

Referat

Referat fra bestyrelsesmødet den 12. oktober 2021 kl. 10.00-12.00

Mødet afholdtes på Sivmosevænget 2K, 1 sal, 5260 Odense S

Deltagere: Sonja Milkær, Mona Thomsen, Henning Kirk Christensen, Sys Frimodt, Jens Horsbøl Rasmussen.

Suppleanter: 1. Suppleant Aase Dahl

Afbud: Sys Frimodt

Fra Boligkontoret Danmark: Kim Johansen og Ulrik Gren deltog under punkt 3.

Udsendt den: 18. oktober 2021.

Indhold

1 – Godkendelse af dagsorden.....	1
1A – Revisionsprotokol:.....	2
2 – Godkendelse af referatet fra sidste møde 26. august 2021:.....	2
3 –Drøftelse af forsikringsforhold.....	2
4 – Udvalg og arbejdsgrupper:	2
5 – Målsætning indkøb af varer og tjenesteydelser:	3
6 – Markiser:	3
7 – Haveplan samt beplantning i gårdhaven:	4
8 – Genopretning af plantemur ved indkørsel samt opretning af 2 flisearealer:	4
9 – Kontor faciliteter bestyrelsen:	4
10 – Kontering af regninger/revision:	5
11 –Økonomisk politik i forhold til afdrag og skat.	5
12 –Orientering omkring OMK husleje samt beregninger:	7
13 –Budgetopfølgning.	8
14 –Aktivitets og beslutningsplan drift og administration.	9
15 – Mødekalender.	9
16 – Eventuelt.	9

1 – Godkendelse af dagsorden.

Dagsorden udsendt 04. oktober 2021.
Aktivitetsplan flyttes til sidst på mødet
Punkt med revisionsprotokol medtages i dagsorden nu og fremover

Beslutning:

Godkendt

1A – Revisionsprotokol:

Revisionsprotokol uden yderligere tilføjelser eller anmærkninger

Beslutning:

Taget til efterretning

2 – Godkendelse af referatet fra sidste møde 26. august 2021:

Referater udsendt og der er ikke indkommet ændringsforslag

Beslutning:

Udsendt på mail ingen kommentarer modtaget og underskrevet på mødet

3 – Drøftelse af forsikringsforhold

Forsikringsmægler Ulrik Gren deltager i mødet fra klokken 10.00 og gennemgår grundlaget og svarer på opklarende spørgsmål.

Ulrik Gren gennemgik forsikringsforhold.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Tilbud på simpel arbejdsskadeforsikring i forhold til frivilligt arbejde

Tilbud på medtagning af hjertestarter og vilkår

Tilbud med vilkår med selvrisiko på kr. 10.000

Tilbud med vilkår med indgåelse af forsikringsaftale med løbetid på 3 år.

4 – Udvalg og arbejdsgrupper:

Nyt fra udvalgene:

Samarbejdsudvalg:

Sonja Milkær og Henning Kirk Christensen.

Orientering foretaget

Aktivitetsudvalget

Mona Thomsen og Sys Frimodt

Orientering foretaget omkring aktiviteter i forhold til jul

Julefrokost

Julekomsammen beboere

Julebanko

Julefrokost tovholdere

Køkkenudvalg:

Sonja Milkær, Mona Thomsen og Kim Johansen (BDK)

Køkkenmøde 2021-08-31 referat vedlagt

Visitationsgruppen:

Mona Thomsen og Aase Dahl.

Udlejning går fint, stadig svære med de mindre lejemaal

Havegruppen:

Jens Horsbøl Rasmussen

Kulturudvalget:

Walther Richter, Anne Lyng, Hanne Mikkelsen og Erik Pedersen

Erik Pedersen er udtrådt af udvalget

Værkstedet:

Jens Horsbøl Rasmussen

Vand fra Køkken stadig et problem, KIJO checker op med Kenneth

Beslutning:

Orienteringer blev taget til efterretning.

5 – Målsætning indkøb af varer og tjenesteydelser:

Der er vedlagt følgende målsætninger som drøftes i forhold til indhold, beskrivelse og beløbsgrænser.

- 583 Indkøbskompetence 2021
- Målsætning henlæggelser
- Målsætning indkøb

Indstilling:

Målsætningerne drøftes, tilrettes og godkendes endeligt

Beslutning:

Målsætninger og indkøbskompetencer godkendt med de anførte beløbsrammer. Målsætningerne/kompetencer genoptages når man finder anledning til en revurdering.

6 – Markiser:

Der laves registrering af de faktiske forhold i løbet af september, derefter gennemgås kontrakter og aftaler, Mette Kallehauge BDK er i gang med opgaven.

Der er en del markiser hvor der i aftalegrundlaget med lejekontrakten er indgået aftale om at lejer hæfter for vedligehold etc., der er dog også mange der i årenes løb har overtaget markiserne uden indgåelse af ovennævnte.

Der arbejdes videre med ovennævnte, når dette foreligger ses der på finansiering samt løbetid og afdrag etc.

Til spørgsmålet omkring maksimal husleje kan oplyses at hvis stigningen pr. mdr. overstiger det i huslejen modregnede beløb på kr. 192,00 som fratrækkes den nuværende godkendte OMK husleje, skal der foretages en fornyet beregning som efterfølgende skal godkendes.

Normalt når man varsler lejeforhøjelser i lejemål omfattet af OMK huslejen, sker det pr. kvm. men hvis der er forbedringer som er helt ens pr. lejemål uanset størrelse (så som markiser) kan man godt varsle ens forbedringsforhøjelse på de omfattede lejemål.

Afgiften bør ligge separat i tilsvaret og ikke som en del af huslejen. Lejeforhøjelsen beregnes som ydelsen på et 10 årigt lån uafhængigt af lånets løbetid hvilket svarer til et lånebeløb på ca. 18.000 med en 6% rente og løbetid 10 år.

Se punkt

Indstilling:

Bestyrelsen drøfter den fremtidige fremdrift og proces i projektet.
Bestyrelsen drøfter evt. igangsætning af en fornyet OMK husleje beregning

Beslutning:

BDK udarbejder oversigt over lejemål med adresser med markiser og antal og om de er anført i de nuværende lejekontrakter.
Bestyrelsen besluttede en fast betaling pr. markise
Bestyrelsen besluttede at efter montering fortsætter betalingen uden udløbsdato.
Der vil være mulighed for tilmelding 2 gange årligt pr. 1. februar og 1 august.(vurderes)
Når oversigt foreligger drøftes plan for udbud og beregning af enhedspriser/mdr.
Herefter udbud efter de aftalt specifikationer

7 – Haveplan samt beplantning i gårdhaven:

Havegruppen har arbejdet med beplantningsplanen og fremlægger det endelige resultat på mødet

Tegninger og tilbud er vedlagt

Økonomi:

Arbejde forbundet med planen incl. fjernelse af græs og nye planter kr. 45.875,00 incl. moms

Beslutning:

Opgaven sammenlægges med punkt 8 og udbydes til endnu en tilbudsgiver.
Opgaven tildeles billigste pris.

8 – Genopretning af plantemur ved indkørsel samt opretning af 2 flisearealer:

Plantemur ved og omkring indkørsel er flere steder faldet sammen og en genopretning af det eksisterende vil visuelt ikke give den ønskede indgang og facade overfor lejere og gæster som ønsket.

Det indstilles derfor at plantevægge fjerne og der etableres nye i SF sten som bagerst i haven og de ujævne gangarealer der går op til fordørene omlægges så der ikke er de store ujævnheder, da disse flere steder er over 3 cm

Tilbud er vedlagt.

Økonomi:

Etablering af nye kummer ved roser incl. nye herregårdssten kr. 92.250,00 incl. moms
Omlægning af flisearealer ud for nummer 86 og 88 kr. 35.250,00 incl. moms

Beslutning:

Opgaven sammenlægges med punkt 7 og udbydes til endnu en tilbudsgiver.
Opgaven tildeles billigste pris.
Pris på stensætning imod Østerbæksvej som er skredet ud medtages.

9 – Kontor faciliteter bestyrelsen:

Bestyrelsen drøfter muligheden for at oprette kontor til brug i det daglige til de forskellige gøremål der er for bestyrelsen.

Administrationen foreslår evt. anvendelse af en af hotelværelserne eller anden placering

Brug for kontorfaciliteter herunder printer, og computer til grafisk arbejde og tryksager til beboerne

Indstilling:

Bestyrelsen drøfter mulighederne

Beslutning:

BDK drøfter mulighederne med Walthers Dinner i forhold til anvendelse af et hotelværelse herunder udlejningsfrekvensen på værelserne.

10 – Kontering af regninger/revision:

Jens Horsbøl Rasmussen fremlægger sine tanker omkring kontering og kontrol af regninger samt kontrol af regnskab.

Indstilling:

Drøftelse af input omkring ovennævnte

Revisionen deltager på mødet med endelig godkendelse af regnskaber inden årsmødet.

Beslutning:

Revisionsprotokol medtages som punkt på hvert møde

Revisionen deltager på bestyrelsesmødet op til regnskabsgodkendelsen

11 – Økonomisk politik i forhold til afdrag og skat.

Jeanette Helmer BDK er startet på afdelingskontoret og arbejder i øjeblikket med de økonomiske forhold i Kragshøjvej og fremlægger det foreløbige arbejde på mødet.

Der arbejdes i øjeblikket på at få skabt et overblik over de kommende 4 års budget inkl. oplæg til forskellige afdragsprofiler på det lån hvor afdragsfrihed udløber 1. januar 2023.

Når de ovennævnte foreligger foreslår administrationen at materialet overdrages til revisionen som herefter bedes indarbejde de skattemæssige forhold og konsekvenser så der kan skabes et validt og fremtidssikkert økonomisk overblik ud fra nuværende kendte investeringer og udgiftsniveau.

I de kommende år udløber en del af de afskrivningsmæssige investeringer fra tidligere, her indregnes de nye investeringer der kan indeholdes.

Jeanette Helmer fremlagede de foreløbige økonomiske beregninger i forhold til afdrag, renter, udgifter og evt. betaling af skat.

Der er taget højde for udløb af afdragsfrihed samt ophør af erhvervslejemålet.

Jyske Bank har d.d. fremsendt følgende på mail:

Jeg har en bevilling på refinansieringen af rentetilpasningslånet til ovennævnte fond, så et forslag til en lille dagsorden pr. telefon kunne være:

- **Omlægning/konvertering**
 - o **Valgmuligheder**
 - **Afdragsfrihed eller afvikling**
 - **Fastrente eller rentetilpasning**
 - **Fremsendelse af beregninger**
 - **Vedtagelse af omlægning**
 - o **Bekræftelse af værdiansættelse idet omlægning pr. 31.12.2022**
 - o **Legitimation/hvidvaskning**
 - o **Regnskab**
 - **Ejerpantebrev ?**
 - **Kassekredit ?**
 - **Likvide beholdninger**

Vi afholder møde med banken på tirsdag den 31. august 2021 for at drøfte ovennævnte.

Indstilling:

Bestyrelsen drøfter afdragsprofil på det afdragsfrie lån
Bestyrelsen berører let skattemæssige forhold.

Bestyrelsen godkender strategien inkl. overdragelse til PWC for rådgivning omkring skattemæssige forhold.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte strategi omkring muligt fremtidige afdrag.

Bestyrelsen godkendte at der arbejdes videre med revisor omkring skattemæssige spørgsmål og de opsatte budget principper også i forhold til afskrivninger, investeringer samt opsparing.

Genoptagelse af punkt:

Administrationen ved Kim Johansen og Jeanette Helmer har 2021-08-31 haft møde med Jyske Banks kunderådgiver Michael Skau Grosen.

Jyske Bank anbefaler ikke fuldt afdrag på ejendommen, da der i årene fremover vil være et betydeligt behov for finansiering af drifts og vedligeholdelsesopgaver som ved et fuldt afdrag ville skulle finansieres ved yderligere låneoptag.

Jeanette Helmer holder møde med revisionen hvor de skattemæssige forhold samt drøftelse af afdragsprofilen gennemgås med henblik på en endelig indstilling til bestyrelsen.

Jyske bank stillede på mødet spørgsmålstegn ved genoptagelse af afdrag på det nuværende afdragsfrie lån, udgangspunkt for denne drøftelse er det fremtidige behov for anden låneoptagelse i forbindelse med de aktiviteter der er lagt i den nuværende drifts og vedligeholdelsesplan på baggrund af den netop afsluttede bygningsgennemgang hvor der de kommende år vil være brug for et ikke uvæsentligt beløb til finansiering af disse aktiviteter som på daværende tidspunkt vil være nødvendigt at finansiere med låneoptagelse hvis der ikke henlægges til disse arbejder i de kommende år.

Henlæggelse til ovennævnte er på ingen måde muligt hvis der afdrages fuldt ud på de nuværende afdragsfrie lån med hovedstol på kr. 23.595.000.

Der er mulighed for følgende modeller:

1. 100% Afdragsfrit lån på kr. 23.595.000 med rente på 1,5% og ÅOP på 2,94%
2. 50% Afdragsfrihed med lignende vilkår
50% Lån med afdrag på kr. 12.000.000 med rente på 1% og ÅOP på 1,85%
3. 100% lån med afdrag med lignende vilkår

Til spørgsmålet omkring fællesudgifter og maksimal husleje kan oplyses at der 2011-02-28 er modtaget tilsagn om at fællesudgifter på kr. 450,00 medtages i det støtteberettigede beløb, budget fra 2011 som blev godkendt er vedlagt.

Fra: Knud Erik Kristensen <kek@odense.dk>

Sendt: 28. februar 2011 09:35

Til: Bent Gail-Kalashnyk <BG@Boligkontoret.dk>

Cc: Karin Lund Tøxen <ktoe@odense.dk>

Emne: Vedr.: Kragshøjvej

Fællesudgifter vil indgå i boligudgiften.

Bevillingsdato er det besluttet i boligstøtteafsnittet vil blive 1.3.2011, idet det er næstfølgende første efter indgåelse af nye lejevilkår, selv om dateringen iflg. tidl. mail ville ske fra 1.12.2010

Jeg formoder de nye påtegninger er lige på trapperne?

Med venlig hilsen

Boligstøtteafsnittet

Knud Erik Kristensen

tlf. 65518316

Mail adr. kek@odense.dk

Til spørgsmålet omkring maksimal husleje kan oplyses at hvis stigningen pr. mdr. overstiger det i huslejen modregnede beløb på kr. 192,00 som fratrækkes den nuværende godkendte OMK husleje. Se i øvrigt punkt 7. markiser

Der orienteres derudover mundtligt på mødet.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at forlænge til en aftale med 30 års løbetid med fast rente og afdragsfrihed når nuværende lån skal refinansieres.

Bestyrelsen besluttede at der hvert budgetår fastlås et beløb som modsvarer kommende års udgifter til de udarbejdede Drifts og vedligeholdelsesplaner/bygningsgennemgang.

Endeligt tilbud og oplæg forelægges PWC til gennemsyn og kommentering.

12 –Orientering omkring OMK husleje samt beregninger:

Omkostningsbestemt husleje – alt, du har brug for at vide

Hvad vil det egentlig sige, at en husleje er omkostningsbestemt? Det svarer vi på i dette indlæg. Vi dykker ned i omkostningsbestemt husleje for at give dig alt den information, du har behov for.

Dette område er både relevant for udlejer og lejer at kende til. Det giver nemlig en fornemmelse af, hvordan huslejen bliver beregnet. Læs med her i indlægget, og bliv klogere på omkostningsbestemt husleje.

Hvornår anvendes omkostningsbestemt husleje?

Når vi har med omkostningsbestemt husleje at gøre, er der nogle helt specielle situationer, hvor det gør sig gældende. Disse situationer er, når et lejemål er omfattet af både boligreguleringsloven og lejeloven. Det er typisk lejemål i de regulerede kommuner, der er omfattet af begge love.

Er der tale om et lejemål i en ureguleret kommune, vil lejemålet kun være omfattet af lejeloven. Det betyder, at huslejen vil blive beregnet på en anderledes måde her.

Det er typisk de større kommuner, der anses for at være regulerede kommuner, og som dermed er omfattet af boligreguleringsloven og lejeloven. Nu har vi det på plads. Lad os kigge nærmere på, hvad omkostningsbestemt husleje egentlig er.

Når et lejemål er i en reguleret kommune, vil det være lovene i boligreguleringsloven, der angiver, hvordan en husleje skal beregnes.

Omkostningsbestemt husleje ifølge boligreguleringsloven

Omkostningsbestemt husleje er en betegnelse for, hvordan størrelsen på en husleje beregnes. Når der er tale om en omkostningsbestemt husleje, vil beregningen tage udgangspunkt i de omkostninger, udlejer har til ejendommen.

Det vil især være driftsudgifterne, der er med til at danne grundlaget for den omkostningsbestemte husleje. Her kan der medtages skatter, afgifter, renholdelse, administration, forsikringer og lignende for at opretholde driften i ejendommen.

Der kan også afsættes et beløb til vedligeholdelse af ejendommen, som også kan indgå i driftsomkostningerne.

I den omkostningsbestemte husleje kan der også medregnes et afkast på ejendommen. Dette afkast må dog højst udgøre 7% af ejendommens offentlige værdi ved 15. almindelige vurdering pr. 1. april 1973.

Dette er hovedreglen. Der findes nogle undtagelser til, hvordan afkastet alternativt kan beregnes. De er ikke som sådan vigtige. Det vigtigste er, at du er klar over, at der indgår et afkast i beregningen af den omkostningsbestemte husleje.

Eksempel på beregning af omkostningsbestemt husleje

For at gøre det lidt mere overskueligt har vi opstillet et eksempel på, hvordan en beregning af omkostningsbestemt husleje kan se ud.

Hvis en ejendom med flere lejemål er af nogenlunde samme stand, kan der udregnes en husleje pr. kvadratmeter. På den måde kan der efterfølgende beregnes en husleje for det enkelte lejemål alt efter størrelsen.

Driftsomkostninger om året: 400 kroner pr. m²

Hensættelser til vedligeholdelse om året: 350 kroner pr. m²

Afkast om året: 50 kroner pr. m²

Ud fra disse beregninger vil der være en omkostningsbestemt husleje på 800 kr. pr. kvadratmeter om året. En lejlighed på 80 kvadratmeter vil derfor ende med en husleje på:

$800 \times 80 = 64.000$ kr. om året.

Om måneden vil dette svare til:

$64.000 / 12 = 5.333,33$ kr. om måneden.

Dette er blot et tænkt eksempel. Tallene kan se meget forskellige ud fra ejendom til ejendom. Dette giver dog et overblik over, hvordan en omkostningsbestemt husleje kan beregnes.

Stigning i husleje ved omkostningsbestemt husleje

Når du sidder til leje i et lejemål, hvor huslejen er omkostningsbestemt, skal du være opmærksom på eventuelle huslejestigninger. Netop fordi lejen er omkostningsbestemt, kan huslejen stige, når driftsomkostningerne eller lignende i beregningen stiger.

Der kan være mange forskellige situationer, hvor driftsomkostningerne stiger. Det kan for eksempel være, at der bliver indført en ny afgift, som gør, at afgifterne til ejendommen stiger. Det kan også være skattestigninger eller andre udgifter, der stiger.

Uanset hvilken driftsomkostning der stiger, kan udlejer hæve huslejen med det tilsvarende beløb. Når der er huslejestigninger, skal disse varsles, tre måneder før de indtræffer. Der er mange udlejere, der vælger at varsle det d. 1. september. Det betyder nemlig, at huslejestigningen træder i kraft d. 1. januar.

Det behøver dog ikke nødvendigvis at være på dette tidspunkt. Udlejer kan varsle huslejestigninger, når han vil, så længe der rent faktisk er sket stigninger i driftsomkostninger eller lignende. Det kan derfor sagtens ske flere gange om året. Der skal dog altid være en varsling på tre måneder.

Selvom udlejer kan hæve huslejen, kan den dog aldrig stige så meget, at den vil overstige det lejedes værdi. Dette betyder også, at lejen kan reduceres, hvis huslejen overstiger det lejedes værdi.

Indstilling:

Til orientering

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at bestille BDK til at foretage en fornyet OMK husleje til brug for de videre drøftelser omkring muligheder for lejestigning i forbindelse med fremtidige renoveringer eller tilvalg i boligerne, opgaven faktureres efterfølgende.

Er udsendt 2021-09-16, det forventes at der inden mødet udsendes en ny og opdateret budgetopfølgning.

Bestyrelsen kan tilgå posteringer igennem BDK systemet som Henning Kirk tidligere har introduceret.

Beslutning:

Taget til efterretning

14 – Aktivitets og beslutningsplan drift og administration.

Listen er et fast punkt som opdateres løbende.

Punktet flyttes fremtidigt

Indstilling:

Listen drøftes og opdateres

Beslutning:

Liste tilrettet og godkendt

15 – Mødekalender.

Bestyrelsesmøder tirsdage kl. 10.00 hos Boligkontoret Danmark:

Møderække	Klokken	Specifikt emne:
12. oktober 2021	10.00	Bestyrelsesmøde
6. december 2021	14.00	Bestyrelsesmøde
6. december 2021	18.00	Julefrokost

P.s dato for møde i december er efterfølgende rettet til 6. december 2021

Bestyrelsen drøfter nye datoer for det kommende år inkl. Årsmøde etc.

Snakke møder afholdes hver anden fredag kl. 09.00, frivillig deltagelse, møderne afholdes på Kragstjerghave.

16 – Eventuelt.

Referat udsendes pr. mail til endelig godkendelse ved bestyrelsen og lægges på hjemmesiden senest 7 dage efter afholdelse af mødet.

Referent: Kim Johansen

Mødet afsluttet: 13.30

Bestyrelsens underskrifter:

Sonja Milkær
Formand

Mona Thomsen
Næstformand

Jens Horsbøl Rasmussen

Sys Frimodt

Henning Kirk Christensen