

Referat af årsmøde i Kragstbjerghave

Årsmødet blev afholdt tirsdag den 22. juni 2021 kl. 17.00 i spisesalen med følgende dagsorden:

- Punkt 1 Valg af dirigent og stemmetællere
- Punkt 2 Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde
- Punkt 3 Orientering om regnskab for 2020 og budget for 2021
- Punkt 4 Forslag
- Punkt 5 Valg til bestyrelsen
 - 1 medlem til bestyrelsen for 3 år
 - 2 suppleanter for 1 år
- Punkt 6 Eventuelt

Formand Sonja Milkær bød velkommen til mødet.

Ad. 1 Valg af dirigent og stemmetællere

Advokat Henrik Krogsøe blev valgt som dirigent

Dirigenten gennemgik vedtægtsgrundlaget og grundlaget og kompetencerne for årsmødet og konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt ifølge fondens vedtægter.

Som stemmetællere blev valgt Finn Pedersen og Preben Juhl

Ad. 2 Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde

Formand Sonja Milkær fremlagde beretningen for perioden siden sidste møde:

Efter årsmødet, den 24. august sidste år var bestyrelsen sammensat på følgende måde:

Valgt af beboerne: Erik Pedersen, Mona Thomsen og Sonja Milkær.

Suppleanter: Bente Gervig og Jens Horsbøl Rasmussen.

Udpeget af bestyrelsen: Sys Frimodt (2 år) og Henning Kirk Christensen (3 år).

Bestyrelsen konstituerede sig: Jeg blev valgt som formand, Mona Thomsen som næstformand.

I perioden er Erik Pedersen trådt ud af bestyrelsen og Bente Gervig trådt ind på hans plads. Bente ville imidlertid hellere bruge sine kræfter på aktive opgaver, så hun trådte ud og Jens kom ind i bestyrelsen i stedet for.

Siden det senest afholdte årsmøde i august sidste år, har alle aktiviteter været lukket ned i næsten hele perioden. Vi nåede lige at få startet, så måtte vi lukke igen, fordi Coronaen udviklede sig, så forsamlingsforbuddet blev sænket til 5 personer indendørs.

Det var en kedelig situation, men vi så desværre ingen muligheder for at imødekomme ønsker om hverken det ene eller det andet.

Bestyrelsen har imidlertid ikke afholdt sig fra at mødes. Vi har holdt møder siddende ved skærmen, hjemme hos os selv. Det har da fungeret, men det er nu ikke det samme, som at sidde i lokalet sammen.

Vores beslutninger i perioden:

Der bliver truffet mange beslutninger i løbet af et år og ikke alle er lige nemme, men vi har påtaget os ansvaret og gør alt, hvad vi kan for at leve op til jeres forventninger.

Regnskabsmæssigt set har vi nu opbrugt det opsparede underskud fra tidligere år og da Kragstbjerghave er en skattepligtig fond, skal der betales skat af et evt. overskud. Vi har bestræbt os meget på at komme så tæt på et nul, at vi ikke skal betale skat. Det er ikke lykket helt – men næsten.

Vi besluttede at droppe altan- og terrasseprojektet. Det kostede os alt i alt kr. 25.000 at få lavet det forslag, I blev præsenteret incl. de ændringer, der blev foreslået på mødet. Det skal i øvrigt understreges, at Kragstbjerghaves økonomi ikke fejler noget.

Kloakfirmaet R.Hansen & Søn har gennemgået Kragstbjerghaves kloaksystem. Det er blevet undersøgt med kamera og alle defekter er blevet repareret. Desuden er der blevet sat spærring ved alle udløb på en sådan måde, at rotterne kan komme ind i kloaksystemet – men ikke komme ud igen. Vi satser på, at de rotter, der besøger Kragstbjerghave bliver i kloakken.

Vi har desværre haft problemer med reparation af garageportene. Først lavede vi aftale med en tømrer, der efter for lang tid besluttede sig for at trække sit tilbud tilbage, fordi han var bange for, at det ville blive så mislykket, at han ville sætte sit gode navn og rygte over styr. Derefter gav en anden op, fordi de fjedre, der kunne skaffes hjem, ikke var af en sådan kvalitet, at heller ikke han, turde binde an med opgaven. Endelig har vi for kort tid siden fået tilbud på nye porte og bestyrelsen har besluttet, at udskiftningen skal ske hurtigst muligt.

Sidst i november havde vi desværre en del uro, idet nogle unge mennesker ringede på dørene og udgav sig for at være TV-folk, der skulle udføre reparation. Heldigvis blev de ikke lukket ind nogen steder og efter vejledning fra Odense Politis forebyggelsesafdeling har vi sat skilte op ved alle indgange om, at vi praktiserer nabohjælp. Så vidt bestyrelsen ved, har der ikke været den slags problemer siden.

Der er lavet en meget grundig gennemgang af alle installationer i Kragstbjerghave. Bestyrelsen har fået forelagt et velgennemarbejdet materiale, der er vedlagt en plan for de kommende vedligeholdelses- og renoeringsopgaver. Det betyder, at vi har god oversigt over, hvornår det er nødvendigt at lægge evt. udbudringer ind i budgettet. Et rigtigt godt arbejdsredskab, som naturligvis er indarbejdet i budget 2021.

Bestyrelsen har på sit seneste møde forlænget aftalen med Bolignet. Efter grundig gennemgang viser det sig, at det er den bedste internetløsning for Kragstbjerghave.

Vi har haft nogle opgaver med fra Årsmødet sidste år:

Sammenlægning af lejligheder.

I forbindelse med, at vi lavede en brugerundersøgelse her på stedet, fik vi også lavet en ventelisteundersøgelse. (Jeg har for resten ladet mig fortælle, at det menes, at sådan 2 undersøgelser har kostet mindst 200.000. Jeg kan trøste forsamlingen med, at de såmænd har kostet 800 for garn til en sweater til min datter, som velvilligt har stillet sin uddannelsesmæssige baggrund til rådighed for projektet). Nå, men tilbage til undersøgelsen. Af den fremgår det, vi har en ret lang venteliste – MEN ud af 304 ansøgere, er de 208 til 3 eller 4-værelses lejligheder. Bl.a. på grund af, at det på nuværende tidspunkt har været vanskeligt at leje de små lejligheder ud, blev der stillet forslag om sammenlægning af lejligheder og vi blev pålagt at komme med et forslag til dette årsmøde.

Det er imidlertid en vanskelig sag. Spørgsmålet var til drøftelse i forbindelse med renoeringen i 2014/15, men beboerne sagde nej, fordi man kun ville lægge lejligheder sammen i én opgang. Enten i alle opgange eller helt lade være.

Det er ikke bare et spørgsmål om sammenlægning af to eller flere lejligheder og den dermed følgende økonomi. Det handler også om

- Genhusning
- Opsigelse af nuværende lejere
- Ombygningspris
- Omfang af sammenlægningerne hvilke typer og størrelser.
- Det fremtidige lejeniveau

På denne baggrund vil bestyrelsen gerne høre årsmødets tilkendegivelse af, om det er noget, vi skal arbejde videre med.

Markiser ved sydvestvendte lejligheder.

Bestyrelsen har gentagne gange fået henvendelse fra beboere om mulighed for at købe en markise betalt over huslejen. Det har hidtil være afvist.

Nu har vi imidlertid besluttet, at muligheden vil være til stede, ikke kun for sydvestvendte lejligheder, men så enhver lejer kan ønske en markise opsat og betale den over huslejen over et antal år.

Vi er ved at indhente tilbud fra 3 markisefirmaer og når bestyrelsen har besluttet, hvem der får opgaven, vil alle beboere få en skriftlig oversigt over, hvordan det vil komme til at foregå og hvad det vil komme til at koste. Vi regner med en pris på ca. kr. 300 pr. måned pr. markise.

Der vil også blive givet tilbud til dem, der allerede selv har investeret i en markise om, at Kragstbjerghave køber dem med en afskrivning på 10% pr. år.

Det vil I alt sammen få skriftlig besked om inden så længe.

På jeres stole ligger det Værdigrundlag og de Visioner for Kragstbjerghave, bestyrelsen har drøftet sig frem til. Det vil vi selvfølgelig gerne have jeres tilslutning til.

I årets løb har Ris og Ros-kassen været flittigt brugt og bestyrelsen har bl.a. fået flere ønsker fra beboerne af forskellig art. Nogle er imødekommet, andre er afvist. Når vi træffer vores beslutninger, gør vi vores bedste for, at det vi beslutter, vil komme så mange som muligt at Kragstbjerghaves beboere til gavn og glæde.

Og så glæder det mig at kunne fortælle, at TRYG-fonden har tildelt Kragstbjerghave en hjertestarter og der er en lille gruppe beboere, der har stillet sig til rådighed som hjerteløbere. Hjertestarteren bliver leveret efter ferien og alle vil naturligvis blive informeret.

Til sidst vil jeg personligt glæde mig over, at det er blevet vejr til, at vi kan sidde sammen i Rosenhaven eller på terrassen herudenfor. At en del af aktiviteterne har fået en start, som der formodentligt kan bygges videre på fra 1. september og ønske, at den gode stemning, som ellers har kendetegnet Kragstbjerghave, vil vende tilbage.

Der var spørgsmål omkring følgende:

- Spørgsmål til markise projekt og pris:

Der udsendes mere information med konkrete priser så alle kan forholde sig til det inden igangsætning.

- Altan projekt og nødvendigheden af dette:

Der var stor tilfredshed med at projektet var skrinlagt

- Lejlighedssammenlægninger kontra større altaner:

Drøftelser af nødvendigheden og det efterfølgende prisniveau, bestyrelsen arbejder videre med opgaven og fremlægge dette når der foreligger et resultat, årsmødet var positivt stemt overfor at bestyrelsen arbejder videre med en rådgiver efter medgået tid, som kan konkretisere projektet.

- Husleje niveau og mangfoldig beboersammensætning:

Dette blev drøftet sammen med ovennævnte og der var stadig brug for en mangfoldig sammensætning af beboere, både yngre og ældre.

- Carporte blev drøftet, der var kritik omkring processen, opsigelse og ændrede vilkår samt at der endnu ikke var sket noget.

Bestyrelsen beklagede, men der var siden afgørelsen arbejdet med forskellige løsninger hvor flere leverandører vart sprunget fra og man har derfor valgt løsningen med nye porte, administrationen udbad sig muligheden for at tage kontakt med lejer omkring løsning af problemet, dette blev efterfølgende drøftet og der arbejdes med en løsning.

Der blev fremført kritik omkring lukkede beslutninger i bestyrelsen og manglende information, derudover blev det fremført at bestyrelsen har handlet løst omkring Kragstbjerghaves økonomi i forhold til dispositioner med altanprojekt, carporte, julefrokoster samt manglende åbenhed i bestyrelsesarbejdet.

Ovennævnte blev debatteret i forum og der var forskellige holdninger og meninger omkring ovennævnte, der blev herefter stillet forslag om at man ønskede en meningstilkendegivelse omkring bestyrelsen beretning samt om bestyrelsen ønskede at trække sig hvis denne gik bestyrelsen imod.

Bestyrelsen voterede og tilkendegav at de ville trække sig hvis beretningen blev stemt ned.

Advokat Henrik Krogsøe oplyste at der i vedtægterne ikke var mulighed for at stemme en beretning ned og at den alene skulle tages til efterretning og drøftes, men hvis bestyrelsen ønskede dette kunne man tage årsmødets holdning til efterretning.

Der blev afholdt afstemning om beretningen:

NEJ: man kan ikke tiltræde beretningen

JA: man godkender beretningen

Der blev afgivet 76 stemmer

5 stemmer var ugyldige

22 stemmer NEJ

44 stemmer JA

Beretningen er godkendt

Beslutning:

Beretningen blev taget til efterretning med de tilhørende forklaringer til ovenstående spørgsmål.

Ad. 3 Orientering om regnskab for 2020 og budget 2021

Kim Johansen gennemgik regnskab med noter på storskærmen og gennemgik nogle af hovedpunkterne i regnskabet, der udviser et skattemæssigt overskud på kr. 191.354,- før skat og skat på kr. 42.086,-. Kragstbjerghave har nu en positive egenkapital på kr. 879.392 imod kr. 753.179,- i 2019 den resterende udskudte skat er nu anvendt.

Der var op til mødet fremsendt regnskab med udpluk fra enkelte konti, beboermødet var tilfredse med dette års omfang og indhold af både budget og regnskab.

Da det har været muligt at bruge penge til ekstraordinær vedligeholdelse samt forebyggende arbejder og undersøgelser i regnskabet for 2020 er det derfor ikke nødvendigt at lave en huslejestigning da selskabet har en rigtig fin økonomi og har med dette års overskud sikret mulighed for stabilitet.

Der har ikke været boliger, hvor der har været lejeledighed i det forgangne år og et lille tab på fraflytninger på kr. 12.037. Det resterende er fra tab på fraflyttere hvor beløbet ikke har kunnet betales af fraflytter.

Administration oplyste at der var taget kontakt til realkredit firmaet omkring det lån der skal genforhandles i 2023, de har vurderet ejendommen og de har vendt tilbage at Kragstbjerghaves økonomi er sund og at der er åbnet op for flere mulige afdragsprofiler når lånet skal omlægges, bestyrelsen drøfter dette når vi nærmer os udløb.

Der var i 2012 et afdragsfrit lån på kr. 17 mio. og en kassekredit på kr. 5.1 mio. Disse blev sammenlagt til et afdragsfrit lån med en ydelse p.t. på 668.000,- til omkonvertering i 2023 kr., dette lån med afdragsfrihed kan forlænges eller vurderes opdelt med eller uden delvis ydelse. Samlet ydelse for lån med afdrag er kr. 952.000,-

Kim Johansen fremlagde budget for 2021 der ikke har medført ikke stigninger. Grundet udsættelse af beboermødet er der kun var 6 mdr. tilbage af dette budgetår. Det kan mærkes, at der ikke er så mange udgifter til små reparationer og den daglige drift så det er derfor muligt at holde omkostningerne i ro, men der er investeret og gjort plads til ekstraordinære renoveringer/tiltag på kr. 339.754,- som forventes anvendt, da bestyrelsen bestræber sig på at minimere betalingen af skat mest muligt, det er dog ikke muligt at undgå dette fremover.

Der er fortsat lønninger i budgettet selvom der ikke er ansat personale men eksterne firmaer, dette skyldes at der først skulle vurderes på ordningen og man derfor har fastholdt beløbet her, dette ændres hvis ordningen fastholdes, men udgiften er uændret om den er budgetlagt det ene eller andet sted.

Man ønskede budget sammensat så man bedre kunne holde budget op imod regnskabet, dette blev taget til efterretning.

Kim Johansen svarede at det er drøftet og drøftes fortsat i bestyrelsen hvorledes man skal investere i fremtiden for at sikre at man fastholder den høje standard på ejendommene både indvendigt og udvendigt og der er fokus på de mange gode forslag der kommer frem til bestyrelsen i løbet af året. Administrationen har udarbejdet en komplet oversigt over ejendommens vedligeholdelsesbehov i de kommende 30 år som skal danne grundlag for fremtidige renoveringer og råderum for ekstraordinære renoveringer og investeringer og fortsat stabilitet i økonomien fremadrettet, det er dog stadig bestyrelsen fokus at minimere skattebetalingen og anvende midlerne til gavn for Kragstjærghave og beboerne.

Der blev stillet spørgsmål til lovligheden af om man i en skattepligtig fond måtte spare overskud op til anvendelse til vedligeholdelse og forbedringer samt opbygge en egenkapital.
Der blev henvist til §4 og §20

Administrationen fremskaffer en uvildig udtalelse omkring dette og beboerne orienteres i referatet, hvis dette ikke kan komme med ud, udsendes dette senere i en informationskrivelse.

Administrationen gjorde opmærksom på at der var forskel på forbedringer og vedligeholdelse og i skattemæssigt henseende, egenkapitalen kan og skal anvendes til de større fremtidige planlagte vedligeholdelsesopgaver i afdelingen så man undgår at skulle låne optage som tidligere.

Beslutning:

Regnskabet for 2020 og budgettet for 2021 blev med de ovennævnte kommentarer taget til efterretning.

Kragstbjerghave den 31-05-2021

Forslag til årsmøde 2021

Bestyrelsen opfordre kraftigt til at delagtiggøre lejerne i bestyrelsesmødereferater samt dagsorden for mødet.

Bestyrelsen opfordres til at varsle husleje-forhøjelse for Walthers dinner til markedsleje.

Vis forventer at bestyrelse lader en erhvervsrådgiver vurdere, hvad der er markedsleje i henhold til lejekontrakt.

Hilsen

Erik Pedersen Østerbæksvej 104 stuen 5000 Odense.

Forslaget blev drøftet.

Forslagsstiller var ikke til stede og kunne derfor ikke motivere forslaget

Bestyrelsen har allerede besluttet at lægge referater ud.

Administrationen gjorde opmærksom på at der i visse tilfælde kunne være punkter der ikke var tilgængelige i de udlagte referater, dette skyldes ene og alene at det kan være personfølsomme oplysninger eller fortrolige oplysninger som ikke kan være tilgængelige i en forhandlingssituation.

Advokat Henrik Krogsøe informerede omkring aftalen med Walthers Dinner.

Forsamlingen ønskede stadig fokus på at der på Kragstbjerghave også fremover var mulighed for spiseordning, da dette er et stort aktiv for nuværende og kommende beboere.

Beslutning:

Forsamlingen ønskede ikke forslagene sat til afstemning

Forsamlingen tog orienteringen til efterretning.

Ad. 5 Valg til bestyrelsen

Valg af medlem til bestyrelsen.

1 kandidater Mona Thomsen genopstillede

Der blev ikke foretaget valghandling

Beslutning

Mona Thomsen blev valgt for en 3 årig periode

Valg af 2 suppleanter

Bestyrelsen indstillede følgende:

Kitt Danielsen

Aase Dahl

Der blev ikke foretaget valghandling.

Kandidaterne aftalte indbyrdes hvem der skulle være 1. og 2. suppleant.

Beslutning

1. suppleant for 1 år Aase Dahl Østerbæksvej 108, 1, lejl 2
2. suppleant for 1 år Kitt Danielsen Østerbæksvej 104, 1, lejl 1

Ad. 6 Evt.

Sonja Milkær fra bestyrelsen, takkede de afgangende medlemmer for godt og konstruktivt samarbejde.

Stor tak til bestyrelsen fra de fremmødte for det store arbejde de har ydet i det forgangne år.

Konstituerende møde afholdes mandag den 22. juni 2021 efter det ordinære årsmøde

Der blev derudover drøftet løst og fast.

Såsom vedligeholdelse af træer

Forslag om terrasser i stuelejligheder

Forskellige vaskemaskiner

Hvilke sprøjtemidler anvendes på P pladsen

Mødet sluttede med at Sonja takkede for et godt møde

Sluttet klokken 19.00

Referent:

Kim Johansen

Dirigent:

Henrik Krogsøe