

Referat fra Fællesmøde Organisationsbestyrelsen & Afdelingsbestyrelserne tirsdag den 15. aug. 2023 kl. 17.30 i Fælleshuset Birkeparken

Dagsorden for Fællesmødet

- Velkomst ved formanden
- Kort Information fra formanden og administration om aktuelle forhold, herunder driften af afdelingerne
- Gennemgang af budgetter 2024 for afdelingerne
- Gennemgang af råderetskatalog, og det videre forløb omkring vedtagelse
- Bordet rundt, hvad sker der i afdelingerne
- Eventuelt

Deltagere i mødet:

Fra organisationsbestyrelsen: Hans Chr. Nielsen – Robert Kaas – John Hansen – Gunhild Jensen - Tina Ludvigsen – Suppleanter:– Henriette Geertsen- Anne Grethe Have afbud

Afdeling 3. Afdeling Nord: Jacob Hansen – Gunhild Vang Jensen – Sonja Damgaard - Lone Kristensen - Lotte Hansen – Anne Grethe Have afbud- Kontaktperson: Benny Clausen Møllevænget. fraværende

Afdeling 5 Syd: Hans Chr. Nielsen –Steen Matzen afbud- Tove Lindholdt afbud– Kjeld Nielsen – John Hansen – Tina Ludvigsen – Natalja Nielsen- Jesper Æbelø Kontaktperson Bøgeparken

Boligsyd: Jan Mortensen

Velkomst ved fællesmødet

1: Jeg vil byde velkommen til vort fællesmøde som i år er med deltagere fra Afdeling 3 nord og 'Afdeling 05 Syd. Der er afbud fra afdeling 1, som ikke mener, de har noget ud af at deltage.

Fællesmødet skal mest handle om Budgetter for 2024., Vi skal snakke lidt om Råderetskataloget, og så er det åbent for bestyrelsesmedlemmer.

Vi har en ny kontaktperson med i dag. Det er Jesper Æbelø fra Bøgeparken, Jesper har sagt ja til at deltage i vort fællesmøde, så kan han se, om det er noget, han fremover ønsker at deltage.

Velkommen Jesper, jeg håber du falder godt til. Og fremover kunne ønske at deltage, for når en afdeling på 40 boliger, ønsker at være med i en større afdeling, så ville det være godt at der også var en repræsentant fra afdelingen.

Ind imellem de forskellige punkter i aften, har vi lidt varm mad som vil passe, vi tager inden vi starter med Budgettet.

2: Information fra formanden om aktuelle forhold, herunder afdelingsmøder

Noget jeg gerne vil tage op er, hvad organisationsbestyrelsens arbejde med i øjeblikket, og hvad vi i den kommende tid skal bearbejde.

Et af de nye tiltag i organisationsbestyrelser er, at vi laver et forsøg med at suppleanter deltager i bestyrelsesmøderne, dette for at suppleanter får mere interesse for arbejdet, og at de når der er brug for det, er klar og har nemmere ved at indtræde i bestyrelsen.

Der har været en del arbejde med færdiggørelse af råderetskatalog, som organisationsbestyrelsen godkendte den 1 juni. Dette kommer vi nærmere ind på under punkt 4

Der er nu besluttet at der skal ske udskiftning af vinduer og døre i Bøgeparken og på Ryttervænget.

Udskiftningen vil blive udliciteret og der arbejdes på at udskiftningen kan ske først i det nye år, når vejret tillader og der ikke er så koldt, så vi kan tage vinduer ud af beboernes boliger.

Der er fra forsikringselskabet anmeldt stigning på forsikringspræmien på 20% fra 1.1.24, vor forsikringsmægler kikker på sagen, men det er svært at komme uden om, da vi har haft en del skader.

Noget vi skal i gang med i organisationsbestyrelsen er at kikke på administrationsomkostningerne, det er vigtigt at vi fremover får udgifterne placeret de rigtige steder, så administrationsomkostningerne kommer ned.

Netop administrationsgebyr er noget vi fremover bliver vurderet på, så det er på tide at vi følger udviklingen og justerer hvor vi på regnskabet påfører de forskellige opgaver.

Vi forventer at det er færdigt inden årets udgang, så 2024 fremstår mere reelt med en mere opsplittet så fordelingen følger de udgifter der er i hver afdeling.

Drifts- & Vedligeholdelsesplaner, et af de emner som i lang tid har optaget administrationen er skringning af Drifts- & vedligeholdelsesplanerne, det er nu blevet en bunden opgave at gennemgå DV planerne og justerer dem så vi er ajour med henlæggelserne til vedligeholdelse.

Drift-og vedligeholdelsesplaner er der fokus på udefra, og et af de punkter vi bliver kikket over skulder med er, om der bliver henlagt penge nok til forbedringer.

Vi håber snart at kan indviede jer i hvad der er sket, men administrationen er ikke færdig endnu med arbejdet.

Et andet emne som er ved at blive aktuelt, er lade stander til elbiler.

Hvad gør vi i Røde Kro Andelsboligforening?

Og hvilken holdning skal organisationsbestyrelsen have til emnet når det bliver aktuelt for os.

Skal vi have den holdning, at det er beboerne som, hvis de selv har indkørsel skal opsætte El Standere, og selv betale hvad det koster?

Eller skal organisationen gå ind og opsætte standere?

Fælles El standere, tager jo også parkeringspladser, og hvem skal kontrollere om dette bliver misbrugt?

Vi tager det op i organisationsbestyrelsen, men vil gerne her høre afdelingsbestyrelsernes mening.

Til sidst. Der er nu ved at ske noget med seniorboliger, det blev desværre ikke Røde Kro by som kom i betragtning til byggeri af boliger, dette skyldes at kommunen vurderer at der i øjeblikket bygges mange seniorboliger i Røde Kro By af private bygherrer.

Men Genner er i spil endnu med 24 seniorboliger på Genner Bygade, der kommer en afgørelse omkring midt sept.

Vi har her før fællesmødet fået en henvendelse fra Røde Kro udviklingsråd, de er i gang med at lave kort over legepladser i Røde Kro.

Udviklingsrådet ønsker at høre om legepladser i boligforeningen må komme på listen over legepladser i Røde Kro, som kan benyttes af byens børnefamilier.

Hvad er afdelingsbestyrelsernes holdning? Som var. Det er ikke en god ide, det er beboerne som betaler vedligeholdelsen

3: Gennemgang af budgetter 2024 for afdelingerne

Jan forklarede hvordan udgifterne er fordelt, lidt om hvilke betydning det har vi skal indsætte mere til vedligeholdelse.

Afdeling 3. Afd. Nord:

Budget 2024

Indtægterne i 24 er budgetteret med 9.129.516 kr.

Udgifterne i 24 er budgetteret med 9.557.858 kr.

Der vil mangle 428.342 kr.

Hvilket vil betyde en huslejestigning på 4.9 %

Huslejen vil stige med 170.00 kr. for de mindste, og 320.00 kr for de største i lejligheder.

Afdelingsbestyrelsen indstiller budgettet til godkendelse på afdelingsmødet den 5. sept.

Afdeling 5 Afd. Syd:

Budget 2024 Indtægterne i 24 er budgetteret med 11.648.996 kr.
 Udgifterne i 24 er budgetteret med 12.199.957 kr.
 Der mangler 550.961 kr.
 Hvilket betyder en huslejestigning på 4.9%
 Huslejen stiger med 165.00 kr for de mindste og 335.00 kr. for de største
 Lejligheder.

Afdelingsbestyrelsen indstiller budgettet til godkendelse på afdelingsmødet den 7. sept.

4: Råderetskatalog 2024

Råderetskataloget er nu færdigt, og organisationsbestyrelsen har den 1. juni gennemgået og rettet til så den kan godkendes.

Der er den 8 aug. udsendt en kopi til bestyrelsesmedlemmer i organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne, så det var mulighed for at gennemgå hæftet før fællesmødet.

Råderetskataloget er lavet med den ide, at beboerne skal kunne gå ind og se hvad der i boligen kan laves, hvordan de skal forholde sig inden de begynder, samt hvad der skal søges om, og hvad der bare skal ske anmeldelse om.

Det er i oplægget en forudsætning for at vi fremover kan køre optimalt ,at alt hvad der sker ved boligen bliver opført i systemet, dette for at vi fremover får mindre problemer ved fraflytning når administrationen inden de kører ud for at syne en bolig, har klarhed over hvordan boligen ser ud, og hvad der er givet tilladelse til.

Råderetskataloget er opbygget så beboerne kan gå ind og læse om de forskellige hovedregler for boligændring , hvordan fungerer råderetten? -hvad er individuel råderet?- hvad er forandring af boligen?- hvad er forbedring af boligen? hvad er godtgørelse for forbedringsarbejde? hvordan fungerer installationsretten? -kollektiv råderet?- kollektiv forbedring, osv.

Vi arbejder en del på at ændre på administrationsgebyr, det betyder, der fremover kommer gebyr på f.eks. råderetssager, det betyder at der skal indføres depositum på råderetssager hvor der kan komme krav om reetablering.

Det er faktisk ikke noget nyt vi har fundet på for at gøre det dyre, det har i flere år været et krav i driftsbeskændtgørelsen, hvor der omtales, opkrævning af depositum, hvis der er mulighed for et arbejde kræves reetablering. Det er bare noget vi aldrig har brugt, i fortiden var det en udgift for afdelingen.

Det samme er gældende med gebyr for råderetssager i en bolig, her siger driftsbeskendtgørelsen at udgifter i en bolig, ikke vedrører andre boliger.

Dvs. udgifter som f.eks. udgifter til renovering, udgift til gebyr og lignende i en bolig kan ikke overføre andre beboere i afdelingen.

Vi har i organisationsbestyrelsen besluttet at få afstemningen om råderetskataloget til at foregå så tæt ved boligen som muligt, dette for at få så mange beboere til at møde op og være en del af afstemningen.

Så vi har samlet afdelingerne i midtbyen til et møde i Borgerhuset tirsdag den 7. nov. Der vil være beboere fra begge afdelinger som får den samme orientering.

Afstemningen vil ske ved at hver beboer får en stemmeseddel hvor der er opført hvor de bor. Derfor kan det lade sig gøre at opgøre stemmer for de enkelte afdelinger.

De resterende beboere i Rise , Bøgeparken og Birkeparken afholdes mødet torsdag den 16. nov. i Fælleshuset Birkeparken.

Vi håber ved at lavet en kopi til hver deltager, og udsende en uge før mødet, at afdelingsbestyrelsen har mulighed for at læse den igennem og komme med kommentarer til råderetskataloget.

Der var kommentarer til side 5-vedligeholdelse af forandringsarbejder, samt side 6 Vedligeholdelse af arbejdet, der synes de 2 punkter ligner hinanden for meget.

HC drøfter det med Lis

Der var kommentarer til skabeloner over tilladte arbejder både inde i boligen, samt arbejde udenfor boligen.

Det øverste felt hvor skriften står på skrå, er vanskeligt at overskue og læse.

HC drøfter det med Lis.

Der var kommentarer til positivlisten over husdyr, der menes at mangle f. els. Slinger og krybdyr.

HC drøfter det med Lis,

Der var ønske om at der tilføjes klipping af hæk udvendigt: Kun udføres af ejendomsfunktionærer.

HC oplyser at det synes at være unødvendigt, da det i forvejen, er boligforeningen som klipper udvendigt.

Der var ønske om tilføjelse: Udvendige sensorer er ikke tilladt.

Dette er afvist, fordi en sensor er en naturlig ting nu.

: Bordet rundt, hvad sker der i afdelingerne

Afd. 3. Nord.

En beboer har ved indflytning valgt en emhætte i boligen, der er gået ca. 2 år, Emhætten larmer meget, der er ønske om at få en ny som larmer mindre, men har fået afslag.

Der har været faglige medarbejder fra Genner El, Emhætte fungerer som den skal

Skilt på Ryttervænget med oversigtskort, ønskes flyttet.

HC orienterede om hvorfor dette ikke er sket, der er vurderet at en flytning til modsatte side ikke hjælper på oversigten, det er selve skiltet som har for små bogstaver og tal.

Som den står nu, kan føreren af bilen køre over i venstre side, og har så fra føre siden en god udsigt over skiltet

Rosenvænget, her står et træ hvor rødderne skubber belægningen op, til fare for personer som er dårlig gående.

Administrationen kikker på det.

Afd. 5 Syd.

Der var intet fra afdeling syd.

6: Eventuelt

Det kunne være rart hvis vi i afdelingsbestyrelserne kunne mødes inden afdelingsmødet, der er en del at snakke om, f.eks. valg til afdelingsbestyrelse.

Hvordan kan vi omorganisere afdelingsbestyrelserne så der sker lidt mere i afdelingerne?

Er der forslag som skal indsendes i afdelingerne?

Hvad med enten den 21-22-23 aug.? Der er aftalt mandag den 21. aug. HC udsender indbydelse og dagsorden for mødet

Mødet sluttede kl. ca. 21.15

Referat HC

Udsende til afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelse den 16. aug.