

## REFERAT FRA HOVEDBESTYRELSESMØDE DEN 9. AUGUST 2023 KL.12.00

### DAGSORDEN

1. Godkendelse af referat fra hovedbestyrelsesmøde den 21. juni 2023.
2. 36 almene seniorboliger Bellinge Fælled.
3. Fysisk helhedsplan afdeling 6, Skt. Klemensparken.
4. Forvaltningsrevision, god almen ledelse, effektiv drift
  - a) Forretningsorden for hovedbestyrelsen
  - b) Årshjul for 2023/24
5. Godkendelse af individuelle udskiftninger af køkkener og badeværelser samt finansiering heraf i afdelingerne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 og 10.
6. Rameaftale med Taxera om gennemgang af ejendomsvurderinger.
7. Ordinære afdelingsmøder i august / september 2022.
8. Mødeplan for 2. halvår 2023.
9. Siden sidst.
10. Eventuelt.

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

Referat fra hovedbestyrelsesmøde den 21. juni 2023 blev godkendt.

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

Der blev orienteret om status for færdiggørelsen af projektet.

Den endelige slutdokumentation på tag- og vægkassetterne, som ingeniøren skal bruge for at få den endelige ibrugtagningstilladelse ved kommunen er godkendt for fælleshuset. Der mangler fortsat dokumentation for en række punkter i forhold til brand.

Vi håber at vi snarest kan få ibrugtagningstilladelsen til fælleshuset.

Helle Jakobsen orienterede om sag, hvor beboere fra 12 husstande har brugt kultivator, spade, greb og rive og har fjernet beplantning / ukrudt på afdelingens fællesområder. Vi forsøger at få et overblik over de skader, der er sket på afdelingens ejendom. Dette med henblik på at gøre beboerne fra de 12 husstande erstatningsansvarlige for de eventuelle skader, der er opstået i forbindelse med at beplantningen er fjernet på afdelingens ejendom.

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

Renoveringen skrider planmæssigt frem. Beboerne er glade for det månedlige nyhedsbrev, der tillige med en statusorientering fra byggeledelsen, omdeles til alle beboere.

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

Forretningsorden for hovedbestyrelsen blev godkendt og underskrevet. Forretningsordenen vil blive lagt på hjemmesiden, således at der er åbenhed og synlighed omkring hovedbestyrelsens arbejde.

Årshjul for 2023/24 hvor hovedbestyrelsens arbejde i 2023/24 er opsummeret blev drøftet og ajourført med ønsker til nye emner, temaer og kurser.  
Det blev besluttet at planlægge afholdelse af dirigentkursus i maj 2024.

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

Helle Jakobsen orienterede om de nye administrationsgrundlag som Odense Kommune har udsendt i juni 2023, hvor beslutningskompetencen på byrådsmøde den 14. december 2022 er overdraget til administrationen på 4 specifikke områder:

- 1) Huslejestigninger på over 5% pga. forbedringer via den kollektive råderet.
- 2) Optagelse af lån uden garantistillelse.
- 3) Frivillig konvertering af lån.
- 4) Væsentlige bygningsmæssige forandringer.

Afdelingsmødebeslutninger om mulighed for individuel udskiftning af køkkener og badeværelse er gennemgået. I afdelingerne 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9 og 10 vil der på de kommende ordinære afdelingsmøder blive stillet forslag om udskiftning af køkkener og badeværelser. Finansieringen kan ske ved optagelse af lån af egne midler over 10 år eller 20 år. Hvis afdelingen ikke har tilstrækkeligt med midler, vil der kunne optages realkreditlån. Ved en budgetteret rente på 4% vil ydelsen på et lån af egne midler og et realkreditlån være stort set identiske.

Mulighed for individuel udskiftning af køkkener og badeværelser blev godkendt som skitseret i de enkelte forslag. Når forslagene forhåbentlig er blevet godkendt på afdelingsmøderne vil Odense Kommune blive ansøgt om nye godkendelser af individuelle udskiftninger af køkkener og badeværelser.

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

Helle Jakobsen gennemgik præsentation fra Taxera af arbejdet med at gennemgå ejendomsvurderingerne. Afdelingsoversigt blev endvidere gennemgået. Hver ejendom pålignes et gebyr på 3.125 kr., hvor 50% opkræves ved aftalens underskrift og 50% opkræves når arbejdet er afsluttet. Såfremt der identificeres ejendomme som Taxera skal arbejde videre med vil der blive beregnet et honorar på 25% af tidligere og indeværende års besparelse på betalingen af ejendomsskat.

Det blev besluttet at der indgås aftale med Taxera om gennemgang af ejendomsvurderingerne. Rameaftale blev gennemgået og underskrevet.

#### **Ad. 7:**

De ordinære afdelingsmøder i august / september 2023 blev drøftet. Materiale og indkomne forslag til afdelingsmøderne i uge 33 blev gennemgået.

#### **Ad. 8:**

Mødeplan for 2. halvår 2023 blev fastlagt:

#### **Hovedbestyrelsesmøder:**

Hovedbestyrelsesmøde den 9. august 2023 kl. 12.00-14.30  
Hovedbestyrelsesmøde den 26. september 2023 kl. 14.00-16.30  
Hovedbestyrelsesmøde den 2. november 2023 kl. 14.00-16.30  
Hovedbestyrelsesmøde den 22. november 2023 kl. 10.00-12.00

**Øvrige møder:**

Informationsmøde for afdelingsbestyrelser den 2. november 2023 kl. 17.00-19.30.

Bestyrelsesarbejdsdag den 22. november 2023 kl. 12.00-17.00.

Hovedbestyrelsesmødet og informationsmødet den 2. november 2023 afholdes i Festsalen Juelsmindevej 9. De øvrige møder afholdes på kontoret på Rugårdsvej 52.

På informationsmødet den 2. november 2023 drøfter vi med afdelingsbestyrelsen, hvornår der skal afholdes interne kurser i afdelingsbestyrelsens opgaver, ansvar og pligter eller regnskabs og budgetkursus. Det er også muligt at arrangere rekvirerede kurser, hvor vi bestiller en ekstern oplægsholder til et gå hjem møde. Emner som konfliktløsning eller råderet kunne være relevante.

**Ad. 9**

Helle Jakobsen orienterede om at lokalaf tale af 5. maj 2010 er opsagt. Der er underskrevet protokollat af 23. juni 2023 mellem Arbejdernes Boligforening og HK Midt, hvor betingelserne for konvertering af goderne i lokalaftalen til løn er tiltrådt af begge parter.

Helle Jakobsen orienterede om ændrede regler fra 1. april 2023, hvor det bliver muligt at investere indtil 30% af afdelingsmidlerne i visse aktiver, som er baseret på køb af noterede aktier og virksomhedsobligationer. Der kommer en standardskabelon til udarbejdelse af investeringsstrategi. Og det er også meldt ud at der kommer et udbud på en LBF-forvaltningsordning.

Helle Jakobsen orientering om møde i samarbejdsudvalget den 4. juli 2023.

Bemandingen i håndværkerafdelingen blev drøftet.

Annemarie Krogkær orienterede om at huset på Skt. Klemensvej 97 var blevet tømt. De 2 pavilloner, der er opstillet i tilknytning til Skt. Klemens Vej 97, vil fortsat kunne bruges af familieforeningen.

**Ad. 10**

Intet til referat.

Mødet hævet kl. 15.30

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:



Formand Tessa Johansen