

DAGSORDEN Rødning Andelsboligforening d. 25-08-2026

Mødedato Tirsdag d. 25. august 2026 kl. 11:00

Mødested Bakkegårdsparken 131, Rødning

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af prokura.....	4
Halvårsregnskab 2026.....	5
Forslag til nyt Hus- og havereglement.....	6
Drøftelse af af viceværternes opgaver og beboerhenvendelser vedrørende ukrudt og udendørs vedligeholdelse.....	8
Deltagelse i Kuben Management besigtigelsestur 2026.....	9
Orientering fra administrationen.....	10
Orientering fra Teknisk Afdeling.....	11
Orientering fra formanden.....	12
Orientering fra udvalg og bestyrelser.....	13
Eventuelt.....	14
Underskrift.....	15

Indstilling

Administrationen indstiller,

at dagsorden godkendes

Sagsfremstilling

I denne sag skal der tage stilling til prokura for Rødning Andelsboligforening.

Rødning Andelsboligforening administreres af BoligSyd og er i henhold til administrationsaftalen omfattet af samme prokura. Af hensyn til klarhed og formalia fremlægges prokuraen dog særskilt til godkendelse for Rødning Andelsboligforening.

Den gældende prokura er gennemgået med henblik på at sikre en mere klar og tidssvarende ramme for delegation af dispositionskompetence i boligorganisationen.

Den foreslåede prokura indebærer en tydeligere struktur, hvor organisationsbestyrelsen fastsætter de overordnede rammer, og hvor BoligSyds direktør får mulighed for at delegere dispositionsretten videre i organisationen inden for fastsatte beløbsgrænser.

Direktøren tildeles prokura til at disponere op til 1.000.000 kr. og får samtidig mulighed for at delegere prokura til medarbejdere inden for følgende rammer:

- Chefer: op til 500.000 kr.
- Afdelingsledere/teamledere: op til 250.000 kr.
- Inspektører: op til 100.000 kr.
- Ejendomsfunktionærer: op til 25.000 kr.
- Øvrige medarbejdere: op til 15.000 kr.

Herudover foreslås det, at direktøren tildeles særskilt prokura – med mulighed for delegation – til:

- aflysning af pant vedrørende nuværende og tidligere beboere
- konvertering af lån
- tinglysning af servitutter på boligorganisationens ejendomme

Prokuramodellen fastholder samtidig klare krav til kontrol og governance gennem beløbsgrænser, attestations og funktionsadskillelse.

Den nye prokura erstatter den gældende prokura

Indstilling

Administrationen indstiller

at organisationsbestyrelsen godkender den nye prokura

Sagsfremstilling

I denne sag gives der en orientering om regnskabet for boligorganisationen.

Økonomi

Det forventede resultat for regnskabsåret 2026 udviser for boligorganisationen et underskud på tkr. 93

Underskuddet i boligorganisationen skyldes merudgifter til personaleomkostninger herunder ydelser til BoligSyd, dog forventes forretningsførelsen at være reduceret med samme beløb, så disse to udligner hinanden. Derudover er der øgede udgifter til kontor, hvilket skyldes investering i ny hjemmeside og FirstAgenda samt en øget udgift til internet.

Dog forventes udgiften til kontorlokale at blive mindre end forventet, hvilket skyldes at andelen som viceværterne bruger, fordeles ud til afdelingerne.

På indtægtssiden forventes der mindre indtægter til lovmæssige gebyrer og byggesagshonorar end budgetteret

Indstilling

Det indstilles

at forventet regnskab pr. 31.12.2026 for boligorganisationen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Der foreligger i dag individuelle hus- og havereglementer for afdelingerne 10, 16, 18 og 21, mens afdeling 22 ikke har et selvstændigt hus- og havereglement. Reglementerne er udarbejdet på forskellige tidspunkter og indeholder en række forskelle i både opbygning, formuleringer og konkrete bestemmelser.

Administrationen har derfor sammen med organisationsbestyrelsens formand og næstformand udarbejdet et forslag til nyt fælles hus- og havereglement for afdelingerne 10, 16, 18, 21 og 22. Formålet er at skabe et ensartet og tidssvarende regelsæt, der sikrer lige vilkår for beboerne, gør reglerne lettere at forstå og samtidig forenkler administrationen af afdelingerne. Det fælles reglement bygger på de gældende bestemmelser i de eksisterende afdelinger, men er samtidig gennemgået og opdateret med henblik på at sikre, at reglerne afspejler de aktuelle forhold og gældende praksis.

Der er i forbindelse med arbejdet lagt vægt på:

- at harmonisere reglerne på tværs af afdelingerne,
- at fjerne bestemmelser, som mere hensigtsmæssigt reguleres gennem lejekontrakt, råderetskatalog, hjemmeside eller administrationens løbende information,
- at opdatere bestemmelserne i forhold til gældende praksis og lovgivning, samt
- at skabe et mere overskueligt dokument for både beboere og administration.

Væsentlige ændringer

De fleste af bestemmelserne i det nye reglement viderefører indholdet fra de eksisterende hus- og havereglementer. Der er dog foretaget en række ændringer og præciseringer:

Harmonisering af regler mellem afdelingerne

Der er udarbejdet ét fælles reglement for alle fem afdelinger. Herved sikres ens regler for blandt andet husdyrhold, parkering, haver, vedligeholdelse og fraflytning. Afdeling 22 får samtidig et selvstændigt hus- og havereglement på linje med de øvrige afdelinger.

Forenkling af administrative bestemmelser

Bestemmelser om kontortider, servicetelefon, huslejebetaling, forsikring, antenner og fælleshuse er udtaget af reglementet. Disse forhold reguleres allerede gennem andre dokumenter og informationskanaler.

Begrundelse herfor er, at reglementet bør primært indeholde regler om brug, orden og vedligeholdelse af boligen og afdelingens fællesarealer.

Opdatering af parkeringsbestemmelser

Bestemmelserne om parkering er præciseret, således at firmakøretøjer kan anvende parkeringsarealerne på samme vilkår som øvrige køretøjer inden for de fastsatte vægtgrænser.

Affaldssortering og bæredygtighed

Der er indarbejdet nye bestemmelser om korrekt affaldssortering og om konsekvenserne ved fejlsortering, som medfører ekstra driftsudgifter for afdelingen.

Begrundelse herfor er, at ændringen understøtter de gældende krav til affaldshåndtering og bidrager til en mere ansvarlig drift.

Opdatering af have- og udearealbestemmelser

En række bestemmelser er blevet forenklet eller samlet, mens enkelte detaljerede regler er

udtaget. Samtidig er reglerne om hække, haver og øvrige udearealer gjort mere ensartede på tværs af afdelingerne.

Modernisering af vedligeholdelsesbestemmelser

Bestemmelserne om udlejers vedligeholdelsesansvar er opdateret, så de afspejler de installationer og tekniske løsninger, der findes i afdelingerne i dag, herunder klimainstallationer, emhætter og energivenlige hvidevarer.

Særskilt forslag om handicapparkeringspladser

Udover forslaget til nyt hus- og havereglement foreligger der et særskilt forslag om indarbejdelse af retningslinjer for handicapparkeringspladser i afdelingernes hus- og havereglementer. Forslaget indebærer, at beboere med gyldigt handicapparkeringskort kan anmode administrationen om etablering af handicapparkeringspladser på afdelingernes fælles parkeringsarealer. Samtidig foreslås det, at administrationen bemyndiges til at etablere, flytte og nedlægge handicapparkeringspladser ud fra en konkret vurdering af behovet og de fysiske forhold i de enkelte afdelinger. Handicapparkeringspladserne foreslås ikke at være personligt reserverede, men skal være til rådighed for personer med gyldigt handicapparkeringskort.

Baggrunden for forslaget er, at behovet for handicapparkering kan ændre sig over tid. En bemyndigelse til administrationen vil sikre en fleksibel og smidig håndtering af området og gøre det muligt løbende at tilpasse antallet og placeringen af handicapparkeringspladser efter det aktuelle behov, uden at der skal træffes beslutning på et afdelingsmøde hver gang. Såfremt forslaget godkendes, foreslås bestemmelserne indarbejdet i det nye hus- og havereglement.

Videre proces

En eventuel godkendelse i organisationsbestyrelsen udgør alene en anbefaling og ikke den endelige vedtagelse. Både det nye fælles hus- og havereglement samt forslaget om handicapparkeringspladser skal efterfølgende forelægges de respektive afdelingsmøder i afdelingerne 10, 16, 18, 21 og 22, hvor den endelige godkendelse og vedtagelse skal ske i henhold til de gældende regler for afdelingernes beslutnings kompetence.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at det fremlagte forslag til fælles hus- og havereglement for afdelingerne 10, 16, 18, 21 og 22 godkendes og anbefales fremlagt til behandling på de kommende afdelingsmøder.

at forslaget om indarbejdelse af retningslinjer for handicapparkeringspladser godkendes og anbefales fremlagt til behandling på de kommende afdelingsmøder med henblik på indarbejdelse i hus- og havereglementet.

Sagsfremstilling

I denne sag skal bestyrelsen drøfte viceværternes opgaver og beboerhenvendelser vedrørende ukrudt og udendørs vedligehold.

Rødning Andelsboligforening har gennem længere tid modtaget henvendelser fra beboere vedrørende manglende fjernelse af ukrudt og øvrigt udendørs vedligehold. Samtidig har driften i en periode været påvirket af ændringer i bemanningen.

Ved årsskiftet mistede organisationen en medarbejderressource svarende til ca. 1/3 stilling. Der blev ultimo juni ansat en ny fuldtids vicevært, hvilket reelt har betydet en nettotilførsel på ca. 2/3 medarbejder sammenlignet med situationen ved årets begyndelse. Som en del af finansieringen af den nye vicevært er en del af græsslåningen hjemtaget fra eksterne leverandører til egne medarbejdere.

Efter ansættelsen af den nye vicevært har perioden været præget af ferieafvikling og desværre også sygdom blandt medarbejderne. Dette har haft betydning for, hvor hurtigt nogle opgaver har kunnet gennemføres, herunder ukrudtsbekæmpelse og øvrige vedligeholdelsesopgaver på udearealerne.

For at understøtte indsatsen har administrator i en periode valgt, at den tilknyttede inspektør får et øget fokus på planlægning, opfølgning og prioritering af arbejdsopgaverne i Rødning Andelsboligforening. Formålet er at sikre, at de tilgængelige ressourcer anvendes bedst muligt, og at der skabes fremdrift i de opgaver, som beboerne efterspørger løst.

På den baggrund lægges der op til en drøftelse af:

- Hvilke opgaver der forventes løst af viceværterne.
- Hvordan arbejdsopgaverne prioriteres, når der er begrænsede ressourcer.
- Hvilke initiativer der kan iværksættes for at reducere antallet af henvendelser og klager vedrørende ukrudt og manglende vedligehold.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at der sker en drøftelse af viceværternes opgaveportefølje, prioriteringen af driftsopgaverne samt mulige tiltag med henblik på at reducere antallet af beboerhenvendelser vedrørende ukrudt og udendørs vedligehold.

Sagsfremstilling

I denne sag skal der tages stilling til om Rødding Andelsboligforening deltager i Kuben Managements besigtigelsestur 2026 og i givet fald, hvem der deltager fra Rødding Andelsboligforening.

Kuben Management har udsendt en invitation til deres årlige besigtigelsestur, der finder sted den 2. oktober 2026. Invitationen er vedhæftet som bilag.

Hver boligorganisation kan deltage med to personer. Normalt vil det være boligorganisationens formand og direktør, der deltager. Da Kuben Managements lokalrådsmedlemmer inviteres særskilt og formanden for Rødding Andelsboligforening og BoligSyds direktør, er en del af lokalrådet, har boligorganisationen derfor to pladser til rådighed.

Besigtigelsesturen er en god mulighed for at bygge relationer og netværke med andre boligorganisationers bestyrelses formand eller formandskab.

På baggrund af ovenstående og da Rødding Andelsboligforening har en ekstra plads, anbefales det, at boligorganisationens deltager og der udpeges deltagere blandt øvrige bestyrelsesmedlemmer på dette bestyrelsesmøde.

Da tilmelding er efter først til mølle, så har administrationen foretaget tilmelding af to organisationsbestyrelsesmedlemmer, så pladserne er reserveret.

Indstilling

Administrationen indstiller

at Rødding Andelsboligforening deltager i Kuben Managements besigtigelsestur med indtil to deltagere blandt øvrige bestyrelsesmedlemmer foruden formanden, og

at de øvrige bestyrelsesmedlemmer, der deltager, udpeges.

Sagsfremstilling

Der gives orientering om:

- Personale og organisering
- Status på udlejning
- Status på ny hjemmeside
- Kommende afdelingsmøder

Indstilling

Det indstilles,

at orienteringen tages til efterretning

Sagsfremstilling

Der gives orientering om:

- Afd. 18 - Maling af udvendig træværk igangværende på Mølleparken og Østerbyparken. Øvrige adresser er afsluttet
- Afd. 18 - Udskiftning af garageporte på Bregnegårdsvej og Rødding Engvej 2 A-B. Afventer opstartstidspunkt
- Afd. 18 - Parkering på el- lade pladser på Bakkegårdsarken og Mølleparken

Indstilling

Det indstilles,

at orienteringen tages til efterretning

Sagsfremstilling

Der gives orientering om:

- Fællesmøde med boligforeninger i Vejen Kommune den 16. september 2026
- Dialog med borgere i Sd.. Hygum om nye boliger den 3. september 2026

Indstilling

Det indstilles,

at orienteringen tages til efterretning

Sagsfremstilling

Der gives en orientering om:

- BL v/Tom
- Rødning Fjernvarme v/Angelia

Indstilling

Det indstilles,

IT-udstyr og afskrivning

Sagsfremstilling

For at godkende referatet skal hvert medlem underskrive ved at trykke på "Godkend".