udarbejder et oplæg til fusion inkl. tidsplan
2. Gaveregulativ. Besluttet at lade taksten stige til kr. 900.
3. Den ekstra regning der kommer pga. af byggesjusk i murværk ved gavle kan dækkes via Dispositionsfonden.

**Pkt. 5: Eventuelt**

Fællesmøde for alle Boligorganisationer sammen med administration i BoligSyd afholdes 05/12-2024 kl. 17 på Folkehjem i Aabenraa.

Aftalt at procedure for julegaver bliver ændret til at følge BoligSyds praksis.

**Bestyrelsesmødet d. 9/10 flyttes til 7/10.**

Mødet d 19/11-2024 forventes aflyst som følge af møde d. 5/12-2024.

Mødet sluttede kl. 19.00

---

Hans Chr. Nielsen

---

Robert Kaas

---

John Hansen

---

Gunhild Jensen

---

Tina Ludvigsen