

BOLIGFORENINGEN GRØNLØKKEN.

Bestyrelsesmøde den 16. august 2023 kl. 10.30.

Mødet afholdes i fælleshuset Bøgeparken 85, Langeskov.

Nr. 367.

- Dagsorden:
1. Protokol nr. 366.
 2. Fysisk helhedsplan for afdeling 12, Grøntofte.
 3. Skønnet udvikling i dispositionsfondsmidler.
 4. Opførelse af 56 almene boliger på Håndværkervej.
 5. Punkter fra repræsentantskabsmødet 8. maj 2023
 - a) Fråflytterstatistik
 - b) Analyse af, hvorfor man flytter fra boligen
 - c) Forslag fra Mette Vedel, afdeling 1
 - d) Ønske om udlejningstegninger på hjemmesiden
 6. Forvaltningsrevision, effektiv drift, dokumentationspakke
 - a) Forretningsorden for hovedbestyrelsen
 - b) Årshjul for 2023/24
 - c) Dokumentationspakke for foreningen og afdelingerne vedrørende 2022
 7. Bemanningen i Boligforeningen Grønløkken
 8. Mødeplan for afholdelse af ordinære afdelingsmøder i august og september 2023.
 9. Opsummering af mødeplan for 2. halvår 2023.
 10. Emner, der ønskes behandlet på næste bestyrelsesmøde.
 11. Siden sidst.
 12. Eventuelt.

Deltagere: Flemming Lund, Annemette Justesen, Kurt Poulsen, Hans Lund, Erik John Petersen og Helle Jakobsen.

Udlev. Materiale:

- Notat om tilkomne økonomiske udfordringer af 5. juli 2023 for afdeling 12, Grøntofte.
- Tilsagn fra Landsbyggefonden af 15. august 2023.

- Udkast til sekretariatsaftale mellem Danske Lejere og Boligforeningen Grønløkken, afdeling 12.
- Udvikling i dispositionsfondsmidler.
- Tilbud om rammeaftale fra Taxera vedrørende gennemgang af ejendomsvurderinger.
- Notat vedrørende bemanningen.
- Mødeplan ordinære afdelingsmøder i august og september 2023.

Ad. 1

Protokol nr. 366 blev godkendt.

Ad. 2

Byggeudvalgsmødet den 16. august 2023 blev drøftet. Det var en god gennemgang af økonomien ved vores rådgivere Mikkel Rasmussen og Peter Skov Hansen.

Der blev udtrykt lettelse over den positive tilbagemelding fra landsbyggefonden den 15. august 2023, hvor Käte Thorsen kvitterede for en meget fin redegørelse og hvor vi fik forhøjet det støttede beløb med 7.843 t.kr., svarende til det beløb vi havde ansøgt om.

Der vil blive lavet en skønnet opgørelse over omkostningerne til genhusning, lejetab, byggelånsrenter, rådgiverhonorar, administrationshonorar mv. Endelig aftale om administrationshonorar, herunder fordeling mellem Boligforeningen Grønløkken og Arbejdernes Boligforening skal færdiggøres.

I henhold til tilsagn om driftslån af 16. marts 2023 udgør de årlige driftslån 2.856.000 kr. fra 1. januar 2021. Frem til afslutning af reoveringen og hjemtagelse af realkreditlån vil årlige driftslån på 2.856.000 kr. blive overført til reguleringskontoen.

På trods af væsentlige overskridelser på byggelånsrenter, genhusning og lejetab vil der kunne ansøges om yderligere støtte fra landsbyggefonden og endvidere vil reguleringskontoen kunne bringes i spil til dækning af overskridelserne.

Som det blev drøftet på byggeudvalgsmødet vil en stigning i ydelsesprocenten på 1% på ustøttede gruppe 3 arbejder på 26 mio kr. medføre en lejestigning på ca. 260.000 kr. Helle Jakobsen vil kort nævne problematikken på det ordinære afdelingsmøde i afdeling 12 den 31. august 2023.

Mødet med Jørgen Dyrholm Jensen fra Danske Lejere den 15. august 2023 blev drøftet. Der var enighed om at det var ærgerligt, at der igennem hele forløbet har været brugt så meget tid på et enkelt lejemål. Helle Jakobsen havde opsummeret en liste med afholdte møder, nyhedsbreve og informationer. Det er problematisk at Jørgen Dyrholm Jensen unuanceret holder sig til redegørelser fra afdelingsbestyrelsen.

På trods af at hovedbestyrelsen undrer sig over at Jørgen Dyrholm Jensen har påtaget sig opgaven, har hovedbestyrelsen besluttet sig for at tiltræde en tilrettet sekretariatsaftale. Helle Jakobsen tager kontakt til Jørgen Dyrholm Jensen herom, således at sekretariatsaftalen kan underskrives på næstkommende hovedbestyrelsesmøde.

Ad. 3

Den skønnede udvikling i dispositionsfondsmidlerne blev drøftet i forlængelse af landsbyggefondens tilsagn om driftslån af 16. marts 2023.

Ad. 4

Hovedprojekt for de 56 almene boliger er primo juli 2023 fremsendt til Kerteminde Kommune til brug for ansøgning om byggetilladelse. På næstkommende byggeudvalgsmøde den 28. september 2023 forbedres udbud af projektet i hovedentreprise og det endelige projektmateriale gennemgås.

Ad. 5

Fraflytterstatistik for 2022 blev gennemgået. De mange relevante informationer vil blive gennemgået på et kommende informationsmøde for afdelingsbestyrelserne.

På repræsentantskabsmødet var der ønske om at få undersøgt, hvorfor man flytter fra boligen. Efter en længere drøftelse var der enighed om at det var bedre at bruge ressourcerne på de nuværende beboere og i stedet lave tilfredshedsundersøgelser.

Flemming Lund kontakter Jacob Fog for en drøftelse af kontortider og telefontider.

Helle Jakobsen noterede sig at det var et stort ønske at få indscannet udlejnings-tegninger på hjemmesiden.

Ad. 6

Forretningsorden for hovedbestyrelsen af 16. august 2023 blev gennemgået og underskrevet.

Årshjulet for 2023/24 omfatter hovedbestyrelsens arbejde det næste år. Årshjulet vil blive ajourført løbende.

Dokumentationspakken for foreningen og afdelingerne vedrørende årsregnskaberne for 2022 blev gennemgået og godkendt.

Ad. 7

Notat om bemanningen blev gennemgået af Jacob Fog og godkendt af bestyrelsen.

Ad. 8

Mødeplan for afholdelse af afdelingsmøder i august og september 2023 blev drøftet.

Ad. 9

Mødeplan for 2. halvår 2023

Hovedbestyrelsesmøde den 4. september 2023 kl. 9.00-12.00 i Mellemløddet 15, kld.

Hovedbestyrelsesmøde den 9. oktober 2023 kl. 9.00-12.00 i Mellemløddet 15, kld.

Hovedbestyrelsesmøde den 6. november 2023 kl. 9.00-12.00 i Mellemløddet 15, kld.

Hovedbestyrelsesmøde den 4. december 2023 kl. 9.00-12.00 i Mellemløddet 15, kld

Andre møder:

Byggeudvalgsmøde vedrørende 56 almene boliger på Håndværkervej den 28. september 2023 kl. 9.00-11.00 i Melleleddet 15, kld

Informationsmøde den 11. oktober 2023 kl. 17.00-19.30 i fælleshuset Bøgeparken 85.

Bestyrelsesarbejdsdag den 21. november 2023 kl. 9.00-15.00 i fælleshuset Sybergs Have 16.

Ad. 10

Emner, der ønskes behandlet på næste bestyrelsesmøde:

- 1) Planlægning af informationsmødet den 11. oktober 2023.
- 2) Planlægning af bestyrelsesarbejdsdag den 21. november 2023
- 3) Oplæg med fordele og ulemper ved deltagelse i BoligØen.

Ad. 11

Oplæg fra Taxera vedrørende gennemgang af ejendomsvurderinger blev gennemgået og godkendt.

Helle Jakobsen deltog i webinar om bestyrelsesansvarsforsikring og bestyrelsesudgifter den 13. juni 2023.

Hovedbestyrelsen kan indtil udgangen af 2023 deltage i et webinar om hovedbestyrelsens ansvar, opgaver og pligter og samarbejdet med administrationen.

Ad. 12

Intet til referat.

Flemming Lund
Formand

Annemette Justesen
næstformand

Kurt Poulsen

Hans Lund

Erik John Petersen