

## REFERAT FRA HOVEDBESTYRELSESMØDE DEN 19. OKTOBER 2022 KL.16.30

### DAGSORDEN

1. Godkendelse af referat fra hovedbestyrelsesmøde den 24. august 2022.
2. 36 almene seniorboliger Bellinge Fælled.
3. Fysisk helhedsplan afdeling 9, Lille Glasvej.
4. Fysisk helhedsplan afdeling 6, Skt. Klemensparken.
5. Økonomisk oversigt pr. 30. september 2022 for afdelingerne.
6. Procedure for håndtering af vedligeholdelsesordning, herunder plan for ajourføring af vedligeholdelsesreglementer for afdelingerne i august / september 2023.
7. Mødeplan for 2. halvår 2022.
8. Ordinære afdelingsmøder i august / september 2022.
9. Siden sidst.
10. Eventuelt.

Tessa Johansen bød velkommen til mødet.

#### **Ad. 1:**

Referat fra hovedbestyrelsesmøde den 24. august 2022 blev godkendt.

#### **Ad. 2:**

Helle Jakobsen orienterede om indkomne tilbud på færdiggørelse af byggeriet på Bellinge Fælled. Vallentin Haugland udarbejder en samlet oversigt over de indkomne tilbud.

Der forventes et større tab på projektet. Der vil ikke blive noget byggesagshonorar til Arbejdernes Boligforening og det forventes at dispositionsfonden må ansøges om tilskud til dækning af tab på byggesagen, når der i foråret 2023 er overblik over byggeregnskab for projektet. Økonomiske beslutninger om færdiggørelsen af byggeriet vil blive truffet af hovedbestyrelsens byggeudvalg.

Afdelingsbestyrelsen vil efter behov blive indkaldt til at deltage i hovedbestyrelsens byggeudvalgsmøder.

Tessa Johansen og Helle Jakobsen orienterede om informationsmøde den 31. oktober 2022 kl. 15.00 i mødelokalet på Rugårdsvej 52.

#### **Ad. 3:**

Den fysiske helhedsplan for afdeling 9, Lille Glasvej og den fysiske helhedsplan for afdeling 6, Skt. Klemensparken vil betyde at dispositionsfondsmidlerne i Arbejdernes Boligforening i stor udstrækning vil blive brugt til at betale driftsstøtte til ydelser på de realkreditlån, der optages til renoveringerne.

Helle Jakobsen gennemgik oversigt over udviklingen i dispositionsfonden for regnskab 2021 og for budgetårene 2022-2023-2024 og 2025. Beregningerne er fremsendt til landsbyggefonden til brug for at landsbyggefonden laver en beregning af, hvorledes driftsstøtten til afdeling 9, Lille Glasvej og afdeling 6, Skt. Klemensparken fordeles mellem Landsbyggefonden og egen dispositionsfond. Udgangspunktet er desværre altid, at vi selv skal bidrage med midler fra egen dispositionsfond, i den udstrækning som vi har mulighed for. Og det er landsbyggefonden, der laver den vurdering.

Byggeregnskabet for afdeling 9, Lille Glasvej omfatter arbejder på 27.989 t.kr. fordelt på støttede arbejder på 23.395 t.kr. og ustøttede arbejder på 4.594 t.kr. Revisionen er afsluttet og revisionsprotokollen er underskrevet af hovedbestyrelsen den 29. juni 2022. Odense Kommune har godkendt skema C for projektet. Der udtales realkreditlån på de støttede arbejder på 23.395 t.kr. De ustøttede arbejder på 4.594 t.kr. dækkes af reguleringskontoen. Da den årlige driftsstøtte på 1.350 t.kr. i forbindelse med opførelse af byggeriet er overført fra dispositionsfonden, er det reelt dispositionsfonden, der har ydet støtte til de ustøttede arbejder på 4.594 t.kr. Som følge af, at der først foreligger en skema C godkendelse i 2022, vil der også for 2022 skulle udarbejdes en reguleringskonto, hvilket forudsættes at ske først i januar 2023.

#### **Ad. 4:**

Håndværkerne er i fuld gang i afdeling 6, Skt. Klemensparken. Arbejderne er i gang i 9, 11, 13 og 15 – rækken. Og vi kan se på 9 rækken, hvor arbejderne er længst fremme, at det bliver rigtig godt.

Opstart arrangement den 14. oktober 2022 forløb rigtig fint med gode taler fra Tessa Johansen, Annemarie Krogkær og Peter Skov Hansen og Flemming Eriksen fra vores rådgiver-team.

Nyhedsbreve vil fremadrettet udkomme ca. hver 14. dag og hænges op i de 3 informations-skabe. Det vil altid blive præciseret at genhusningskonsulent Vivi Dalsgaard Pedersen kun må kontaktes, hvis der er spørgsmål om genhusning. Og det præciseres endvidere at tekniske spørgsmål skal rettes til teknisk afdeling og viceværterne. Generelt bruger personalet i Arbejdernes Boligforening rigtig meget tid på at tage imod spørgsmål, der stilles de forkerte steder.

Nykredit og Sydbank har vundet udbuddet af finansieringen af den fysiske helhedsplan. Der er oprettet en byggelånskredit på 270.000 t.kr. Og vi har modtaget tilbud på et støttet realkreditlån på 172.093 t.kr. og ustøttet realkreditlån på 98.509 t.kr. Som en del af tilbuddet yder Nykredit et tilskud på 250.000 kr. som er kreditforeningens andel af kapitaltilførselssagen.

#### **Ad. 5:**

Økonomisk oversigt pr. 30. september 2022 fremsendes så snart den foreligger. Desværre er det negative afkast på obligationer markant højere pr. 30. september 2022, sammenlignet med 30. juni 2022.

Der er kommet en lovændring pr. 15. september 2022, som betyder at kurstab pr. 31. december 2022 skal medtages på konto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. På kort sigt vil lovændringen medføre at der ikke i budget 2024 vil være en stor under-

skudskonto, der skal afvikles. Men omvendt vil kommende års renteindtægter skulle modregnes på konto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

#### **Ad. 6:**

Notat af 17. oktober 2022 om ændringer vedrørende køb fra vedligeholdelseskonto blev gennemgået og godkendt.

Tina Rieper og Carina Larsen udarbejder oplæg til en generel ajourføring af afdelingernes vedligeholdelsesreglementer, således af ajourførte vedligeholdelsesreglementer kan behandles på ordinære afdelingsmøder i august / september 2023.

Og i den forbindelse laves der forslag til formulering af punkt 4. i Vedligeholdelse i boperioden, således at muligheden for at få refunderet dokumenterede udgifter, kræver at der indkøbes på rekvisitioner.

Såfremt afdelingsbestyrelsen ikke ønsker at stille forslag herom eller såfremt afdelingsmødet stemmer nej til forslaget, vil vi i administrationen påtage os at udføre opgaven, mod et gebyr på 80 kr. pr. ekspedition (skønnet pris pr. ekspedition).

Der var ønske fra hovedbestyrelsen om at ekspeditionsgebyret pålignes den bon/faktura, som beboeren ønsker at få trukket på vedligeholdelseskontoen.

#### **Ad. 7**

Mødeplan for 2. halvår 2022:

Kursus om afdelingsbestyrelsens opgaver, ansvar og pligter den 8. november 2022 kl. 17.00-19.30 i festsalen Juelsmindevej 9.

Hovedbestyrelsesmøde den 22. november 2022 kl. 15.00-16.30 i mødelokalet Rugårdsvej 52.

Informationsmøde den 22. november 2022 kl. 17.00-19.30 i mødelokalet Rugårdsvej 52.

Julehygge den 13. december 2022 kl. 14.00 i mødelokalet på Rugårdsvej 52.

Mødeplan for 1. halvår 2023:

Hovedbestyrelsesmøde den 11. januar 2023 kl. 16.00-18.30 i mødelokalet Rugårdsvej 52.

Hovedbestyrelsesmøde den 7. februar 2023 kl. 16.00-18.30 i mødelokalet Rugårdsvej 52.

#### **Ad. 8**

Forløbet at de ordinære afdelingsmøder i august / september 2022 blev drøftet.

#### **Ad. 9**

Der var en bordet rundt, hvor hovedbestyrelsesmedlemmerne kunne orientere om en positiv og en negativ oplevelse fra deres afdeling.

Helle Jakobsen orienterede om bemanningen.

Tessa Johansen foreslog at hovedbestyrelsen i forbindelse med Almen Boligdag den 30. september 2023 i Tivoli i København tager 2 overnatninger fra den 29. september 2023 – 1. oktober 2023.

Jubilæum i 2023:

Jørgen Fisker Olesen har 25 års jubilæum lørdag den 1. april 2023.

Pia Jørgensen har 40 års jubilæum torsdag den 1. juni 2023.

Driftschef Lars Vølund går på efterløn. Der afholdes et morgenkaffearrangement fredag den 27. januar 2023 kl. 9.00 i fælleshuset Storkelekken 104.


**Ad. 10**

Intet til referat.

Mødet hævet kl. 20.00

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:

  
\_\_\_\_\_  
Formand Tessa Johansen