

Rødekro Andelsboligforening

Afdeling 03 Nord

3

Beretning for afdelingsmødet afd. 03. Nord den 3. sept. 2024 kl. 17.00

Afdelingsberetningen vil i år omhandle lidt af det som er sket siden sidste afdelingsmøde, samt ønske om en mere aktiv afdeling, hvor vi vil opfordre beboerne til at gøre brug af de faciliteter vi allerede har i boligforeningen, så som fælleshuse, krolfbaner og petanquebane, her lægger vi op til et samarbejde begge afdelinger imellem omkring de faciliteter vi har i boligforeningen. Det vil vi komme mere ind på senere i beretningen

Husleje fri september måned:

En af de gode meddelelser som boligforeningen i år har udsendt er, en meddelelse fra Regeringen om huslejefritagelse i Sept. måned.

At det er afdeling 03 Nord og Afdeling 05 Syd er fritaget for betaling af husleje i september måned, skyldes mange pensionister i afdelingen.

For Rødekro Andelsboligforening er det kun Afdeling 1 Højvang som ikke får gavn af regeringens tiltag, hvilket skyldes afdelingen er lille, og at mange er på arbejdsmarkedet i afdelingen.

For mange af vore beboere i afdelingerne betyder en sådan meddelelse meget, det giver lidt frihed i hverdagen.

Afdelingernes Økonomi:

Året 2023 var et godt år for afdelingen, vi kom ud med et overskud i afdelingen på 496.958 kr. det er noget vi kan glæde os over når vi skal lave budget for 2025-26-27.

Beboermøder:

Det fælles samarbejde omkring afdelingsbestyrelserne i afd. Nord og i Afdeling Syd, forsøgte at lave en årskalender, og udsende det til alle beboere i de to afdelinger for at skabe større aktivitet, det førte ikke til mere fremmøde. Afdelingsbestyrelserne har forsøgt med beboermøder, hvor der var 3 møder med forskellige emner, efter afholdelse af de første 2 møder, blev dette aflyst, grunden var manglende tilslutning.

Tryghed omkring vore boliger

Afdelingsbestyrelserne vil gerne gøre en indsats for tryghed ved at bo i en af vore boliger, i første omgang har vi valgt at sætte nabohjælp skilte op i begge afdelinger, i nogle afdelinger skal de kun udskiftes, da tekst er væk af sol og vind.

Vi fremsætter et forslag til afdelingsmødet, om opdatering af de skilte som er, og gennemgår alle steder i afdelingen hvor der mangler.

Vi har så i afdelingsbestyrelsen det ønske at, flere beboere vil tilslutte sig nabohjælp så de på deres postkasse kan vise, at et stort antal beboere går aktiv ind for tryghed omkring boligerne, og derved fortælle at vi ikke ønsker lyssky personer i vor boligforening.'

Rødekro Andelsboligforening

Afdeling 03 Nord

Nye vinduer og Døre:

Der er nu udsendt en plan for udskiftning af vinduer og døre på Ryttervænget, arbejdet skulle være gået i gang i uge 32. Det ser ikke ud til at planen holder, og at det først bliver opstart i uge 36, grunden er at firmaet som leverer vinduer og døre, ikke kan levere før uge 36. Vi forventer en glidende udskiftning af vinduer/døre i Ryttervænget. Når håndværkerne er gået i gang, vi vil se på om der bliver behov for inddragelse af fælleshuset når vi når tættere på efteråret.

Gennemgang af afdelingen:

I forbindelse med omlægning af afdelingsmøderne til efteråret, har vi også flyttet gennemgang af afdelingen til foråret, det betyder at der nu er mere tid til at få eventuelle ting som har en økonomisk betydning for afdelinger med i næste års budget, det skulle give en bedre planlægning så vi undgår de store svingninger i huslejen.

Gennemgang af haver:

Boligforeningen har fået en del henvendelser, hvorfor lave et nyt råderetskatalog når man ikke gør noget ved de enkelte som ikke respekterer det som er besluttet på afdelingsmødet.

Det er taget til efterretning, vi har først udsendt en skrivelse om gennemgang af haver, dernæst har administration og bestyrelse har været en tur gennem afdelingerne, der er en del som har fået en meddelelse, med en frist til at rette op på det som er besluttet, sker dette ikke kører sagen som besluttet i Råderetskataloget.

Der er også en del problemer med klipning af indvendig hæk, efter 1 okt. vil der blive afholdt en ny gennemgang med blik for hække.

Udskiftning af lamper

Der skal ske udskiftning af lamper på Ryttervænget på facader og terræn, dette vil ske næste år, 2025

Udskiftning af lamper på Rosenvænget på facader og i terræn i 2026

Udskiftning af lamper på facaden på Højgade- Højtoft og Møllegade vil ske i 2027

Udskiftning af lamperne er med i driftsplanen og udskiftes som vedligeholdelse.

Hvordan får vi et større fællesskab i boligforeningen.

Vi lovede først i beretningen at vi ville komme tilbage til at samarbejde omkring de faciliteter vi har i boligforeningen, for begge afdelinger da vi hver især har lokaler som står meget tomme.

Vi har i de 2 afdelinger 2 fælleshuse, som godt kunne bruges til mere sammenhold i afdelingerne, vi samarbejdet begge afdelinger om arbejdet i afdelingsbestyrelserne, hvorfor ikke også samarbejde om det som engang er lavet til beboerne.

På Birkeparken har vi enkelte som mødes hver onsdag til strik/sy og hyggelige eftermiddage beboerne som mødes, vil gerne have flere med til hyggelige onsdage eftermiddage.

Det samme er gældende for fælleshuset Ryttervænget, her samles en flok hver torsdag, vi ved at der altid er plads til en til.

Rødekro Andelsboligforening

Afdeling 03 Nord

Tag og overvej om du ikke kunne bruge lidt selskab en eftermiddag i ugen, og kontakt afdelingsbestyrelsen, så vil vi gå videre med din henvendelse.

Husk begge fælleshuse er til fri afbenyttelse, der er kun den klausul, at det skal være et arrangement alle boligforeningens beboere har mulighed for at tilmelde sig.

På Birkeparken er der 2 krolfbaner som ikke bliver benyttet, og næsten er groet til, der er en petanquebane som forfalder fordi den ikke bliver benyttet. De eneste som er på banen er vore viceværter som vedligeholder dem.

Skal vi ikke samarbejde begge afdelinger, og få lidt gang i arrangementer, det kunne jo være det kunne blive til nogle sjove timer, husk en person er kun fremmed, til man lærer vedkommende at kende.

Det kunne vi fra afdelingsbestyrelserne godt tænke os, at de faciliteter vi har kom lidt mere i brug.

Råderetskatalog

Så fik vi råderetskataloget for begge afdelinger i brug, der vil altid være en indkøringsperiode, men det ser ud til at beboerne finder ud af at bruge den.

Den nye råderetskatalog har en bedre oplysningsnivo som den tidligere, det er nemmere at se hvad man skal gøre, samtidig er sket justeringer som gør at nu fremgår det klart hvornår hækken skal klippes, det var en mangel i den gamle.

Vi vil afslutte lidt om boligforeningens mulige fremtid

Der arbejdes i organisationsbestyrelsen 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 stoppe senest ved generalforsamlingen i 2026 hvorfor vi skal sikre fremtiden for boligforeningen.

Der er besluttet at generationsskifte er et fast emne på dagsordenen i organisationsbestyrelsen 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 for mindre boligforeninger er, at vi skal opfylde de stadig større lovkrav, som lovgivningsmæssig 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. Det samme som da vi var underlagt Dalbo.

For Rødekro drejer momsbeløbet i 2023 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, vi har i mange år været administreret af Dalbo, som så gik i fusion med Boligsyd. Vi har kendt den måde Dalbo

Rødekro Andelsboligforening

Afdeling 03 Nord

arbejde i mange år. Fusionen med BoligSyd har ikke fået 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 afdelingsmødet, men vi vil gerne i organisationsbestyrelsen tage emnet op rettidig, så både afdelingsbestyrelserne og beboerne får mulighed for at få den indflydelse som gør at vi kan se fremtiden i møde med ro.

Vi er en enig afdelingsbestyrelse i begge afdelinger som har den opfattelse at vi med en fusion får en lige så god service som nu, det er så op til os selv at være aktive i en afdelingsbestyrelse som kan fremlægge Rødekros ønsker til hvordan vi ønsker fremover.

Dette var ordene, vi ser frem til en debat omkring beretningen, vi har lagt lidt op til hvad vi i afdelingsbestyrelsen ønsker for fremtiden.

Afdelingsbestyrelsen i Afdeling 03 Nord