

BOLIGFORENINGEN GRØNLØKKEN.

Bestyrelsesmøde den 4. december 2023 kl. 9.00.

Mødet afholdes i mødelokalet Mellemeddet 15, kld., Kerteminde.

Nr. 371.

- Dagsorden:
1. Protokol nr. 370.
 2. Fysisk helhedsplan for afdeling 12, Grøntofte.
 3. Opførelse af 56 almene boliger på Håndværkervej.
 4. Opfølgning på bestyrelsesarbejdsdagen den 21. november 2023.
 5. Forvaltningsrevision:
 - 5.1 Evaluering pr. 31. december 2022 af målsætningsprogram for 2023/24. Nye målsætninger.
 - 5.2 Værdigrundlag, målsætninger, handlingsplan.
 - 5.3 Forretningsgangsbeskrivelser.
 - 5.4 God almen ledelse – Følg eller forklar skema
 6. Alternativer til afholdelse af informationsmøder.
 7. Webzonen.
 8. Emner, der ønskes behandlet på næste bestyrelsesmøde.
 9. Siden sidst.
 10. Mødeplan for 1. halvår 2024.
 11. Eventuelt.

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

Udlev. Materiale:

- Økonomiberegning vedrørende fysisk helhedsplan for afdeling 12, Grøntofte.
- Nyhedsbrev vedr. afdeling 12, Grøntofte.
- Evaluering pr. 31. december 2022 af målsætningsprogram for 2023/24.
- Værdigrundlag, målsætninger og handlingsplan.
- Følg eller forklar skema – jf. BL's anbefalinger til god almen ledelse.
- Orienteringsmødet 28. november 2023 om etablering af ladestandere til elbiler.

Ad. 1

Protokol nr. 370 blev godkendt.

Ad. 2

Der var indflytning i de sidste boliger i område 3, de gule gårdhuse den 24. november 2023.

Der er endelig aflevering af projektet den 13. december 2023.

Entrepriseforsikringen er blevet forlænget.

Der er 6 ledige boliger i område 3, de gule gårdhuse. Heraf er der 5 stk. 4 værelses boliger på 102 m². I blokkene i område 1 er der stadig 3 stk. ledige boliger på 1. sal på 120 m². Det blev besluttet at der indrykkes en annonce i Fyns Stiftstidende og Ugeavisen Odense. Både for at få fokus på, at der stadig er få ledige boliger, og for at få synliggjort at vi nu nærmer os afslutningen på den store renovering.

Der arbejdes på at få planlagt et åbent hus arrangement evt. i februar 2024.

Helle Jakobsen gennemgik udkast til økonomi for den fysiske helhedsplan i afdeling 12, Grøntofte. Strategien for udarbejdelse af byggeregnskab og herunder især ansøgning om brug af reguleringskontomidlerne blev drøftet.

Realkredit Danmark udbetaler støttede og ustøttede realkreditlån, svarende til de budgetterede lån på skema B tidspunktet. Vi håber at vi efterfølgende får nedbragt det ustøttede lån ved brug af reguleringskonto midlerne. Realkreditlånet skal bruges til indfrielse af saldoen på byggelånskreditten der pt. udgør 115 mio. kr., hvilket er det maksimale vi kan trække på byggelånskreditten.

Efter forhåndsgodkendelse i landsbyggefonden skal byggeregnskab for støttede og ustøttede arbejder samt finansiering og husleje godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde. Og herefter skal Kerteminde Kommune ansøges om godkendelse af støttede og ustøttede arbejder, lånegarantier og husleje.

Ad. 3

Prækvalifikationsfasen udløb den 3. november 2023. Der er udvalgt 4 hovedentreprenører, der får lov til at afgive tilbud på opførelsen af de 56 boliger. Licitationsresultatet foreligger ultimo december 2023. Afhængig af licitationsresultatet og behovet for eventuel forhandling forventes byggeriet igangsat primo april 2024.

Der er planlagt byggeudvalgsmøde den 18. januar 2024.

Ad. 4

Bestyrelsesarbejdsdagen blev evalueret. Der var enighed om at det havde været en god dag, hvor vi kom rundt om mange ting. Fremadrettet kunne der fint være behov for afholdelse af 2 årlige bestyrelsesarbejdsdage.

Ad. 5

Evaluering pr. 31. december 2022 af målsætningsprogrammet for 2023/24 blev gennemgået. De enkelte punkter rammer ind i opfølgning på styringsmålsætningerne i almenboliglovens § 6 og styringsdialogen med Kerteminde Kommune. Det blev drøftet, hvorledes bestyrelsen kunne arbejde med målsætninger i en lidt anden form.

Det foreliggende dokument Værdigrundlag, målsætninger og handlingsplan er sidst ajourført i februar 2019.

Emnet tages op på et kommende bestyrelsesmøde i 2024.

Følg eller forklar skemaet er en tjekliste på, hvorledes Boligforeningen Grønløkken lever op til BL's anbefalinger om god almen ledelse.

Ad. 6

Alternativer til afholdelse af informationsmøder blev drøftet. På det seneste informationsmøde den 11. oktober 2023 var der ikke så bred opbakning fra afdelingerne, som vi kunne ønske. Det overvejes om, der kan holdes et lidt længere arrangement, hvor vi kan invitere en foredragsholder.

Ad. 7

Der holdes et særskilt møde, hvor bestyrelsen får gennemgået webzonen. Ved samme lejlighed orienteres der om udlejningen.

Ad. 8

Emner, der ønskes behandlet på næste bestyrelsesmøde:

- 1) Der arbejdes videre med målsætninger på kommende møder.
- 2) Orientering om webzonen på særskilt møde i Odense.

Ad. 9

Orienteringsmødet den 28. november 2023 blev drøftet.

Patrick Frank fra Clever orienterede om muligheden for at få etableret ladestandere til elbiler.

Helle Jakobsen tilmelder bestyrelsen til kredsmøde den 30. januar 2024 kl. 17.00.

Helle Jakobsen orienterede om at Boligforeningen Grønløkkens forsikringsmægler fra Nordflex er blevet overtaget af Söderberg & Partner. Der pågår arbejde med udarbejdelse af nye samarbejdsaftaler med forsikringsmægleren. I den forbindelse er Helle Jakobsen blevet opmærksom på en fejl i opkrævningen af mæglerhonorat. Der forhandles om tilbagebetaling af mæglerhonorar.

Tilbud fra Miele om at stå for vaskerierne i afdelingerne skal drøftes, således at de økonomiske konsekvenser kan drøftes med afdelingsbestyrelserne.

Der var en drøftelse af artikel i Fyns Stiftstidende om individuelle udskiftninger af køkken og bad i almene boliger.

Ad. 10

Mødeplan for 1. halvår 2024

Hovedbestyrelsesmøde den 22. januar 2023 kl. 9.00-12.00 i Mellemløddet 15, kld
Hovedbestyrelsesmøde den 19. februar 2023 kl. 9.00-12.00 i Mellemløddet 15, kld
Hovedbestyrelsesmøde den 18. marts 2023 kl. 9.00-12.00 i Mellemløddet 15, kld
Hovedbestyrelsesmøde den 22. april 2023 kl. 9.00-12.00 i Mellemløddet 15, kld

Statsautoriseret revisor Mette Holy Jørgensen deltager i punkt 1 på hovedbestyrelsesmødet den 22. april 2024, hvor regnskaber for 2023 for foreningen og afdelingerne samt revisionsprotokollen gennemgås.

Andre møder:

Byggeudvalgsmøde den 18. januar 2024 vedr. opførelse af 56 almene boliger fra Håndværkervej.

Kredsmøde den 30. januar 2024 kl. 17.00.

Ad. 11

Intet til referat.

Flemming Lund
Formand

Annemette Justesen
næstformand

Kurt Poulsen

Hans Lund

Erik John Petersen