

Referat

Referat fra bestyrelsesmødet den 16. februar 2022 kl. 10.00-13.00

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

Deltagere: Sonja Milkær, Henning Kirk Christensen, Sys Frimodt, Jens Horsbøl Rasmussen og Aase Dahl

Suppleanter:

Afbud: Mette Kallehauge

Fra Boligkontoret Danmark: Kim Johansen og Jeanette Helmer.

Udsendt den: 23. februar 2022.

Indhold

1 – Godkendelse af dagsorden.....	1
2 – Revisionsprotokol:	1
3 – Godkendelse af referatet fra sidste møde 6. december 2021:	2
4 –Bestyrelsens beretning 2021 V/Sonja	2
5 –Forberedelse af årsmødet 2021	2
6 – Udvalg og arbejdsgrupper:	3
7 – Boligsikring via huslejen: (Ekstra ordinært punkt)	4
8 – Markiser:	4
9 – Status på haveplan samt beplantning i gårdhaven:	5
10 - Genopretning af plantemur ved indkørsel samt opretning af 2 flisearealer:	5
11 – Status kontor faciliteter bestyrelsen:	6
12 –Økonomisk politik i forhold til afdrag og skat.	6
13 –Orientering omkring OMK husleje samt beregninger:	6
14 –Budgetopfølgning.	7
15 –Aktivitets og beslutningsplan drift og administration.	7
16 – Udgår.....	8
17 – Mødekalender.	8
18 – Eventuelt.	8

1 – Godkendelse af dagsorden.

Dagsorden udsendt 19. januar 2022.

Beslutning:

Godkendt.

2 – Revisionsprotokol:

Revisionsprotokol ingen 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 6. december 2021:

Referater udsendt og der er ikke indkommet ændringsforslag.

Beslutning:

Underskrevet og endeligt godkendt.

4 – Bestyrelsens beretning 2021 V/Sonja

Sonja Milkær fremlægger forslag.

Disposition for bestyrelsens beretning 2021.

1. Velkomst
2. Sidste års overskud.
3. Beslutninger taget af den tidligere bestyrelse og gennemført af den nuværende.
4. Vores beslutninger og gennemførelsen af dem.
5. Tanker på tegnebrættet.
6. Afslutning.

Beslutning:

Det blev besluttet, at berører anvendelsen af Walther lokaler i beretningen, så beboerne ved at der er en proces i gang.

Det blev besluttet, at kontakte Graa Arkitekter, der skal komme med et lille oplæg/gode forslag til hvilke konsekvenser en sammenlægning af lejligheder kan have. Det vil give bestyrelsen et bedre overblik i den kommende arbejde hermed.

Sonja sender beretningen til kommentering og godkendelse i bestyrelsen.

Note: De gamle ombyggede 3-værelses tilrettes til 2-værelses i BBR.

5 – Forberedelse af årsmødet 2021

Revisor inviteres til at gennemgå foreløbigt regnskab med bestyrelsen.

Hvis årsregnskabet når at foreligge medtages dette på mødet og de væsentligste punkter gennemgås, fremsendes inden mødet efter dagsorden.

Forslag til indkaldelse og huskebrev udarbejdet af administrationen vedlægges som bilag.

Bestyrelsen drøfter:

1. Dirigent til årsmødet
2. Forslag fra bestyrelsen til Årsmødet
- 3. Kandidater til bestyrelsen (Jens best. og Sys udpegning)**
4. Suppleanter til bestyrelsen
5. Sonja Milkær og Kim Johansen arbejder videre med indkaldelsen til årsmødet.

Administrationens huskepunkter fra 2021:

Husk skatteandragelse sidste godkendte regnskab
Mere specifikt budget, sidste/indeværende og næste budgetår på huskebrev
Mere specifikt regnskab bagpå 2 indkaldelse

Navne på kandidater på indkaldelsen
Praktik:
Forlænger kabel HDMI plus skiftepen
Invitation til specifikke spørgsmål inden mødet.

Beslutning:

Administrationen håndterer indkaldelse som øvrige år.
Bestyrelsen kan ikke anbefale en eksterne dirigent, da sådan en løsning er dyr for Kragssbjerghave, bestyrelsen foreslår Henning Kirk Christensen.
Der er ingen forslag til behandling fra bestyrelsen for nuværende.
Sys modtager genudpegning og Jens tager imod genvalg.
Som suppleant foreslår bestyrelsen Lina Eva Hoffmann, der er ingen andre forslag.

6 – Udvalg og arbejdsgrupper:

Nyt fra udvalgene:

Samarbejdsudvalg:

Sonja Milkær og Henning Kirk Christensen.
Intet nyt.

Aktivitetsudvalget

Sonja Milkær og Sys Frimodt.
Aktivitetsplan er omdelt og hængt op, sang aktiviteten har ikke tilstrækkelig tilslutning og sættes på pause. Der har været ønske om gåtur, som planlægges ved tilstrækkelig tilslutning.
Julekomsammen som blev aflyst er flyttet og afholdes som en forårsaktivitet. Der er d.d. tilmeldt 37. Mona hjælper med afvikling.
Sommerudflugt er planlagt til den 28. maj 2022 og turen går til Vikingemuseet Ladby.

Køkkenudvalg:

Sonja Milkær, Aase Dahl og Kim Johansen (BDK)
Intet nyt.

Visitationsgruppen+hotel:

Sys Frimodt og Aase Dahl.
Hotelværelserne er godt udlejet og giver en fin indtægt.

Havegruppen:

Jens Horsbøl Rasmussen
Forslag om indkøb af 3 store cafeparasoller uden strøm.

Kulturudvalget:

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

Værkstedet:

Jens Horsbøl Rasmussen
Der er stadig utæthed fra køkken, Kenneth er på opgaven, problemer med at tørre op så der kan fuges.
Intet nyt.

Hjemmeside:

Sys Frimodt

Arbejdet med hjemmesiden er fortsat i gang, den forventes at være klar i uge 8.

Beslutning:

Det blev godkendt at give et tilskud på kr. 10.200,- til sommerudflugten.

Der indhentes en pris på 3 store markedsparasoller.

Øvrige meddelelser taget til efterretning.

7 – Boligsikring via huslejen: (Ekstra ordinært punkt)

2022-02-16

Jeanette har undersøgt muligheden for om Kragstbjerghave kunne blive en del af huslejeregisteret hvor beboernes boligsikring blive modregnet i huslejen og hvor ændringer i huslejen bliver indberettet automatisk. Det var desværre ikke muligt jf. svaret fra atp –

Boligstøtte/udbetalingsgruppen:

"Private kan ikke komme med i en udbetalingsaftale, der er kun de kommunale almene der kan."

Det betyder således at beboerne selv skal indberette til udbetaling Danmark når de får en stigning, herunder markiser som vurderes til at være støtteberettiget.

Beslutning:

Taget til efterretning.

8 – Markiser:

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 tjekkes 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.

2022-02-01

Priser MR Markiser

Markise længde 2,5 meter	17.375,00
Markise længde 4,5 meter	21.125,00

Priser fra Jens (Aalykkemarkiser ApS)

3 stk. enkelte inkl. montering	28212,50
--------------------------------	----------

Det er vurderet at lånet kan blive boligstøtte berettiget ligesom lån på køkken etc.

Administrationen gennemgår listen med lejere med markiser som ikke er anført i lejekontrakterne og tager en drøftelse med dem omkring fremtiden.

Stigningen er støtte berettiget, men lejer skal selv indberette stigningen til Udbetaling Danmark.

Indstilling:

Bestyrelsen drøfter løbetid 10 eller 15 år

Bestyrelsen tager stilling til ved opsætning at ydelsen fortsætter uden udløb.

Bestyrelsen drøfter udmelding omkring stigning på årsmødet ud fra de nuværende kendte priser.

Bestyrelsen drøfter den videre proces.

Beslutning:

Når Kim har modtaget priser på standard modellerne udsendes oplæg om priser og løbetid.

Det blev besluttet, at lejerne kun kan tilmelde sig ordningen 1 gang årligt inden udgangen af marts.

Status på listen omkring lejere med markiser blevet taget til efterretning.

9 – Status på haveplan samt beplantning i gårdhaven:

Indstilling:

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

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte indstillingen med færdiggørelse foråret 2022.

2022-02-01

Intet nyt, arbejdet færdiggøres inden påske 2022 opstart når frosten er væk.

Beslutning:

Taget til efterretning, Kim vender tilbage med forventet tidsplan.

10 - Genopretning af plantemur ved indkørsel samt opretning af 2 flisearealer:

2021-12-06

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

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

Beslutning:

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

2022-02-01

Grundet travlhed før jul udbad entreprenør sig muligheden for at udskyde påbegyndelse af arealerne til januar 2022, dette blev godkendt, da adm. Ikke ønskede ufærdige arealer hen over jul og nytår.

Arbejdet er igangsat.

De efterfølgende ændringer blev drøftet.

Fjernelse af trappetrin 2 steder
Sænkning af 1. flisegang til niveaufri adgang
Udskiftning af eksisterende fliser til ny belægning
Mellemgang medtaget med ny belægning

Der foreligger endnu ikke endeligt færdigforhandlet aftalegrundlag/reduktion for ekstraarbejderne grundet sygdom hos entreprenør.

Beslutning:

Ved større sager indkalder Mette Kallehaug hele bestyrelsen til en gennemgang, så alle sider belyses inden tilbudsgivning. Bestyrelsen deltager hvis det er muligt. I denne gennemgang deltager også vicevært Kenneth.

Orientering omkring ekstraarbejder blev taget til efterretning.

11 – Status kontor faciliteter 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.

2022-02-01

Mundtlig orientering fra bestyrelsen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

12 –Økonomisk politik i forhold til afdrag og skat.

Afventer omlægning af lån

BDK tager kontakt til Jyske Bank for en vurdering af en evt. tidligere omlægning set i lyset af den stigende rente.

2022-02-16

Der er i dag en årlig ydelse på kr. 668.384 uden afdrag og i henhold til vedhæftet beregninger er der henholdsvis en ydelse på kr. 518.238 ved 1,5% og kr. 611.182 ved 2,0 %.

Det er desværre på nuværende tidspunkt ikke muligt, at beregne en fastkursaftale længere end til den 22.07.2022.

Indstilling:

Tages til efterretning

Beslutning:

Taget til efterretning.

Jeanette undersøger om lånet kan indfries straks.

13 –Orientering omkring OMK husleje samt beregninger:

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 konkludere at vi lovligt kan hæve huslejen med op til 852.371 kr. årligt. Bilag fremlægges på næste møde og punktet genbehandles.

Beslutning:

Intet behandlet

2022-02-01

Der er råderum for at lade huslejen stige inden for omk. husleje.
Ved behov laves en ny beregning, som kommunen skal godkende.

Beslutning:

Taget til efterretning.

14 –Budgetopfølgning.

Udsendes ikke grundet få dage i nyt budgetår

Beslutning:

Taget til efterretning

15 –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.
- Gevinst ved renovering af det ene varmeanlæg
- Drøftelse af elevatorer, KIJO undersøger Polygon, omstilles hertil igennem leverandør, skift ved næste service.
- Drøftelse af nye ordensregler udsendt af Sonja 14/2-22.
- Etc.

2022-02-16

- Fjedre i garageporte endnu ikke udskiftet – opstarter ved varmere vejr.
- Forbrugsafdeling laver beregning om der er en gevinst ved renovering af varmeanlæg. Beregning foreligger endnu ikke.
- Det er aftalt med elevatorfirmaet at alarmopkaldet fremover stilles om til Polygon, omstillingen sker når der skal udføres service næste gang, ca. april. Polygon bliver instrueret i elevatoren og fejlmeldinger.
- Ordensregler: Har været omdelt til bestyrelse til kommentering og indeholder følgende ændringer:
Nye regler om hotelværelser.
Punktet om markiser fjernes.
Bemærkning: Teksten om kælderrum omskrives.
- Der er udfordringer med vinduerne der gaber og er utætte. Kenneth har taget fat i tømreren som undersøger om disse kan tætnes. Bestyrelsen opfordres til at tage fat i Mette Kallehauge, som håndterer de byggeteknisk opgaver omkring Kragstbjerghave.

Indstilling:

Listen drøftes og opdateres

Beslutning:

Taget til efterretning.

Vinduer sættes på aktivitetslisten.

Om nødvendigt godkender Mette Kallehaug om defekte hvidevarer skal udskiftes.

Ordensregler godkendt.

16 – Udgår

17 – Mødekalender.

Bestyrelsesmøder tirsdage kl. 10.00 hos Boligkontoret Danmark:

Møderække	Klokken	Specifikt emne:
16. februar 2022	10.00	Regnskabsmøde med revisor
23. marts 2022	10.00	Bestyrelsesmøde
30. marts 2022	17.00	årsmøde
30. marts 2022	xx.xx	Konstituering
19. april 2022	10.00	Bestyrelsesmøde
14. juni 2022	10.00	Bestyrelsesmøde
15. august 2022	10.00	Bestyrelsesmøde
13. oktober 2022	10.00	Bestyrelsesmøde
6. december 2022	14.00	Bestyrelsesmøde
6. december 2022	18.00	Julefrokost

Snakke møder afholdes hver anden fredag kl. 10.00, frivillig deltagelse, møderne afholdes på Kragstjærghave.

18 – Eventuelt.

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

Referent: Jeanette Helmer

Mødet afsluttet: 12.30

Bestyrelsens underskrifter:

Sonja Milkær
Formand

Sys Frimodt
Næstformand

Jens Horsbøl Rasmussen

Aase Dahl

Henning Kirk Christensen