

## REFERAT FRA HOVEDBESTYRELSESMØDE DEN 8. FEBRUAR 2024 KL.12.30

### DAGSORDEN

1. Godkendelse af referat fra hovedbestyrelsesmøde den 10. januar 2024.
2. Teknisk orientering ved driftschef Glenn Jensen.
3. Gennemgang af projektforslag på Bellinge Fælled, Engen.
4. 36 almene seniorboliger Bellinge Fælled.
5. Fysisk helhedsplan afdeling 6, Skt. Klemensparken.
6. Udkast til regnskaber for 2023 for foreningen og afdelingerne.
7. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden for 2023 og godkendelse af tilskud til håndværkerafdelingen.
8. Forvaltningsrevision, målsætningsprogram og effektiv drift.
  - a) Evaluering af målsætningsprogram pr. 31. december 2023 for 2023/24.
  - b) Redegørelse pr. 31. december 2023 for økonomisk styring og egenkontrol.
  - c) Nøgletalsanalyse for 2023.
9. Mødeplan for 1. halvår 2024.
10. Siden sidst.
11. Eventuelt.

Tessa Johansen bød velkommen til mødet.

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

Referat fra hovedbestyrelsesmøde den 10. januar 2024 blev godkendt.

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

Driftschef Glenn Jensen orienterede om nyt fra afdelingerne:

I forlængelse af de ekstraordinære afdelingsmøder den 28. november 2023, har teknisk afdeling sammen med Patrick Frank fra Clever været rundt i alle afdelingerne. Der kommer et oplæg til placering af ladestandere til elbiler, som vil blive drøftet med afdelingsbestyrelserne.

Afd. 3, 4, 5 – Vi undersøger PayPerWash løsning fra Elektrolux.

Afd. 1 - I opgangene i afdeling 1 forsøger vi at fjerne reklamekurvene. Der er udskiftet 20 køkkener og 5 badeværelser.

Afd. 2 - Der er udskiftet 2 køkkener og 1 badeværelse

Afd. 3 - Der er udskiftet 2 køkkener og 1 badeværelse.

Afd. 4 – Der er udskiftet 4 køkkener.

Afd. 4 og 5 - Forslag om en eventuel sammenlægning af afdeling 4 og afdeling 5 blev drøftet. Der var enighed om at det kunne være en god idé. Forslaget drøftes med afdelingsbestyrelserne i afdeling 4 og afdeling 5.

Afd. 5 - Der pågår drøftelser med lejer på Juelsmindevej om skimmelsag. Der har været iværksat en række tiltag og opsætning af fugtmålere viser desværre, at der ikke luftes ud i boligen.

Afd. 8 – Der er udskiftet vinduer i nogle af boligerne. 36 vinduer er udskiftet.

Afd. 9 – Der er udskiftet 2 køkkener.

Afd. 10 – Er gået over til PayPerWash fra Miele. Der er udskiftet 5 køkkener.

Afd. 28 – Der er vi stort set færdige med udskiftning af skrukke fliser og klinker i badeværelserne i de 85 ungdomsboliger. Det har været et fint forløb, med stor tålmodighed fra de unge

### **Ad. 3:**

Glenn Jensen gennemgik 4 alternative forslag til disponering af grunden på Bellinge Fælled. I de oprindelige projektforslag med 36 almene boliger bliver vi særdeles udfordret på økonomien. Derfor har vi bedt Claus Jensen fra Rum om at skitsere alternative bebyggelser med tilhørende overslag over økonomien. Claus Jensen har haft OBH gruppen til lave overslag over tilslutningsafgifterne.

Økonomioverslag for det nuværende projektforslag og 4 alternative projektforslag blev gennemgået. Da økonomien fortsat er meget presset, ser vi os nødsaget til ikke at gå videre med planerne om, at opføre almene seniorboliger på den pågældende grund.

### **Ad. 4:**

Glenn Jensen orienterede om at det går godt med vandrenderne, som forventes færdiggjort omkring 1. marts 2024. Så mangler der terrænregulering, muldudlægning på skrænter samt genplantning, opretning af fliser og såning. Det vil først blive udført når vejret tillader dette. Forventeligt i april 2024.

Der pågår arbejde med at få rettet op på vores tag og vægkassetterne efter Holbæk Elementer. De er færdige med tagene og er ca. halvejs med kassetterne.

Desværre er der opdaget nye udfordringer, hvor forkert udført arbejde får den konsekvens at vandet ikke ledes korrekt væk fra konstruktionen. Forholdet er påtalt i revisionsprotokol til byggeregnskab dateret 8. februar 2024. Det økonomiske omfang afklares hurtigst muligt.

Byggeregnskab skema C med tilhørende revisionsprotokol af 8. februar 2024 blev gennemgået og godkendt.

**Ad. 5:**

Det går godt med den fysiske renovering af afdelingens 238 boliger. Alle rækkehuse er færdige og vi er godt i gang med gårdhusene. Indtil videre er vi ikke stødt på væsentlige udfordringer i forbindelse med renoveringen af gårdhusene.

Der er mindre udfordringer med græsplæner/hække omkring gårdhuse, som bliver løst.

Byggetiden er forkortet, så vi ender med at afslutte helhedsplanen allerede i år, den 20. december 2024. Oprindeligt var afslutning sat til primo 2025.

Der pågår også arbejde med udbud af Molokker.

Der er opstået problemer med utæt tag på fælleshuset. Nyt tag på fælleshuset kom ikke med i helhedsplanen, da vi ikke havde penge nok. Men nu hvor taget er utæt, bliver vi nødt til at stille forslag om nyt tag, på et kommende afdelingsmøde.

**Ad. 6:**

Udkast til regnskaber for 2023 for foreningen og afdelingerne blev gennemgået.

Helle Jakobsen gennemgik ledelsesberetningen, hvor der er orienteret om foreningens økonomi og afdelingernes økonomi.

I forbindelse med revisionen gennemgang af foreningen er der medtaget forretning af den disponible dispositionsfond med 1,95%. Dette fordi minimumsrenten er diskontoen på gennemsnitligt 3,95% for 2023 minus 2%.

Der var spørgsmål til overskuddet i afdeling 29 på ca. 544.000 kr., der henlægges til konto 406 Henlagte prioritetsydelse efter aftale med revisionen.

**Ad. 7:**

Tilskud fra foreningens dispositionsfond blev godkendt med 12.529.799 kr. og kan specificeres således:

Tab ved lejeledighed	714.994 kr.
Tab ved fraflytninger	150.491 kr.
Tilskud afd. 8 tage	518.236 kr.
Økonomisk rådgivning	89.202 kr.
Tilskud kapitaltilførsel afd. 6	250.000 kr.
Fritagelse for indbetaling afd. 6	1.349.181 kr.
Driftsstøtte 2021-23 afd. 6 helhedsplan	3.900.000 kr.
Driftsstøtte 2023 afd. 9 helhedsplan	1.106.954 kr.
Driftsstøtte 2021-23 afd. 9 tbf. reg.kto	-1.209.000 kr.
Tilskud Bellinge Fælled skema C	5.471.466 kr.
Screening Odense Nord	11.750 kr.
Forslag til Musvitvænget	32.125 kr.
Forslag fortætning Skt. Klemensparken	19.400 kr.
Rum arkitektur	125.000 kr.

Tilskud i alt **12.529.799 kr.**

Driftsstøtte på 1.350.000 kr. vedrørende fysisk helhedsplan for afdeling 9, Lille Glasvej er overført til reguleringskonto for 2020, 2021 og 2022, men heldigvis har vi i forbindelse med opgørelse af reguleringskontoen fået tilbagebetalt 1.209.000 kr.

Regnskab for 2023 for Håndværkerafdelingen udviser et underskud på 504.720 kr. Underskuddet dækkes ind ved et tilskud fra foreningen på 504.720 kr. Tilskud på 504.720 kr. til Håndværkerafdelingen blev godkendt.

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

Evaluering af målsætningsprogram pr. 31. december 2023 for 2023/24 blev godkendt.

Redegørelse pr. 31. december 2023 for økonomisk styring og egenkontrol blev gennemgået.

Nøgletalsanalyse for 2023 er vedlagt. Nøgletalsanalysen bruges som opslagsværk til at sammenligne afdelingerne på tværs. Udgiften til eksempelvis vand og renovation pr. lejemåsenhed eller forsikringsudgiften pr. m<sup>2</sup>.

#### **Ad. 9:**

Mødeplan for 1. halvår 2024 blev fastlagt:

#### **Hovedbestyrelsesmøder:**

Hovedbestyrelsesmøde den 7. marts 2024 kl. 13.30-16.00

Hovedbestyrelsesmøde den 11. april 2024 kl. 13.30-16.00

Statsautoriseret revisor Mette Holy Jørgensen deltager i 1. punkt på hovedbestyrelsesmødet den 7. marts 2024, hvor regnskaber for foreningen og afdelingerne for 2023 og revisionsprotokollen gennemgås.

#### **Øvrige møder:**

Der afholdes repræsentantskabsmøde den 14. maj 2024 kl. 18.00 i Fælleshuset Storkeløkken 204.

Repræsentantskabsmøde i Boligøen afholdes den 15. maj 2024 kl. 14.00.

Der afholdes kredsvalgsmøde den 17. april 2024.

Helle Jakobsen retter henvendelse til BL for at få planlagt et rekvireret udvidet dirigentkursus. Vi foretrækker et heldagskursus på 6 timer, hvor forberedelserne til afdelingsmøderne også gennemgås. Eventuelt fra kl. 10.00-16.00. Hovedbestyrelserne og administrative medarbejdere, der deltager i afdelingsmøderne, inviteres til at deltage. Om muligt vil vi meget gerne have Søren Madsen som oplægsholder.

#### **Ad. 10**

Helle Jakobsen orienterede om møde den 8. februar 2024 vores nye økonomiske rådgiver Alaa Amer og Ole Jensen. Pjece om økonomisk rådgivning blev drøftet.

Helle Jakobsen orienterede om processen, hvor der pt. afholdes møder om at få BoligØens medlemmers studieboliger overført fra studiebolig-odense.dk til BoligØen i oktober 2024.

Vi vil rigtig gerne have Kristiansdal og Kollegieboligselskabet med i BoligØen, og er i dialog med Kristiansdal og Kollegieboligselskabet, om deres deltagelse i BoligØen.

Der indføres et differentieret gebyr, således at det koster 100 kr. at være passiv ansøger i BoligØen og 200 kr. for at være aktiv ansøger og modtage tilskud.

Afdeling 5, Bolbroparken deltager i Boligsocial helhedsplan fra oktober 2024 – september 2028. Der blev orienteret om inddragelsesmødet den 1. februar 2024 for alle afdelinger i Højemarkskvarteret. Der er planlagt ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 5, Bolbroparken den 6. marts 2024 kl. 18.00, hvor der skal stemmes om den Boligsociale Helhedsplan.

Vi har modtaget foreløbige ejendomsvurderinger for alle vores ejendomme den 11. december 2023. De endelige ejendomsvurderinger foreligger først i 2025 og gennemgås af Allan Ibsen fra Taxera. Ejendomsskatterne forventes ikke at stige fra 2023 til 2024, idet grundskyldspromille i Odense Kommune i 2024 er nedsat til ca. 25% af promillen i 2023.

Der var spørgsmål til el på kontrakt, og Helle Jakobsen orienterede om, at der indkøbes el på en 5 årig kontrakt.

Bent Skov udtrykte bekymring for tagene i afdeling 8, idet reparationerne er på et rigtig højt niveau. Helle Jakobsen orienterede om at der rettes henvendelse til C&W arkitekter, der var rådgiver på den 1. tagudskiftning, således at vi kan få udarbejdet et økonomisk overslag udskiftning af tage.

Kredsmøde den 30. januar 2024 kl. 17.00-19.30 på Mødecenter Odense om Fremtidens almene bolig var rigtig spændende med gode oplægsholdere.

Helle Jakobsen orienterede om bemanningen, hvor vi desværre har en langtidssygemelding.

#### **Ad. 11**

Intet til referat.

Mødet hævet kl. 16.00

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:

---

Formand Tessa Johansen