

Bestyrelsesmøde den 2. februar 2023 kl. 16:00

nr. 319

**Fremmødte: Dorte Sørensen (DS), Susanne Sall (SS),
Knud Fick(KF), Charlotte Bærndt (CB), Leif Andreasen(LA), Melissa Meulengracht
(MM),(suppleant).**

Fra administrationen: Christof H. Kristensen (CHK)

Afbud: Ingen

Ad. 1 Godkendelse af referat.

Referat nr. 318 blev godkendt og underskrevet af hele bestyrelsen.

Ad. 2 Elevator gl. afd. 2 og 22

Elevatoren der er blevet ombygget i nr. 24 kører stadig uden problemer, hvilket er positivt og også forventningen. Til gengæld er elevatoren i nr. 23 i øjeblikket jævnlige i stykker, men ikke mere end at den kommer op at køre hurtigt efter service besøg. Brøndum har lokaliseret problemet til at det sandsynligvis er varmelegemet der er defekt, dette bliver skiftet, og så er håbet elevatoren kommer til at kører mere stabilt.

Det er meningen at alle elevatorer skal ombygges som den i nr. 24, men grundlaget for om det overhovedet fungere vurderes at være for spinkelt, og vi ønsker derfor at nr. 24 skal kører et år mere, før at alle de andre elevatorer skal skiftes. Investeringen er imervæk på ca. 300.000 pr. elevator. Bestyrelse var enige om dette synspunkt og vi ser derfor tiden an.

Bestyrelsen fik udleveret en oversigt over nedbrud i elevatoren til tagboligerne over de seneste 5 år. Dette på baggrund af en klageskrivelse fra samtlige beboer, der ønsker sig en bedre elevator. Klagen skyldes nedbrud henover julen 2022. I gennemsnit har der hvert år været ca. 2-5 fejl i elevatoren – nogle skyldes beboerne selv, nogle skyldes stoppet/oversvømmet kloak, sne, blade, fugt. (I kloakken bliver der monteret en pumpe for at undgå oversvømmelser)

Problemet henover julen skyldes tekniske og materielle nedbrud, og er yderst uheldigt lige at ramme den 24 december og 3 dage frem. Ydermere brændte transformatoren sammen 5 januar og var først skiftet 12 januar igen – dette skyldes at denne transformator ikke produceres længere og skulle repareres hos en elektromekaniker, og det tager bare tid at reparere sådan en. Som compensation har alle lejere fået 2.250 refunderet på februar huslejen for gener for deres livsnerve.

Desuden har Ejendomsinspektøren bestilt et tilbud til ombygning af elevatoren, så reservedele er en lagervare. Ejendomsinspektøren vurderer ikke at udskiftning af hele elevatoren er rentabelt, da de foranstaltninger der er lavet i sin tid er gode. Desuden skal der bygges lidt læ af en art øverst oppe, så vand ikke løber ned langs muren oppe fra og kan sætte sig i elektriske dele.

Ad. 3 Åhuset, nyt tag

Vedr. nyt tag på Åhuset, samt nye rum til hver lejlighed og solceller har vi modtaget 3 tilbud:

Dreier & CO: 2.254.335

KeldHermann: 2.285.000

K-K Nielsen Aps: 1.881.687

Vi har takket ja til K-K Nielsen for at udfører arbejdet.

Der er dog 3 problemstillinger at bestyrelse skal tage stilling til:

Skal der være integrerede solceller til en værdi af 260.625, samt opsparingskontoen ikke har midler nok til at udfører opgaven. 3 for at spare udgifter, lade være med at opføre opbevaringsrum til hver lejlighed.

Vedr. solceller så var DS, SS, CHK og ejd. Inspektøren til inspirationsmøde den 1.2.2023 omkring den grønne omstilling om netop solceller. Bestyrelsen får et indblik i konklusionerne fra mødet, hvilket medfører en debat om følgende:

Første issue er om energi selskabet overhovedet vil give os lov til at opsætte solceller, da de mister afgifts indtjening grundet redueringen i hovedmålere. Andet issue er om det overhovedet er rentabelt med opsætningen. 3 issue hvad er levetiden på solcellerne. 4 issue kan solceller overhovedet vende mod syd(undersøgt og det kan de).

Bestyrelse beslutter at CHK finder ud af ovenstående og vender tilbage snarest, for endelig beslutning omkring solceller eller ej.

Det blev besluttet at opbevaringsrummene skal opføres.

Vedr. finansiering, besluttet det at pengene trækkes fra trækingsretten, beløbets størrelse afhænger om der skal solceller op eller ej.

Ad. 4 Dispositionsfonden

Grundet flere udgifter til ombygninger anmodes det om at dispositionsfonden bidrager ekstra til disse afdelinger.

Afd. 7 mangler 670.000 – disse afdrages de næste mange år med 80.000

Afd. 12 mangler 170.000 i år 2023, disse afdrages i 2024

Afd. 20 mangler 50 i år 2023, disse afdrages i 2024

Afd. 9 blev det besluttet at bidraget for 2025 på 2.500.000 samt tilbagebetaling i 2026 slettes på nuværende tidspunkt for ikke at dræne dispositionsfonden for meget. Disse penge var afsat til nyt genvex system, dette system udskiftes i stedet for løbende, når nuværende går i stykker, de første 2 systemer er opsat. Punktet kan komme på igen, hvis situationen ændre sig.

Endvidere anmodede CHK om at ansøge via trækingsretten følgende beløb:

Afd. 1: 500.000 til forventet udskiftning af elevatorer

Afd. 6: 500.000 til udskiftning af vinduer og døre

Afd. 8: 500.000 til udskiftning af vinduer og døre

Afd. 9: 500.000 til udskiftning af vinduer og døre

Afd. 19: 500.000(måske mindre pga. solceller) nyt tag/solceller

Der står pt. 3.600.000 på trækingsretten og der tilskrives årligt ca. 260.000 til den konto.

Alt ovenstående vedr. dispositionsfonden og trækingsretten blev godkendt.

Ad. 5 God almen ledelse

Bestyrelse havde inden mødet modtaget materiale som inspiration til beslutningen om, hvordan vi skulle gribe punktet an og hvad vi ville gøre her i AB-Sprotoften.

Det blev besluttet at læne sig op ad BL's anbefalinger og opstillingsmæssigt gøre som en af vores større kollegaer fra Odense.

CHK udarbejder forslag som godkendes på en af følgende bestyrelsesmøder, og herefter ligges op på hjemmesiden

Der var enighed om at God Almen Ledelse handler om ordentlighed og transparens i organisationens praksis.

Ad. 6 MUS-samtaler

Som noget nyt deltog forretningsfører sammen med Ejd. inspektøren i MUS-samtalerne med værkstedet.

Det var nogle gode samtaler der blev afholdt, og rigtig megen god viden blev delt og drøftet.

En starter på lederuddannelsen til efteråret, en skal på synskursus, en skal have sprøjtecertifikat, nogle får flere og/eller andre opgaver end hidtil.

Da vi har sagt farvel til Arne, grundet et jobtilbud han ikke kunne sige nej til, har vi desuden lavet en om rokering og besluttet ikke at ansætte en anden i stedet for Arne. I stedet for har Søren fået Arnes opgaver, efter eget ønske og lytten til sin krop, da mureopgaverne er begyndt at blive for hårde ved kroppen. Derfor bliver der også brugt ekstern murer udefra til de større opgaver, da Søren ikke vil slippe murerfaget helt. Det betyder at Søren har fået afd. 8 og afd. 9 som ansvarsområde i det grønne, og alle andre (nogen mere end andre) giver også en hånd med, så opgaverne bliver udført tilfredsstillende.

Ad. 7 Nye badeværelser

Bestyrelse så billeder fra en istandsat lejlighed fra gl. afd. 5, herunder specielt badeværelset og entreen. Endvidere har vi fået lavet en video som vi vil bruge i vores markedsføring.

Der var stor begejstring for resultatet – og enighed om at det er den vej vi skal fortsætte. Der blev efterspurgt om vi ikke i køkkenerne kunne få skuffer i stedet for skabe, ejd. Inspektøren indhenter tilbud herfor og det forventes iværksat.

Prisen for ombygning af badeværelset i gl. afd. 5 er på 32.000, efter at der er blevet indhentet tilbud fra 2 virksomheder. Andet tilbud var på 54.000.

I afd. 6 halter badeværelserne ligeledes, og vi prøver at lave samme manøvre her, med en flyttelejlighed den 15. marts. Afd. bestyrelsen inviteres efterfølgende til besigtigelse om resultatet og om det er den vej vi skal arbejde videre med badeværelserne.

Ad. 8 Sidste nyt information

- Personalemøde bliver afholdt i maj måned, og fredagsbar bliver afholdt ca. en gang om måneden
- Vi indhenter tilbud på at få robotplæneklipper i afd. 16 Vindinge landsbycenter
- Afd. 17 har indrykning af åbent hus søndag den 12. marts i uge 6+8+10 for at tiltrække flere til ventelisten
- Taxera har fundet at afd. 6,7,8,9 er interessante vedr. ejendomskat og går videre med dem allerede.
- Afholdt bestyrelsesmøde i boligsocial helhedsplan 31.01.2023
- AB-Holmegaarden har tilbudt at udbyde uddannelse for det grønne team på tværs af organisationerne, grundet deres ansættelse af en tidligere underviser på Kold college, dette har vi sagt ja tak til.
- Budgetmøder er aftalt med alle afdelinger hvor der er afdelingsbestyrelser til 23. februar
- 6. februar møde med alle forretningsførere i Nyborg kommune om sammenhold mod/med Nyborg kommune
- CHK har indlæg omkring en samlet helhedsplan for Nyborg, både for de almene boliger men også de private aktører.
- Beboerrum i Aktivitetshuset er klar til ibrugtagning – bestyrelsen i afd. 1 søger for at lukke aktivitetshuset af ved endt brug.

Ad. 9 HHP4

Den boligsociale bestyrelse har den 31.1.2023 godkendt regnskabet for år 1 i HHP4. Resultatet viste et merforbrug på 7.134,08 kr. i forhold til det budgetterede. Det må siges at være indenfor skiven. **CHK** gennemgik i hovedtræk årets resultat. Af årets underskud skal AB-Sprotoften betale i alt kr. 67.089,78 og Lejerbo kr. 33.544,89, pengene betales af dispositionsfonden. Ovenstående er i overensstemmelse med tidligere vedtaget budget for HHP4.

Af resultatet kan det også tydeligt ses, at medfinansieringsandelen fra Nyborg Kommune er langt fra opfyldt. Hertil kan meddeles, at der vil blive sendt et nyt budget til LBF for de resterende år, hvor der anmodes om at medfinansieringen for helhedsplanen vil blive nedsat fra 39% til 28%. Det forventes at dette vil blive accepteret af LBF.

Ad. 10 Eventuelt.

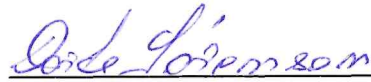
- Vi har modtaget en invitation til interessentmøde omkring Folkefrugtparken her i Nyborg. Foreningen ser gerne at vi i AB-Sprotoften er en del af interessentgruppen. Vi finder ud af hvem der deltager på mødet den 28. februar – det er oplagt at det måske er en boligsocial medarbejder der deltager.
- Teknik og miljøudvalget har den 6 februar på dagsordenen at godkende Jagtenborg 3.
- Bestyrelsen fik udleveret en oversigt over fraflytninger fra 2022. Oversigten viser at andelen af fraflytter der skyldes dødsboer har været meget høj, omkring 60%

højere end normalt. Samlet set er antallet af fraflytter på niveau med de foregående år.

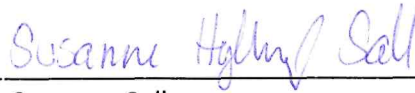
- CHK udleverede foreløbige årets resultater for alle afdelinger. Resultaterne er tilfredsstillende, set i lyset af de stigende energipriser. De afdelinger der har underskud, skyldes stort set kun de stigende energipriser, som det ikke var muligt at forudsige at de ville stige så meget.

Mødet sluttede kl. 18.10

Godkendt 2. marts 2023



Dorte Sørensen (formand)



Susanne Sall



Leif Andreasen



Charlotte Bærndt



Knud Fick