

REFERAT FRA HOVEDBESTYRELSESMØDE DEN 19. APRIL 2023 KL.17.00

DAGSORDEN

1. Gennemgang af granskningsrapporter ved inspektør Nicolai Sørensen og driftschef Glenn Jensen.
2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 9. februar 2023.
3. Orientering ved formanden.
4. Orientering ved forretningsfører.
5. Endelig godkendelse af budgetter for 2023/24 for afdelingerne.
6. Oversigt over udviklingen i dipositionsfondsmidler, herunder prioritering af tilskud til fjernvarme, kloakseparering, badeværelser.
7. Orientering om ordinære afdelingsmøder i marts 2023, herunder om forslag om badeværelser til afdeling 4, Stærmosehuse.
8. Ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 5, Grønlunden, hvor der stilles forslag om etablering af fjernvarme.
9. Igangværende sager i afdelingerne.
10. Eventuelt.

Formand Sidsel Sparre Kappel bød velkommen til mødet. Fra hovedbestyrelsen deltog Sidsel Sparre Kappel, Orla Steen Hansen, Alice Toft Pedersen, Ella Andersen, Sonja Hansen og Balder Asmussen. Fra administrationen deltog Helle Jakobsen. Herudover deltog Neel Ekelund.

Ad. 1:

Nicolai Sørensen gennemgik granskningsrapporter for afdeling 1, Lykkegårdsvej og afdeling 5, Grønlunden. Der er en del uoverensstemmelser mellem PPV (afdelingens vedligeholdelsesplan) og granskens resultat. Rapporterne blev gennemgået og Nicolai Sørensen orienterede om indholdet af tallene, der dækker 25 års opsummerede henlæggelser på 20 bygningsdele. Generelt er det vores opfattelse at granskningsrapporterne er meget fejlbehæftede. Dog er der også en del poster, hvor vi skal arbejde på at få forhøjet de årlige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Nicolai Sørensen opsummerede korrektioner i både PPV oversigten og Granskens oversigt, hvilket for afdelingerne 1 og 5 medførte, at afvigelse i % blev reduceret fra 56% til 30% i afdeling 1, Lykkegårdsvej og fra 67% til 37% i afdeling 5, Grønlunden.

Kommenterede granskningsrapporter for afdelingerne 2, 3, 4 og 6 vil blive fremsendt pr. mail. Dog er der tale om de samme generelle forskelle i alle granskningsrapporterne.

Der er frist for kommentering af granskningsrapporterne den 31. august 2023. Ekstern granskning af vedligeholdelsesplanerne skal udføres hvert 5. år og udgiften hertil afholdes af landbyggefonden.

Ad. 2:

Referat fra bestyrelsesmøde den 9. marts 2023 blev godkendt.

Ad. 3:

Sidsel Sparre Kappel ønskede tillykke til Balder Asmussen med valget som formand for afdelingsbestyrelsen i afdeling 6, og tillykke til Ella Andersen med valget som hovedbestyrelsesmedlem.

De ordinære afdelingsmøder i marts 2023 er gået rigtig fint. Der er kommet en del nye medlemmer i afdelingsbestyrelserne. I afdeling 3, Drejerbanken blev der brugt en del tid på drøftelse af en servitut om fordeling af fælles udgifter mellem de 10 ejere og de 10 lejere.

I afdeling 4, Stærmosehuse deltog repræsentanter fra Svane Køkkenet med et oplæg til udskiftning af badeværelser, der dog blev for bekosteligt. I afdeling 5, Grønlunden blev der drøftet et overslag over udgifter til etablering af fjernvarme. I afdeling 6, Gl. Grevegård har de markant stigende udgifter til el og gas været en stor bekymring. Dog er udgifterne til både el og gas faldet til ro på et lavere niveau.

Ad. 4:

Helle Jakobsen orienterede om, at det med virkning fra 15. september 2022 er vedtaget at realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab skal medregnes under konto 401 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Baggrunden for reglerne, har været et ønske om at undgå større underskud på driftsregnskaberne for 2022/23, som ville få den konsekvens at huslejen ved kommende budgetlægning vil stige.

Men her i en periode med 1) granskningsrapporter, der anbefaler stigende henlæggelser og 2) kurstab, der modregnes i henlæggelser vil udfordringerne komme alligevel. Afdelingen vil ikke blive rigere, når nu realiserede kursgevinster og kurstab pludselig ikke længere er en udgift / indtægt.

Ad. 5:

Budgetter for 2023/24 for afdelingerne blev godkendt af hovedbestyrelsen.

Ad. 6:

Der var en længere drøftelse af udviklingen i dispositionsfondsmidlerne.

Tilskud til negativ rente i 2021/22 på 546 t.kr. samt store tilskud til fritlægning af tagrender i afdeling 2, Lundager og vinduer og døre i afdeling 5, Grønlunden har reduceret dispositionsfonden markant. Dog er der fortsat skønnet ca. 2,5 mio. kr. i dispositionsfonden, hvis der årligt ydes tilskud i størrelsesordenen ca. 500 t.kr.

Der blev aftalt følgende prioriterede liste for tilskud fra foreningens dispositionsfond:

- 1) Tilskud til etablering af fjernvarme i 5 afdelinger med 106 boliger (afd. 1, 2, 4, 5 og 6).
- 2) Kloakseparering i afdeling 1 med 16 boliger og i fælleshuset i afdeling 3
- 3) Tilskud til badeværelser i afdeling 4 og badeværelser / køkkener i afdeling 2
- 4) Dårlige tage i afdeling 6, Gl. Grevegaard.

Der er nok at bruge dispositionsfondens midler til. Inden der tages stilling til muligheden for at yde tilskud til badeværelser, køkkener og tage, skal vi have overblik over de skønnede udgifter til kloakseparering, således at størrelsen af eventuelle tilskud fra dispositionsfonden vurderes når vi har et samlet overblik.

Ad. 7:

På ordinært afdelingsmøde den 9. marts 2023 i afdeling 4, Stærmosehuse havde 2 beboere stillet forslag om mulighed for individuel udskiftning af badeværelse. Svane Køkken havde lavet et oplæg til udskiftning af badeværelser i den ene forslagsstillers bolig, og gennemgik oplæg på afdelingsmødet.

Huslejberegning ved optagelse af et 20 årigt realkreditlån medførte en stigning i huslejen på 1.456 kr. Forslaget blev trukket på afdelingsmødet, da alle beboere mente at huslejestigningen var for høj. Afdelingsbestyrelsen og administrationen arbejder videre med mulige løsninger.

Ad. 8:

Foreløbigt overslag over udgiften til etablering af fjernvarme blev drøftet ordinært afdelingsmøde den 14. marts 2023 i afdeling 5, Grønlunden.

Vi har nu modtaget tilbud fra Fjernvarme Fyn og tilbud på vvs-arbejdet. Derfor er der den 2. maj 2023 indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 5, Grønlunden. Bo Amelung og Dorthe Hindsgaul deltager med et oplæg om etablering af fjernvarme og derefter er der afstemning om forslag om etablering af fjernvarme i afdelingens 26 boliger og fælleshuset.

Hovedbestyrelsen drøftede huslejberegningen og besluttede at der kan ydes et tilskud fra dispositionsfonden på 20.000 kr. pr. bolig for hver af de 27 boliger (incl. 1 fælleshus). Tilskuddet på 20.000 kr. pr. bolig ydes, hvis der ikke kan opnås tilskud fra frakoblingspulje. Puljen til frakobling af gasfyr udgør 112 mio. kr. og åbner igen i maj 2023.

Såfremt der ydes tilskud fra frakoblingspuljen kan der ydes tilskud fra dispositionsfonden på 10.000 kr. pr. bolig.

Hovedbestyrelsen blev opfordret til at deltage i det ekstraordinære afdelingsmøde den 2. maj 2023, dels for at få lidt information om projektet i afdeling 5, Grønlunden. Dels for at høre lidt om forventning til tidshorizont for etablering af fjernvarme i afdeling 2, Lundager i Bred.

Ad. 9:

Igangværende sager i afdelingerne:

Afdeling 1: Der blev afholdt ordinært afdelingsmøde den 16. marts 2023. 10 beboere deltog og ændring af regler om husdyr blev vedtaget.

Afdeling 2: Der blev vedtaget en større huslejestigning på 7% på det ordinære afdelingsmøde den 6. marts 2023.

Afdeling 3: Afdelingsmødet den 13. marts 2023 forløb stille og roligt. Debat om fordelingsnøglen på 46% til lejere og 54% til ejere.

Afdeling 4: Oplæg om forslag til individuel udskiftning af badeværelser, som dog blev trukket da huslejestigningen på 1.146 kr. pr. måned var for høj.

Afdeling 5: Debat om forslag til etablering af fjernvarme. Herudover en del drøftelsepunkter fra nyt afdelingsbestyrelsesmedlem Jannie Hartmann.

Afdeling 6: Ikke så voldsomme stigninger i budget 2023/24 som året før, da el og gaspriser er faldet lidt til ro.


Ad. 10:

Intet til referat.

Mødet hævet kl. 20.00

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:



Sidsel Sparre Kappel