

Referat

Referat af bestyrelsesmødet den 5. december 2022 kl. 14.00-16.00

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

Deltagere: Sys Frimodt, Henning Kirk Christensen, Jens Horsbøl Rasmussen, Lina Hoffmann og Winnie Kobberød.

Suppleanter: Ingen.

Afbud:

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

Udsendt den: 6. december 2022.

Indhold

1 – Godkendelse af dagsorden	1
2 – Revisionsprotokol	2
3 – Godkendelse af referat fra sidste møde 12. oktober 2022	2
4 – Markiser	2
5 – (Lukket punkt)	2
6 – God fondsledning i Kragstbjerghave	2
7 – Ændring af timer vicevært	3
8 – Kragstbjerghave i Fremtiden	3
9 – Orientering omkring indskud versus deposita	3
10 – Parkeringsproblemer / kontrol	4
11 – Nyt fra udvalg og arbejdsgrupper	4
12 – Varsling af erhvervslejemål pr. 1. januar	5
13 – Mulige Energibesparelser	6
14 – Budgetopfølgning pr. 28.10.2022	7
15 – (Lukket punkt)	7
16 – Igangsættelse af mindre arbejder i varmecentraler med driftskontrol	7
17 – Aktivitets-og beslutningsplan drift og administration	8
18 – Diverse forslag fra Ris og Ros kassen	8
19 – Mødekalender	8
20 – Eventuelt	8

1 – Godkendelse af dagsorden

Dagsorden udsendt 21. november 2022.
Korrektion sendt den 29. november 2022.

Beslutning:

Godkendt uden bemærkninger.

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 nyt.

3 – Godkendelse af referat fra sidste møde 12. oktober 2022

Referat udsendt den 14. oktober 2022.

Beslutning:

Ingen bemærkninger.

4 – Markiser

Arbejdet med opsætning af markiser i Kragstbjerghave er nu tilendebragt og de sidste regninger er nu indkommet og betalt.

Der er i forbindelse med kontrol af regninger for det udførte arbejde konstateret udsving i forhold til det alternative tilbud som var rekvireret fra anden leverandør, udsvinget forekom i forbindelse med montering af markiserne hvor arbejdet med lift og stillads var indregnet som en enhedspris pr. dag og ikke som det andet tilbud som en samlet leverance med fast pris.

Dette resulterede i en meromkostning på kr. 143.900,- i forhold til førnævnte alternative pris.

Bestyrelsen har herefter rettet henvendelse til Boligkontoret Danmark for en drøftelse om erstatning eller kompensation for meromkostningen.

Kim Johansen har regnet på ovennævnte og følgende tilbydes af BDK

Merpris	143.900,-
Fradrag af byggeledelse og honorar BDK i sagen	59.145,-
Modregning i kommende administrationsbidrag	84.755,-

Ovenstående betyder at Kragstbjerghave holdes skadefri i ovennævnte sag og sagen ikke belaster det samlede regnskab samt oplæg som forelagt og godkendt på årsmødet.

Indstilling:

At bestyrelsen drøfter Boligkontorets beslutning og afgøre om tilbuddet kan accepteres.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte den forligsmæssige aftale om, at modregne byggesagshonoraret samt få et nedslag i administrationshonoraret på kr. 84.755,-.

5 – (Lukket punkt)

6 – God fondsledelse i Kragstbjerghave

2022-10-12:

Bestyrelsen opfordres til at gennemgå og drøfte anbefalinger for god fondsledelse. Tidligere udfyldt skema medsendes til inspiration.

Bestyrelsen besluttede, at gennemgå skemaet på et kommende snakke møde og udskyde punktet til næste møde.

Indstilling:

At bestyrelsen tager stilling og udfylder nyt skema.

Beslutning:

Bestyrelsen har gennemgået og revideret skema for God fondsledelse.
Pkt. 2.6.2. ændres til hvert år.

7 – Ændring af timer vicevært

Mail af 13.10.2022:

Vil bestyrelsen drøfte om I kan acceptere, at Kennet får 5 timer mindre i Kragstbjerghave evt. pr. 1.11.2022. Timerne flyttes til Boligforeningen Samvirke, som gerne vil have Kennet flere timer.

Som vi drøftede på sidste samarbejdsudvalgsmøde, mener Kennet godt han kan nå sit arbejde i Kragstbjerghave og I har tilkendegivet, at I er tilfredse.

På den rene bruttoløn vil det betyde en besparelse på ca. kr. 4.325,- pr. måned – årligt ca. kr. 51.902,-.

Hej Jeanette

Vi har besluttet i bestyrelsen, at det er Ok at nedsætte Kennets arbejdstid hos os til 17 timer om ugen.

Hilsen Sys

Kennets arbejdstid ser herefter således ud:

Mandag	Tirsdag	Onsdag	Torsdag	Fredag
553, 1	553, 1	553, 1	553, 1	553, 1
542, 4	580, 2	542, 6	542, 3	583, 4
583, 3	583, 5	583, 1	583, 4	

553 = Fynbo

542 = Andeboligforeningen Samvirke

580 = Solgaven

583 = Kragstbjerghave

Administrationen vil forsøge at planlægge syn, således disse fordeles ligeligt ud på samtlige af ugens dage. Der vil være tidspunkter hvor der vil blive givet lidt og taget lidt for at få planlægningen til at fungerer.

Der er transport tid i ovenstående timer (Dog er den afsatte tid til 553 ofte kun telefontid).

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte ændringen og tog orienteringen til efterretning.

8 – Kragstbjerghave i Fremtiden

Visitationsgruppen oplever, at det er svært eller næsten umuligt at udleje de ledige boliger i Kragstbjerghave. Bestyrelse opfordres derfor til at drøfte hvorledes Kragstbjerghave skal se ud i fremtiden?

Hvad kan gøre Kragstbjerghave mere attraktivt?

- Er det køleskabe i boligerne.
- Er det renovering af udvalgte områder i kælder, maling af depotrum/opgange, nedbrydning af vægge for større rum eller opsætning af bord til vasketøj.

Beslutning:

Bestyrelsen har besluttet at afholde en temadag, den 23. januar 2023, hvor fremtiden drøftes.

9 – Orientering omkring indskud versus deposita

Ved fraflytning sker det ofte, at indskuddet ikke slår til og den fraflyttende lejer modtager et krav. I private lejemaal opkræves der ikke indskud men deposita og fastsætte jf. nedstående regler.

Det betyder således at det for nuværende ikke er muligt, at ændre størrelse på deposita på lejemål, da huslejen ikke overstiger det beløb, som tidligere er indbetalt som "Indskud".

Et lejemål på 78 m² kan opkræves kr. 14.955,-. (Er registreret med kr. 15.600,-).

Loven giver mulighed for at opkræve 3 måneders forudbetalt husleje. Dette beløb kan kun anvendes til manglende betaling af husleje og ikke til istandsættelse af lejemålet.

§ 59. Udlejeren kan i lejeforhold om beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse ved lejemålets indgåelse som depositum kræve et beløb svarende til højst 3 måneders leje. Beløbet henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

§ 60. Gennemføres lejeforhøjelse, kan depositum og forudbetalt leje kræves reguleret. Reguleringen kan for de nævnte beløb opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som det pågældende beløb svarede til i forhold til lejen ved lejemålets indgåelse. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis lejeren har valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på en deponeringskonto. Nedsættes lejen, skal udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje til lejeren.

Indstilling:

At bestyrelsen drøfter om der skal indbetales forudbetalt husleje.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at nye lejere opkræves 3 måneders depositum, men ikke forudbetalt husleje. Depositum reguleres løbende, når huslejes ændres. Ændringen sker kun for kommende lejere.

10 – Parkeringsproblemer / kontrol

Punktet har været behandlet den 2019-09-09 og igen 2021-12-06:

Der kan blive udfordringer med parkeringsforholdene efter at vejen ved Kragssbjergvej er blevet lukket for parkering. Herudover er der også problemer, når der er træning på de nærliggende boldbaner.

Medsendt parkeringsoplæg fra UnoPark.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at afvente om der bliver store udfordringer med manglende p-pladser.

11 – Nyt fra udvalg og arbejdsgrupper

Nyt fra udvalgene:

Samarbejdsudvalg:

Sys Frimodt og Jens Horsbøll Rasmussen.

Aktivitetsudvalget

Sys Frimodt og Lina Hoffmann.

Jane Høegh er ny tovholder til "Spil".

Køkkenudvalg:

Jens Horsbøll Rasmusen, Winnie Kobberrød og Jeanette Helmer (BDK)

Den 31. oktober har der været afholdt møde i køkkenudvalget, hvor også Sys Frimodt deltog, idet Walter ønskede at regulere sine priser p.g.a. af den stigende inflation samt drøfte placering af borde i spisesalen.

Ifølge hans kontrakt kan priserne reguleres efter følgende regler:

2.17 Priserne for bespisning af beboerne er fastsat af udlejer og kan kun reguleres én gang årligt, første gang den 1. januar 2013. Reguleringen sker med samme forholdsmæssige stigning som forbrugerprisindekset, varegruppe 01 (varer og ikke-alkoholiske drikkevarer), som pr. februar 2012 er opgjort til 133,8. Basis for priserne ved lejemalets påbegyndelse er indekset for december 2011 (132,4). Reguleringen

Ved specielle arrangementer aftales pris efter menu

Note fra mødet den 31. oktober 2022:

Køkken udvalget gav Walter frie hænder omkring placering af borde, så det fremover undgås, at der skal serveres med flere skåle og fade på næste tomme borde
Det blev aftalt, at der laves en forsøgsordning, hvor der dækkes op ved 2 stk. 6 mandsborde/langborde i hverdagene.

Priser reguleres pr. 1.1.2023 med kr. 10,- til kr. 70,-.

Øvrige priser reguleres med samme prisindeks på 16,2%.

	2021M09	2022M09
	106,1	122,3
Pris 60*16,2% (09.21 - 09.22)		70,-

Mortens aften vil fremover koste 5 spisebilletter, hvor lejerne betaler 3 spisebilletter og Kragstbjerghave betaler 2 spisebilletter. (kr. 300,- i alt)
Nytårsaftnen vil fremover koste 7 spisebillet, hvor lejerne betaler 5 spisebilletter og Kragstbjerghave betaler 2 spisebilletter. (kr. 420,- i alt).
Svarfrist senest den 15. december 2022. (Nytårsaftnen)
Der skal deltage min. 40 personer for, at arrangementerne bliver gennemført.

Med afsæt i ovenstående blev der omdelt et beboerbrev umiddelbart herefter.

Visitationsgruppen + hotel:

Sys Frimodt og Winnie Kobberrød – Aase Dahl (Hotel)

Havegruppen:

Jens Horsbøl Rasmussen

Kulturudvalget:

Walther Richter

Værkstedet:

Jens Horsbøl Rasmussen

Hjemmeside:

Sys Frimodt

Velkomst:

Mona Thomsen

Beslutning:

Orientering taget til efterretning.

12 – Varsling af erhvervslejemål pr. 1. januar

Jura:

Det seneste års store usikkerheder har betydet, at nettoprisindekset er steget med 11 %, hvilket er meget mere end, hvad vi de sidste mange år har set. Dette betyder noget for beboerne i boligafdelingerne, men det betyder også noget for jeres erhvervslejere. For de flestes vedkommende, er der er i deres lejekontrakter beskrevet, at de stiger med nettoprisindekset – og måske minimum en %-sats.

Vi vil i lyset heraf gerne have jer til at tage stilling til, hvorvidt I ønsker jeres erhvervslejemål skal stige i henhold til lejekontraktens betingelser og derved lade dem stige med den fulde %-sats – eller om vi stedet skal give en rabat, således at de eksempelvis kun stiger med 5 %. Der er ikke en juridisk pligt til at give en rabat i stigningen, men hvis I ønsker at fastholde jeres erhvervslejere, vil vi anbefale jer at overveje en rabat i år.

Hvis I ønsker, at vi sætter en maksimal stigning ind, skal I blot give Trine besked. På medsendte liste kan I se en oversigt over de pågældende lejemål, som I har i jeres portefølje.

583	1	3001	4	Min. 2%	Oktober	1.1	Walthers Dinner - lejekontrakt af 14.4.12 - allonge 27.5.13
-----	---	------	---	---------	---------	-----	---

Indstilling:

At bestyrelsen drøfter om I ønsker en ændring?

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte, at Walthers Dinner skal stige med nettoprisindekset uden rabat.

13 – Mulige Energibesparelser

2022-12-05:

Der arbejdes med løsninger omkring poletter el.lign. til vaskemaskiner og ændring af belysning i kældre (så ikke alt lys tændes på en gang).

Herudover afventer vi varmerapport/notat angående tidligere udskiftning af dele på varmeanlægget. Har der været besparelser?

Kennet arbejder på, at indhente løsninger omkring på LED belysning i kælder med bevægelsescensor, samt om der kan montres poletløsninger på vaskemaskinerne. Det blev drøftet om der kan ske besparelser på udendørsbelysningen?

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at Kennet fortsætter med at indhente tilbud på LED belysning i kælder, der skal regnes på tilbagebetalingstiden, inden de endelig beslutninger træffes.

Bestyrelsen besluttede, at der ikke skal arbejdes videre med en poletløsning til vaskeriet. Notat til varmerapport er ikke modtaget – fremsendes til næste møde.

Status 2022-05-12:

Belysningen i kælderen var forberedt til automatisk sluk, hvilket nu er udført. Lyset slukkes automatisk efter 10. minutter.

Mette har lavet en termografi rapport, hvoraf varmetab fremgår, rapport blev gennemgået med bestyrelsen. Konklusionen var at der er varmetab ved sokkel og etageadskillelse, hvilket er helt normalt for et byggerig fra 60'erne.

Varmerapport/notat efter renovering af varmecentralen på Kragstbjergvej er modtaget og blev gennemgået med bestyrelsen, konklusion:

Det er ikke muligt utvetydigt at konkludere, at renoveringen af varmecentralen på Kragstbjergvej har haft en beviselig effekt på energiforbruget i varmecentralen, men der er små indikatorer som kunne tyde på det.

Det graddagekorrigerede varmeforbrug er faldet med 53 Gj, svarende til ca. 9000 kr., fra før renoveringen i 2020 til efter renoveringen.

Tilsvarende ses et fald på 1260 kWh fra umiddelbart før renoveringen til umiddelbart efter.

Med den nuværende volatilitet på elmarkedet, er det svært at omsætte dette til penge, men gennemsnitsprisen vest for Storebælt har, til og med oktober måned været 3,5 kr./kWh. Under forudsætning af at faldet skyldes energioptimeringen, vil det svare til en besparelse på ca. 4.400 kr.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at der skal monteres en kontakt ved vaskeriet, så man ikke skal "famle" sig frem for at få lyset tændt igen.

Bestyrelsen besluttede at varmecentralen ikke skal renoveres nu, da det ikke ses muligt at opnå en mærkbar besparelse. Varmecentralen fungerer fint, og skal først renoveres om ca. 10 år.

Øvrig orientering tage til efterretning.

14 – Budgetopfølgning pr. 28.10.2022

2022-12-05:

Jeanette undersøger Kragssbjergghaves likviditet.

Pr. mail den 14-10-2022 har Jeanette oplyst at der står 5,2 mio., dette skal dog betragtes som et øjebliksbillede, idet der hele tiden bliver bogført beløb både ud og ind på kontoen. Kreditforeningslån betales bl.a. kvartalsvis og vil derfor være en stor post.

Budgetopfølgning pr. 28.10.2022 udsendes med dagsorden.

Beslutning:

Orientering taget til efterretning.

Likviditeten oplyses hver gang sammen med budgetopfølgningen.

15 – (Lukket punkt)

16 – Igangsættelse af mindre arbejder i varmecentraler med driftskontrol

Baggrund:

Kragssbjergghave har valgt at tilkøbe driftskontrol af jeres varmecentral.

583	001	Fonden for Kollektivhuset Kragssbjergghave Afdeling 1	127+1	1
-----	-----	--	-------	---

Driftskontrollen bidrager til, at I får mest muligt ud af jeres varme og dermed mest for pengene. Optimering af varmeanlæg er særligt aktuelt i denne tid, hvor udgiften til energi er høj og der er et stort fokus på brugen af energi fra jeres mange beboere.

For at sikre det fulde udbytte af driftskontrollen er det Boligkontoret Danmarks anbefaling, at organisationsbestyrelsen godkender, at den udførende medarbejder kan bestille mindre reparationer / udskiftninger i varmecentralen i forlængelse af kontrollen. Det vil ske i samråd med den lokale drift, men rekvireres direkte af den udførende medarbejder.

Den ændrede arbejdsgang skal sikre, at jeres varmecentraler yder bedst muligt med blik på totaløkonomien, og at udskiftning af mindre dele i varmecentralerne sker umiddelbart efter den er konstateret.

Fordele:

- Den størst mulige ydeevne fra jeres centraler
- En bedre driftsøkonomi for centralen (udgifter til energi)
- Sikkerhed for færre driftsstop

Ulemper:

- Usikkerhed i forhold til driftsøkonomien på op til 30.000 kr. inkl. moms

Økonomi

Boligkontoret Danmark anbefaler, at bestyrelsen godkender, at der årligt kan disponeres op til 30.000 kr. inkl. moms til mindre reparationer / udskiftninger pr. varmecentral.

Større arbejder, som overstiger 30.000 kr. inkl. Moms, skal afsættes på langtidsplanen og godkendes på afdelingsmødet. Driftschefen orienteres om alle arbejder som igangsættes.

Udgiften konteres på konto 116.055 fælles varme.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at der som en del af driftskontrollen kan igangsættes mindre arbejder i varmecentraler for et samlet beløb på op til 30.000 kr./årligt.

Beslutningen vil gælde frem til udgangen af 2025, hvorefter beslutningen genbehandles.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at de ikke kan godkende, at der udføres arbejder op til kr. 30.000,-.

17 – Aktivitets-og beslutningsplan drift og administration

Listen er et fast punkt og opdateres løbende efter hvert møde.
Se medsendt excel-fil.

Trappevask:

Der opleves fortsat problemer med trappevasken. Mette har besigtiget trappeopgangen efter endt rengøring og har konstateret problemer med afvaskning af yderdøre (ikke beboernes egne). Der er indkaldt til møde med Absolut Rengøring den 24.11.2022.

Det er vigtigt at vi har den nødvendige dokumentation, hvis vi skal rette op på problemet.
Der er opfølgingsmøde den 16.12.2022.

Elevatorer:

Hydraulikslanger på samtlige elevatorer er utætte, der reklameres fordi vi ikke har passeret 5-året.

Indstilling:

Listen drøftes og opdateres med beslutninger.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at hvis problemerne med trappevask ikke bliver løst skal Mette indhente nyt tilbud.

Øvrig orientering taget til efterretning.

18 – Diverse forslag fra Ris og Ros kassen

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

Der er modtaget følgende ansøgning:

Jeg ønsker at få en støj reducerende væg/ akustikplader sat op på stuevæggen ind til min ny indflyttede larmende nabo. Problemet med støj må løses snarest da det er grænseoverskridende og intimiderende at kunne overheøre en samtale gennem væggen. Jeg vil selvfølgelig selv betale omkostningerne til akustikplader og til hvem der kan få dem sat op.

Besvarelse:

Ja, det må man gerne under forudsætning af, at arbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt, samt at arbejdet er uden omkostning for Kragstbjerghave.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte svar til lejerer.

19 – Mødekalender

Møderække	Klokken	Specifikt emne:
Den 21. februar 2023	klokken 14.00	
Den 14. marts 2023	klokken 15.30.	Regnskabs gennemgang
Den 29. marts 2023	klokken 17.00.	Årsmøde
Den 29. marts 2023	klokken?	Konstituering

Snakke møder planlægges ad hoc, møderne afholdes på Kragstbjerghave.

20 – Eventuelt

Tekst fra boligportalen skal redigeres, og sendes derfor til Sys og Winnie i første omgang.

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: 17:00

Bestyrelsens underskrifter:

Sys Frimodt
Formand

Jens Horsbøl Rasmussen
Næstformand

Lina Hoffmann

Winnie Kobberrød

Henning Kirk Christensen