

REFERAT FRA HOVEDBESTYRELSESMØDE DEN 10. JANUAR 2024 KL.15.00

DAGSORDEN

1. Godkendelse af referat fra hovedbestyrelsesmøde den 22. november 2023.
2. 36 almene seniorboliger Bellinge Fælled.
3. Fysisk helhedsplan afdeling 6, Skt. Klemensparken.
4. Prækvalifikation for 2024 – 2028 af boligsocial helhedsplan for BoligSocialt Hus – foreslås udvidet med afdelinger i forebyggelsesområdet Højemarkskvarteret.
5. Orientering om administrative procedurer for individuel udskiftning af køkken og bad, og herunder nyhedsbreve fra Odense Kommune.
6. Godkendelse af forretningsgangsbeskrivelser for byggesagshonorarer og aftaler om byggesagsadministration.
7. Opsummering af mødeplan for 1. halvår 2024.
8. Siden sidst.
9. Eventuelt.

Tessa Johansen bød velkommen til mødet.

Ad. 1:

Referat fra hovedbestyrelsesmøde den 22. november 2023 blev godkendt.

Ad. 2:

Det ekstraordinære afdelingsmøde i afdeling 29, Bellinge Fælled den 4. januar 2024 blev drøftet. Driftschef Glenn Jensen blev valgt som dirigent på mødet. Formand Ove Nelleman Laursen bød velkommen og præciserede at det var vigtigt, at mødet blev afholdt i en ordentlig og respektfuld tone. Der var en god debat om de enkelte beslutningspunkter omkring brug af fælleshus, indkøb havemøbler, beplantning ved fælleshuset, cykelskure og rydning af parkeringsplads. Under drøftelsespunkter orienterede Glenn Jensen om status på færdiggørelse af projektet. Referat fra det ekstraordinære afdelingsmøde samt retningslinjer for brug af fælleshuset lægges på afdelingens hjemmeside.

Helle Jakobsen gennemgik skema C som er byggeregnskab for de 36 seniorboliger i afdeling 29, Bellinge Fælled. De samlede udgifter til byggeriet er opgjort til 73.332.466 kr. Maksimumbeløbet for opførelse af byggeriet blev i skema B opgjort til 67.861.000 kr. Helle Jakobsen gennemgik detaljeret oversigt over byggeregnskabet og orienterede om forløbet fra Torntoft og Mortensens konkurs i april 2022 og frem til tidspunkt for udarbejdelse af skema C. Overskridelsen i forhold til skema B er opgjort til 5.471.466 kr.

Desværre vil skema C maksimalt kunne godkendes med 67.861.000 kr., svarende til det maksimale rammebeløb i skema B. Overskridelsen på 5.471.466 kr. vil blive dækket ved et tilskud til byggeriet fra dispositionsfonden på 5.471.466 kr.

Ad. 3:

Tidsplanen for den fysiske renovering af afdelingens 238 boliger følges. Beboerne i række 8 kan flytte hjem den 17. januar 2024 og etape 5 i gårdhusene har fået tildelt genhusningsbolig.

Det månedlige nyhedsbrev og statusorientering bliver den 5. januar 2024 omdelt til alle beboere..

Ad. 4:

Det anbefales at Forebyggelsesområdet Højemarkskvarteret bliver en del af den nye boligsociale helhedsplan i BoligSocialt Hus fra 1. oktober 2024 – 1. oktober 2028.

Civica afdelingerne Odinparken, Vestparken og Stjernparken og Arbejdernes Boligforenings afdeling 5, Bolbroparken indgår i "Højemarkskvarteret" der nu kommer med i den boligsociale helhedsplan for 1. gang.

Landbyggefonden har prækvalificeret den nye boligsociale helhedsplan for BoligSocialt Hus fra 1. oktober 2024 – 1. oktober 2028.

Herefter vil der komme en inddragelsesproces, hvor beboerne i alle afdelingerne i Vollsmose, Rising, Korsløkkeparken, Ejerslykke og Højemarkskvarteret vil blive inviteret til møder, hvor man kan komme med gode ideer og input til udviklingen i de indsatser, der skal tilbydes i områderne.

Og derefter skal den boligsociale helhedsplan til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 5, Bolbroparken.

Ad. 5:

Efter historier i pressen om lån til individuelle udskiftninger af køkkener og badeværelser har vi den 6. december 2023 valgt at udsende en orientering om, hvorledes vi håndtere individuelle udskiftninger af køkkener og badeværelser i Arbejdernes Boligforening, Boligforeningen Grønløkken, Faaborg Boligforening, Vissenbjerg Sogns Boligforening og Andelsboligforeningen Hedelundparken.

Afslutningsvis oplyser vi at de administrative procedurer i Arbejdernes Boligforening er i overensstemmelse med lovgivningen, hvilket vores revisor også har bekræftet.

Odense Kommune har i juni 2023 udsendt en pixi, der beskriver retningslinjer for Odense Kommunes administration af huslejestigninger over 5% på grund af forbedringer via den kollektive råderet. Det var også med henvisning til retningslinjer i pixien fra juni 2023, at der i på ordinære afdelingsmøder i Arbejdernes Boligforening i august og september 2023, blev stillet forslag om mulighed for individuel udskiftning af køkkener og badeværelser.

En del afdelingsmødebeslutninger var mere end 10 år gamle, ligesom der endvidere var behov for justering af maksimum beløbene.

Odense Kommunes nyhedsbrev fra december 2023 blev gennemgået.

Ad. 6:

Helle Jakobsen gennemgik skriftlige forretningsgangsbeskrivelser for følgende områder:

- 1) Byggesagshonorar forbedringsarbejder.
- 2) Byggesagshonorar fysisk helhedsplan.
- 3) Byggesagshonorar nybyggeri.

Forretningsgangsbeskrivelserne omfatter de generelle procedurer for beregning af byggesagshonoraret for egne enheder og for eksterne enheder. Der kan være behov for indgåelse af særskilte aftaler.

Aftale om byggesagsadministration af den fysiske helhedsplan for Boligforeningen Grønløkken, afdeling 12, Grøntofte blev gennemgået og underskrevet.

Aftale om byggesagsadministration af den fysiske helhedsplan for Faaborg Boligforening, afdeling 8, Ringparken blev gennemgået og underskrevet.

Aftale om byggesagsadministration af den fysiske helhedsplan for Arbejdernes Boligforening, afdeling 6, Skt. Klemensparken blev gennemgået og underskrevet.

Ad. 7:

Mødeplan for 1. halvår 2024 blev fastlagt:

Hovedbestyrelsesmøder:

Hovedbestyrelsesmøde den 8. februar 2024 kl. 13.30-16.00

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 kredsmøde den 30. januar 2024 kl. 17.00-19.30 på Mødecenter Odense, Buchwaldsgade 48, 5000 Odense C. Der er ankomst og kaffe fra kl. 16.30.

Der afholdes kredsvalgmøde den 17. april 2024.

Ad. 8

Der blev afholdt ekstraordinære afdelingsmøder den 28. november 2023 kl. 19.00 på Nature Energi Park, hvor Patrick Frank fra Clever gennemgik Clevers oplæg til etablering af lade-standere til elbiler.

Efter fællesmødet blev forslag om etablering af elladestandere fra Clever godkendt i afdeling 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 22, 23, 24, 25 og 29.

Det er alene ungdomsboligafdelingen i Gartnerbyen, der ikke er omfattet af aftalen med Clever. Grundejerforeningen i Gartnerbyen har truffet aftale med en anden leverandør om etablering af ladestandere til elbiler.

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

Jonas Toftlund Kristensen starter som økonomielever den 1. februar 2024.

Charlotte Bøgelund er startet som kontorassistent i udlejningen den 4. januar 2024.

Erik Nielsen er pr. 1. december 2023 er ansat som leder af VVS afdelingen. Sammen med Erik Nielsen ansættes der yderligere en VVS medarbejder, således at vi igen har en VVS afdeling med 2 medarbejdere.

Velkommen til Jonas, Charlotte og Erik.

Christina Terndrup Nielsen har valgt at opsige sin stilling og fratræder 31. januar 2024. Vi ønsker Christina held og lykke fremover.

Ad. 9

Der var ønske om opfølgning på markvandingsreferater i afdeling 2 og afdeling 8. I afdeling 8 ønsker man, at planlagte malerarbejder bliver prioriteret inden efteråret 2024.

Mødet hævet kl. 18.00

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:


Formand Tessa Johansen