

Referat

Referat til bestyrelsesmødet den 13. juni 2022 kl. 10.00-13.00

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

Deltagere: Sys Frimodt, Henning Kirk Christensen, Jens Horsbøl Rasmussen, Aase Dahl og Lina Hoffmann.

Suppleanter: Winnie Kobberrød

Afbud:

Fra Boligkontoret Danmark: Jeanette Helmer, Kim Johansen og Mette-Sofie Kallehauge.

Udsendt den: 17. juni 2022.

Indhold

1 – Godkendelse af dagsorden	1
2 – Revisionsprotokol	1
3 – Godkendelse af referat fra sidste møde 27. april 2022	2
4 – IT udstyr Sonja Milkær (Lukket punkt)	2
5 – Kennet – telefontider, kontakt. (Lukket punkt)	2
6 – Indtægter for leje af hotelværelser	2
7 – Forslag om ændring af vedtægterne	3
8 – Nyt fra udvalg og arbejdsgrupper	4
9 – Genopretning af haveanlæg efter rørsprængning	4
10 – Økonomisk politik i forhold til afdrag og skat	5
11 – Budgetopfølgning pr. 31. maj 2022	6
12 – Aktivitets og beslutningsplan drift og administration	6
13 – Diverse forslag fra Ris og Ros kassen	7
14 – Mødekalender	7
14 – Eventuelt	7

1 – Godkendelse af dagsorden

Dagsorden udsendt 2. juni 2022.

Beslutning:

Dagsorden godkendt.

2 – Revisionsprotokol

Revisionsprotokol har ingen tilføjelser eller anmærkninger.

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

Beslutning:

Intet at bemærke.

3 – Godkendelse af referat fra sidste møde 27. april 2022

Referat udsendt den 3.5.2022

Beslutning:

Ingen bemærkninger, referat godkendt.

4 – IT udstyr Sonja Milkær (Lukket punkt)

5 – Kennet – telefontider, kontakt. (Lukket punkt)

6 – Indtægter for leje af hotelværelser

Skal hotelværelserne være uden betaling?

Boligkontoret Danmark kan godt håndterer opkrævning af hotelværelse via huslejen. Ifølge prisbladet opkræves der dog et årligt honorar på pt. kr. 2.625,- uanset om de kommer i kontant eller via huslejen.

Indtægten kan også indgå som bestyrelsens råderetsbeløb evt. på en foreningskonto eller som kontanter i en pengekasse. Råderetsbeløbet kan anvendes til de små indkøb der løbende forekommer, og hermed undgår Sys således også at skulle lægge penge ud for andre. Råderetsbeløbet skal revideres hvert år, og bestyrelsen fremlægger rengskab på Årsmødet.

Beslutning:

Afstemning – skal hotelværelserne være uden betaling:

2 for, 2 imod og 1 blank.

Formandens stemme blev afgørende.

Forslaget om at hotelværelser skal være uden betaling blev nedstemt.

Det blev herefter besluttet, at lejen/indtægten for hotelværelserne opkræves via huslejen, samt at der betales et årligt honorar til BDK på pt. kr. 2.625,- for administration heraf.

7 – Forslag om ændring af vedtægterne

Jens har modtaget et forslag om, at bestyrelsen drøfter en vedtægtsændring:

Til bestyrelsen i kollektivhuset Kragshøjvej.

Opfordring til bestyrelsen om at ændre vedtægterne godvilligt.

I et hvert paradis er der en slange siges der. I kollektivhuset Kragshøjvej findes en giftslange og sågar en tikkende dommedagsbombe. Den giftige slange spreder sin gift så folk taler ondt om hinanden og sladrer mistroisk i krogene. Hug hovedet af den slange som har navnet paragraf 17 der siger at årsmødet har ingen kompetance over institutionen osv så vi kan få fredelige tilstande og god vilje her på stedet. Med andre ord: Demokrati i stedet for diktatur. Vi så det senest ved årsmødet 2022 hvor indkomne forslag totalt blev fejlet af bordet af bestyrelsen så de end ikke kom til afstemning. Skammeligt!!

Men i bestyrelsens gode ret i følge vedtægterne!!

Urimelige arbejdsbetingelser for bestyrelsen. Et alt for stort åg at lægge på deres skuldre. Der står ingen steder at bestyrelsen skal bruge paragraf 17. Men fristelsen er åbenbart for stor når tilbøjeligheden til magt tager over. Nej! Lad argumenterne tale for og imod et forslag indtil dirigenten griber ind og siger at nu er de udtømt og lad os gå til afstemning i følge paragraf 16. Efterfølgende kan både bestyrelse og beboere i øvrigt rejse sig med oprejst pande og sige at demokratiet har talt. Demokrati er ikke ideelt men det mindst dårlige (citater). Folkeslag tæt på os griber til våben når diktatur prøver at undertrykke demokrati.

Paragraf 21 kalder jeg dommedagsbomben. Fem valgte bestyrelsesmedlemmer kan med fondsbestyrelsens godkendelse nedlægge stedet her.!!! Det bør ikke være sådan. Mit forslag vil være at der her bør være mindst to tredjedels flertal ved et årsmøde. Men lad professionelle

kigge på det og resten af vedtægterne så de bliver tidssvarende.

Og så lige et par eksempler der efterlader mange beboere med undren og forargelse.

At rækværket mod kragstbjergvej ved rosenhaven ikke er blevet genetableret. Sonja Milkær nævnte på årsmødet en pris på ca.48.000 og brugte det som argument. Jeg undersøgte et tilbud fra et firma Toftlund: kraftigt lamelhegn: 0,8 cm tykke brædder-1,80 m højt. Stolper for hver 1,80 m. 20 m langt. Alt i trykimprægneret træ og opsat. Pris: 18300 kr. Med en holdbarhed på 20 år vil det svare til en udgift på ca. 80 øre pr lejlighed pr måned.

Rosenhaven uden sådan en afskærmning har helt mistet sin karakter. Åben for alles blikke og trafik og vestenvind. Det var ikke for sjov at det gamle hegn har stået der vel i årtier. Rigtig mange er kede af det.

Når det er sagt er der åbenbart penge til:

1. En slags beplantning af vores ellers så dejlige græsplæne; pris ca. 45.000 plus vedligehold de første år. Noget der ellers kun skulle laves hvis man kunne få penge fra fonde,!!

2. Logo på husgavl. Vel også ca. 45.000kr.

3. Jubilæumsbog vel også mindst 45.000kr.

4. Bustur her i maj til Kerteminde kræver nok også et tilskud.

Der kan sikkert nævnes flere ting. Kun nævnt fordi det ikke giver mening at man indtil nu ikke har villet genetablere et hegn som naturen har lagt ned med begrundelsen: ØKONOMI !!!

Men kære bestyrelse. I kan nå at ændre det endnu og gøre en masse beboere glade og genskabe det dejlige miljø i Rosenhaven.

Og jeg er ikke sur over de tiltag I har iværksat. Det er sikkert gjort i den bedste mening og med respekt for økonomien.

Men opfordringen er endnu en gang:

Få indført demokratiet i vores kollektiv!

Og få genetableret hegnet i Rosenhaven!

Med venlig hilsen. 20-5-2022

Hans Jørgen Hansen

Østerbæksvej 106 2.3 5000 Odense C

En fonds vedtægt er udtryk for stifters ønsker, og vedtægtsændringer kan derfor ikke tillades, medmindre de er velbegrundede. Hvis bestyrelsen ønsker at ændre en vedtægt, er det derfor et krav, at behovet for ændringen dokumenteres og understøttes af en redegørelse fra bestyrelsen. I nogle situationer vil det også være hensigtsmæssigt med en udtalelse eller erklæring fra revisor.

Beslutning:

At bestyrelsen vil se fremad, med ønsket om at inddrage beboerne i de generelle og fremtidige beslutninger. Bestyrelsens arbejdsgrundlag skal revideres og i august vil der blive arbejdet videre med opgaven, herunder en mulig revidering af forretningsordenen.

8 – Nyt fra udvalg og arbejdsgrupper

Nyt fra udvalgene:

Samarbejdsudvalg:

Sys Frimodt og Jens Horsbøll Rasmussen.

Intet nyt.

Aktivitetsudvalget

Sys Frimodt og Lina Hoffmann.

Tur til Kerteminde var rigtig god og beboerne var glade.

Køkkenudvalg:

Jens Horsbøl Rasmusen, Aase Dahl og Jeanette Helmer (BDK).

Intet nyt.

Visitationsgruppen + hotel:

Aase Dahl og Lina Hoffmann.

Havegruppen:

Jens Horsbøl Rasmussen

(2022-02-16) Forslag om indkøb af 3 store cafeparasoller uden strøm. Afventer.

2022-04-27

Haveparasol, Ø300

Fri fragt ved køb af 3 styk. 3.894 kroner

Antracit haveparasol Ø3 meter: Højde: 242cm Ben: 148cm Passage højde: 198 cm Vingefang: Ø300 cm - Ø3 meter Rørdiameter: 3,7 cm i rustfri aluminium

Ved begge tilbud tages højde for løbende prisstigninger

Haveparasol, Ø500

Fri fragt ved køb af 3 styk, normalpris 199 for 1 stk. Yderligere 600 kroners rabat

12.297 kroner inkl. Fødder og fliser Dimensioner Ø500 cm markedsparasol med teleskopstivere (ca.): Total højde: 360 cm Total Ø: Ø500 cm - 5x5 meter/Ø5 meter Masttykkelse: Ø6,7 cm

Passagehøjde: 205 cm Spændevide: 5,2

Ved begge tilbud tages højde for løbende prisstigninger

Hegn v. Rosenhaven

Mette arbejder forsat med andre tilbudsgivere i forhold til hegn v. Rosenhaven, hvor der skal opsættes 23 meter hegn. Afventer.

Kulturudvalget:

Walther Richter forsætter.

Værkstedet:

Jens Horsbøl Rasmussen

Hjemmeside:

Sys Frimodt

Beslutning:

Det blev taget til efterretning, at Walther har oplyst til administrationen, at der ikke er nyt omkring fremtidsplaner i forhold til andre lokaler.

Øvrig orientering taget til efterretning.

9 – Genopretning af haveanlæg efter rørsprængning

2022-03-23

Summen fra forsikringen blev ud fra Sparvath ejendomsservice anslået til kr. 56.125,- inkl. moms. Da vi gerne vil videreføre det flotte arbejde, som Søren fra JK-byg har fået anlagt ved hovedindgangen, skulle der laves tilsvarende bagved.

Der er indhentet priser fra JK-bygning til sætning af kantblok, samt anlægge rampe, hvor der er i dag er trappe. Tilbud fra JK-byg kr. 85.125,- inkl. moms.

Herudover er der indhentet pris fra Garden Care til at klargøre jorden til beplantning inkl. udlæg af 10 cm barkflis og sætning af Potentiller-planter. Tilbud kr. 34.687,50 kroner inkl. moms.

En samlet pris for anlægsarbejdet og materialer: kr. 119.812,50 inkl. moms

Egenbetaling: kr. 63.687,50.

Beslutning:

Mette indhenter kontrolpris ved anden tilbudsgiver.

2022-04-27

Der er nu indhentet alternativt tilbud fra Anlægsgartner Sparvath på samme betingelser som ovenstående. Tilbud kr. 160.624,- inkl. moms.

Begge tilbud er udsendt til bestyrelsen pr. mail den 2022-04-11 med anmodning om accept og eventuelle bemærkninger.

Der er ikke fremsat bemærkninger eller spørgsmål til de fremsendte tilbud og en enig bestyrelse har pr. mail tiltrådt tilbud fra Garden Care og JK-Byg. Mette har bestilt arbejdet den 2022-04-12.

På grund af ny rørsprængning i fjernvarmeledningen, der er beliggende i samme område, er opstart af arbejdet udsat på ubestemt tid.

2022-06-13

Fjernvarmerøret er nu blevet trykprøvet over to gange: første gang viste prøven at trykket blev mindre og at der derfor måtte være en utæthed i røret. Trykprøvningen blev udført med varmt vand og da temperaturen på vandet falder, bliver trykket mindre over tid, hvilket er en fejl fra udførerens side.

Anden gang blev prøven udført med koldt vand og trykprøvningen viste at røret er intakt.

Vandet i skakten forventes at komme fra køkkenet af og Kennet holder fortsat øje med skakten, hvor vandet nu er tørret ud.

Derfor igangsættes haveprojektet langt om længe.

Søren fra JK-byg kontaktes ligeledes med Garden-Care, således vi kan komme i gang med projektet. Eftersom det er for sent at plante på nuværende tidspunkt, udskydes denne del til foråret.

Beslutning:

Bestyrelsen tog til efterretning at belægningsarbejdet v. JK-byg igangsættes i indeværende uge samt at arbejdet med beplantning først kan opstart i foråret 2023. Jorden klargøres og holdes vedlige af Gardencare, indtil der kan plantes.

10 – 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.

2022-04-27

30-årig fastforrentet lån u. afdrag - Indfrielse før låneudløb:

Det koster en overkurs at indfri jeres rentetilpasningslån "straks" og kursen er pt. 103,35. Jeres nye hovedstol vil derfor være kr. 23.641.761,-. (Tab kr. 841.761)

Som tingene ser ud lige nu vil lånet skulle omlægges til en fast rente på 2,5% med et kurstab. Samlet set vil overkursen på gl. lån, kurstab på nyt lån og omkostninger ved omlægning, give et forventet underskud på kr. -1.035.137,-.

Underskud skal enten betales **kontant** eller tillægges den nye hovedstol på det nye lån. (Det skal der ansøges om ved Jyske Bank).

Renter og bidrag (ydelsen) er årligt kr. 734.514,- og her er ikke medregnet tillæg af underskud på kr. 1.035.137,-.

30-årig fastforrentet lån u. afdrag - Indfrielse ved låneudløb pr. 1.1.2023:

Her vil der være kurstab ved låneoptagelse afhængig af dagskursen kursen med tillæg af omkostninger ved omlægning.

Ingen overkurs for indfrielse, da dette sker ved låneudløb - besparelse omkring kr. 841.000,-.

Der er risiko for yderligere rentestigninger, da det ikke er muligt at kurssikre før tidligst den 22.07.2022.

Ydelse ukendt.

Nyt rentetilpasningslån med ny 10-årig afdragsfrihed:

Ingen kurstab hovedstol fortsat 22.800.000.

Renten på tilpasningslånet er d.d. lavere 1,239% (Nuværende 2,331%).

Renter og bidrag (ydelsen) er årligt kr. 420.000,-.

Her er I bundet af lånet i 10 år, som I har været det med det gamle og lånet kan ikke indfries før låneudløb uden en overkurs.

Om 10 år skal I igen ansøge om afdragsfrihed.

Indstilling:

At ovenstående tages til efterretning og at I afventer og drøfter mulighederne igen på mødet i august 2022, hvor vi kender renteniveauet og hvor I har mulighed for at kurssikre, hvis I ønsker at optage et 30-årigt fastforrentet lån.
Lånet skal opsiges pr. 30.09.2022.

Beslutning:

Punktet drøftes på mødet i august.

11 – Budgetopfølgning pr. 31. maj 2022

Er udsendt med dagsorden den 2-6-2022.

Efter ønske på sidste bestyrelsesmøde har Mette har manuelt gennemgået ventelisten og oplyser følgende:

Til de 1 vær. er der pt. 29 ansøgere.

Til de 2 vær. er der pt. 163 ansøgere. Men den er ikke splittet op i hvem der søger 2 vær. på 54 kvm, 63 kvm og 78 kvm.

Til de 3 vær. er der pt. 169 ansøgere.

Til de 4 vær. er der pt. 131 ansøgere.

Mange bliver skrevet op/skriver sig selv op til 1 vær. boliger, selv om de ikke vil have en 1 vær. Og det sammen med 2 vær.
Så listen skal man måske ikke helt stole på.

Men generelt er det nok 63 kvm og opefter, som ansøgerne gerne vil flytte ind i.
Selv om det kun er soveværelset, som er mindre i boligerne på 54 kvm, så er det ofte derfor de vælger boligen fra.

Vedlagt er samtidig en budgetkontrol til den 23.5.2022.
Bevægelse er forbrug og afvigelse er over/underskud.

Beslutning:

Orienteringen taget til efterretning.

12 – Aktivitets og beslutningsplan drift og administration

Listen er et fast punkt og opdateres løbende efter hvert møde, pt. pågår bl.a.:

- Arbejdet med at isætte fjedre i garageporte.
- Intermarkiser har påbegyndt kontrolmål i Kragstbjergghave. Der forventes en leveringstid på 5-6 uger og forventet opstart vil være i uge 25/26.
- Gennemgang af skader/utætheder på altaner.
- Udskiftning gulvtæppe på kontor og hotel.

Tidligere udarbejdet bygningsgennemgang medsendes til orientering for nye medlemmer.

2022-06-13:

Den nye aktivitetsliste som er blevet udarbejdet som et hjælpeværktøj blev gennemgået. Den skal vise gennemsigtighed over for bestyrelsen og har desuden til formål at skabe større overblik.
Kragstbjergghave står overfor mange renoveringsopgaver som følge af slid og ælde, såsom udskiftning af hydraulik slanger i elevatorer, altaner + udspyer, som er rimelige omkostningsfulde.

Det undersøges hvem der har ansvaret i forhold til at tjekke op på om de brandmæssige tiltag mm er overholdt.

Der blev informeret om, at bølgehækken ikke er gået ud.

Desuden har Ryslinge tagfirma været ude og se på ejendommen, hvor det viser sig, at pappen flere steder har sluppet, samt at der ligeledes mangler et par taghætter.
Der indhentes pris på disse reparationer, og indtil da så fastholdes udskiftningen i år '25.

Indstilling:

Listen drøftes og opdateres med beslutninger.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning inkl. nye kommende punkter.
At gulvtæppet i hotelværelserne ikke udskiftes i denne omgang.

13 – Diverse forslag fra Ris og Ros kassen

Bestyrelsen bedes tage stilling/gennemgå forslag indkommet i Ris og Ros kassen:

1. Hegn i rosenhaven
2. Nye parasoller, liggestole, nye borde og stole mm.
3. Stolegymnastik.
4. Transport af storskrald
5. Gelænder til vaskekælder skal vedligeholdes.
6. Nyt fælles vaskeri i Walter Diner.

Beslutning:

1. Det blev drøftet, at hegn i Rosenhaven kan erstattes med et læghegn, der kan trækkes frem/tilbage. Der indkøbes læghegn på ca. 2 x 5 meter, opsætning og montering heraf uddeles til beboerne.
2. Nye parasoller og borde/stole købes efter behov og der indkøbes ikke liggestole. Rens af fliser uddeles til Kennet.
3. Det ses ikke muligt, at arbejde videre med stolegymnastik for nuværende.
4. Sys ønsker input til et beboerblad, så bl.a. informationer omkring hjælp til storskrald og andre tiltag kan blive formidlet samlet til alle beboere.
5. Gelænderet til vaskekælder er malet og problemet afhjulpet, øvrige gelændere gennemgås.
6. Indkomne forslag anvendelse af lokalerne efter Walter Diner gemmes og tages frem når beslutningen skal tages.

14 – Mødekalender

Møderække	Klokken	Specifikt emne:
13. juni 2022	10.00	Bestyrelsesmøde
15. august 2022	10.00	Bestyrelsesmøde
12. oktober 2022	13.00	Bestyrelsesmøde
5. december 2022	14.00	Bestyrelsesmøde
5. december 2022	18.00	Julefrokost

Snakke møder planlægges ad hoc, møderne afholdes på Kragstbjerghave.

14 – Eventuelt

Referat udsendes pr. mail til endelig godkendelse ved bestyrelsen jf. fristen i forretningsorden og lægges på hjemmesiden senest 20 dage efter mødet.

Referent: Jeanette Helmer
Mødet afsluttet: 13.15

Bestyrelsens underskrifter:

Sys Frimodt
Formand

Jens Horsbøl Rasmussen
Næstformand

Lina Hoffmann

Aase Dahl

Henning Kirk Christensen