

Referat

Referat fra bestyrelsesmødet den 6. december 2021 kl. 14.00-16.00

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:

Fra Boligkontoret Danmark: Kim Johansen og Jeanette helmer

Udsendt den: 09. december 2021.

Indhold

1 – Godkendelse af dagsorden.....	1
2 – Revisionsprotokol:	2
3 – Godkendelse af referatet fra sidste møde 12. oktober 2021:	2
4 –Ændring af bestyrelsen:.....	2
5 –Orientering om ændring af forsikringsforhold.....	2
6 –Ansøgning om fritagelse for skattebetaling 2021:	3
7 – Udvalg og arbejdsgrupper:	3
8 – Markiser:	4
9 – Vedligeholds aftale grønne arealer samt vintertjeneste:	5
10 – Haveplan samt beplantning i gårdhaven:	6
11– Genopretning af plantemur ved indkørsel samt opretning af 2 flisearealer:	7
12 – Parkeringsproblem/kontrol:	7
13 – Kontor faciliteter bestyrelsen:	8
14 –Økonomisk politik i forhold til afdrag og skat.	8
15 –Orientering omkring OMK husleje samt beregninger:	8
16 –Budgetopfølgning.	9
17 –Medarbejder . (Lukket punkt)	9
18 –Aktivitets og beslutningsplan drift og administration.	9
19 – Mødekalender.	10
20 – Eventuelt.	10

1 – Godkendelse af dagsorden.

Dagsorden udsendt 24. november 2021.

Beslutning:

Godkendt

2 – Revisionsprotokol:

Revisionsprotokol uden yderligere tilføjelser eller anmærkninger

Revisionen kontakter bestyrelsen og administration på digital post hvis der i perioden viser sig udsving de giver anledning til kommentarer eller bekymringer.

Beslutning:

Intet at behandle

3 – Godkendelse af referatet fra sidste møde 12. oktober 2021:

Referater udsendt og der er ikke indkommet ændringsforslag

Beslutning:

Der er ikke indkommet bemærkninger, underskrevet og endeligt godkendt

4 –Ændring af bestyrelsen:

Mona Thomsen har ønsket at udtræde af bestyrelsen.

Herunder honorarer til bestyrelsen pr. d.d.

Udbetaling pr. 1/12-2021 og fremover

Sonja Milkjær	1200
Mona Thomsen	700
Henning Kirk	400
Sys Frimodt	400
Jens Horsbøl Rasmussen	400

Jens har frabedt sig honorar fra d.d.

Aase har tidligere frabedt sig honorar

Indstilling:

Aase Dahl indtræder i bestyrelsen.

Bestyrelsen vælger ny næstformand samt medlem til visitationsgruppen.

Aase Dahl tilkendegiver om der ønskes at modtage honorar.

Beslutning:

Ingen bestyrelsesmedlemmer ønsker frem over honorar

Sys Frimodt indtræder som næstformand og i visitationsgruppen.

Aase Dahl indtræder derudover også i køkkenudvalget

5 –Orientering om ændring 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.

2021-12-06

Hjertestartere

Forsikringen er udvidet til at omfatter simpelt tyveri og hærværk af hjertestartere, når disse er monteret udvendigt på den/de forsikrede bygninger.

Forsikringen dækker op til 60.000 kr. pr. skade (indekseres ikke).

Selvrisiko 5.000 kr. pr. skadesbegivenhed (indekseres ikke).

Ejendomsforsikring

Fornyelse med 3-årlig tegningsperiode og 10.000 kr. i selvrisiko af enhver skade (vand-, rør- og stikledning er jf. vilkår 201.10 pkt. 6.1)

Årlig præmie udgør 76.146 kr. imod tidligere kr. 104.508,00 incl hjertestarter på de ovenfor nævnte vilkår.

Administrationen har bedt forsikringsmægler på baggrund af ovennævnte at udarbejde ny police indeholdende de ovenfor skitserede ændringer og priser.

Beslutning:

Forsikringsmæssige ændringer godkendt.

6 – Ansøgning om fritagelse for skattebetaling 2021:

Som bekendt har vi undersøgt mulighederne for at Kragstbjerghave kan blive fritaget for betaling af skat efter regler der gælder for visse plejehjem. Undersøgelsen var foranlediget af et brev fra Skat i juni 2021, som pegede på at Kragstbjerghave muligvis kunne blive skattefritaget.

Skat har nu afgjort at betingelserne ikke ses at være opfyldt. Hovedargumentet er, sådan som jeg læser afgørelsen, at Kragstbjerghave driver "en almindelig boligforening" mere end et plejehjem. Se vedlagte PDF.

Det er begrundet i den omtale de har kunnet finde på Kragstbjerghaves og Boligkontoret Danmarks hjemmeside, hvor det korrekt fremgår af vi udlejer også til yngre personer (unge under uddannelse eller personer over 40 år).

Det er vores opfattelse, at vi ikke kommer videre med SKAT i denne forbindelse. Jeg anser afgørelsen for korrekt.



Message.pdf

Indstilling

Tages til efterretning

Beslutning:

Taget til efterretning

7 – Udvalg og arbejdsgrupper:

Nyt fra udvalgene:

Samarbejdsudvalg:

Sonja Milkær og Henning Kirk Christensen.

Orientering foretaget.

Aktivitetsudvalget

Mona Thomsen og Sys Frimodt.

Julekomsammen 17/12 med 40 deltagere.
Medhjælperkomsammen med tilsammen 19 deltagere
Mona hjælper til hvor det er nødvendigt.

Køkkenudvalg:

Sonja Milkær, Aase Dahl og Kim Johansen (BDK)

Ikke møde siden sidst.
Beboere kan ikke leje værelser i december.
Drøftelse med Jette omkring brug af afdelingens vaskeri.

Visitationsgruppen:

Sys Frimodt og Aase Dahl.

Havegruppen:

Jens Horsbøl Rasmussen
Drøftes under de kommende punkter.

Kulturudvalget:

Walther Richter, Anne Lyng og Hanne Mikkelsen
Fortsætter, der planlægges med aktiviteter for 2022.

Værkstedet:

Jens Horsbøl Rasmussen
Der er stadig utætheder fra køkken, Kenneth er på opgaven.
Tidsperspektiv drøftes med Walther så opgaven kan løses.

Beslutning:

Taget til efterretning

8 – Markiser:

Der laves registrering af de faktiske forhold i løbet af september, derefter gennemgås kontrakter og aftaler, Mette Kallehaug 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

2021-12-06

KIJO har tilskrevet yderligere en leverandør for at få overblik over prisniveau i forhold til de nuværende priser.

<http://www.intermarkiser.dk/>

De er tilskrevet igen 2021-11-22 på mail

Der sigtes imod at kunne fremlægge nogle eksempler med priser på mødet hvis disse er modtaget fra leverandøren

Alternativt kunne man anvende råderet som finansieres af afdelingens midler.

KIJO har udregnet priser på markiser ud fra regninger fra Jens

3 markiser inkl. montage kr. 28.212,50

Afdrag over 15 år med 5% i rente 223,10/mdr.

Afdrag over 10 år med 5% i rente 299,24/mdr.

Administrationen har tilskrevet kommunen vedr. muligheder for boligsikring/ydelse for ovennævnte ydelse.

3 modeller som det står i dag:

Dem som ingen markiser har.

Dem som har købt selv.

Dem som har overtaget med lejemålet.

Liste checkes op omkring dobbelt navne, der drøftes med de røde markerede om de har ønske om at betale mere.

Beslutning:

Tilmelding mulig foråret 2022, afklaring af nedenstående inden udmelding til lejerne.

Administrationen arbejder videre med sagen og afklaring af de 3 modeller.

Priserne sendes ud til bestyrelsen når de modtages.

Gardencare vedligeholder p.t. de grønne arealer i Kragstbjerghave og dette beløber sig i 2021 aftalen til kr. 58.916,00 incl moms hvortil der er tilkøbet ekstra pleje som beskæring af træer etc.

Der er herudover anvendt følgende på ekstra ydelser

6.491,25
587,50
987,50
6.875,00
550,00
2.400,00
2.400,00
20.291,25

Aftalen for 2022 er ændret i forhold til ovennævnte da der er medtaget beskæringer, pleje af buske, fjernelse af stammeskud, kantskæring af plæner og spidsløn som der er betalt for udover tilbud 2021.

Aftalen for 2022 beløber sig herefter til kr. 91.743,75 som anses værende retvisende for det nye omfang.

Hvis der vælges at ændre haven og udføre det i punkt 9. omtalte bed vil der skulle tillægges et beløb på kr. 11.900 incl. moms for pleje hver 14 dag i 2022.

Vintertjeneste er aftalt uændret med Hede Danmark

Indstilling:

Bestyrelsen godkender uændret vintertjeneste

Bestyrelsen godkender at indgå aftale med Gardencare for 2022 til en pris af kr. 91.743,75

Bestyrelsen godkender tilkøb af ekstra ydelse til bed på kr. 11.900,00 jfvr. Punkt 10.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte nye aftaler med Gardencare for 2022 omkring vedligehold af grønne arealer samt ekstra vedligehold nye arealer og Hede Danmark for 21/2022 med vintertjeneste.

10 – 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.

2021-12-06

Der er den 15/11-2021 modtaget tilbud fra JK byg og Anlæg

Nyt blomsterbed.

Afgravning af græstørv samt bortkørsel.

Fræse før beplantning.

Indkøb af planter efter beskrivelse.

Forbehold.

Jord som bortkøres er en kl 1.

Pris på nyt blomsterbed inkl. materialer og arbejds løn ex moms. 43.000,00 kr.

Arbejdet kan udføres af Gardencare til samme pris.

Indstilling:

Arbejdet tildeles Gardevare til en pris på kr. 43.000 da de efterfølgende skal stå for den daglige vedligeholdelse jvfr. punkt 9.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte indstillingen med færdiggørelse foråret 2022.

11- 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. 26.750,00 incl. Moms excl mellemgang på kr. 8.500,00 i alt 35.250,00

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.

2021-12-06

Der er den 15/11-2021 modtaget tilbud fra JK Byg og Anlæg.

Etablering af nye kummer ved roser incl. nye herregårdssten kr. 88.100,00 incl. moms
Omlægning af flisearealer ud for nummer 86 og 88 kr. 25.125,00 incl. moms.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte at arbejdet tildeles JK Byg og Anlæg og udføres i regnskab 2021.

12 - Parkeringsproblem/kontrol:

Genoptagelse af punkt fra 2019-09-09

Der har vist sig større og større problemer med parkering på Kragstbjerghaves P plads i forbindelse med træning på boldbanerne i nærområdet.

Bestyrelsen drøfter omfanget og eventuelle mulige løsningsforslag

Beslutning:

Situationen holdes under observation, der foretages ikke yderligere p.t.

Indstilling

Til drøftelse

Beslutning:

Udskydes på ubestemt tid, der henvises til parkering på de offentlige arealer.

13 – 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.

2021-12-06

KIJO har besigtiget lokalerne og udpeget værelse 1 som det bedst egnede da dette er et 1 værelses med vindue imod gaden.

Der er over flere gange forsøgt kontakt til Walthers uden held.

Der er 2021-11-22 sendt mail til Walthers vedr. ovennævnte.

Walthers Dinner har efterfølgende meldt tilbage at de vil afhænde alle hotelværelser under følgende betingelser:

Kragsbjerghave overtager drift og udlejning samt de afledte omkostninger i forhold til drift af de 4 værelser, herunder strøm, rengøring og nyanskaffelser.

Administrationen foreslår en løsning hvor værelser udlejes uden linnede og at det medtages af lejere. Lokalerne kan derudover udlejes på samme betingelser og man udtager det en værelse til kontor for bestyrelsen.

Beslutning:

Bestyrelsen ønsker at overtage hotelværelserne pr. 1/1-2022 med den tilhørende drift
Hotelværelserne udlejes fremover uden senge linnede.
Opgaven overdrages til visitationsudvalget.
Administrationen indgår aftale med Walthers Dinner.

14 – Økonomisk politik i forhold til afdrag og skat.

Afventer omlægning af lån

Beslutning:

Intet behandlet

15 – Orientering omkring OMK husleje samt beregninger:

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.

2021-12-06

Beregning er igangsat og forventes færdig inden udgangen af 2021

Grundet arbejdspress er denne endnu ikke færdig, men forventes at kunne blive godkendt foråret 2022.

Efter mødet er beregningerne modtaget og det udviser at man kan konklusionen er at vi lovligt kan hæve huslejen med op til 852.371 kr. årligt. Bilag fremlægges på næste møde og punktet genbehandles.

Beslutning:

Intet behandlet

16 –Budgetopfølgning.

Udsendes inden mødet pr. 1/12-2021

Kvartalsrapport udsendt 2021-11-30

Undersøge de 1800% i over/underskud

Beslutning:

Taget til efterretning.

17 –Medarbejder . (Lukket punkt)

18 –Aktivitets og beslutningsplan drift og administration.

Listen er et fast punkt som opdateres løbende.

- Garageporte færdiggøres med de nye indkøbte fjedre og maling afventer til de er testet af i foråret.
- Erstatning af defekte hvidevarer i boperioden.
- Etc.

Indstilling:

Listen drøftes og opdateres

Beslutning:

Godkendt

19 – Mødekalender.

Bestyrelsesmøder tirsdage kl. 10.00 hos Boligkontoret Danmark:

Møderække	Klokken	Specifikt emne:
6. december 2021	14.00	Bestyrelsesmøde
6. december 2021	18.00	Julefrokost
1. februar 2021	10.00	Regnskabsmøde med revisor
7. marts 2021	10.00	Bestyrelsesmøde
14. marts 2021	17.00	årsmøde
14. marts 2021	xx.xx	Konstituering

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.

20 – Eventuelt.

Drøftelse af elevatorer, KIJO undersøger Polygon.

Referater på hjemmesiden åbne, kan printes til opslagstavlen

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: 16:30

Bestyrelsens underskrifter:

Sonja Milkær
Formand

Mona Thomsen
Næstformand

Jens Horsbøl Rasmussen

Sys Frimodt

Henning Kirk Christensen