

## Referat

---

### Referat frabestyrelsesmødet den 6. maj 2021 kl. 10.00-14.00

Mødet afholdes Sivmosevænget 2K, 1 sal, 5260 Odense S

Indkaldt: Sonja Milkær, Mona Thomsen, Henning Kirk Christensen, Sys Frimodt, Bente Gervig, Jens Horsbøl Rasmussen,

Afbud: Bente Gervig

Fra administrationen deltager Kim Johansen.

Udsendt den: 07. maj 2021.

### Indhold

<b>1 – Godkendelse af dagsorden.....</b>	<b>1</b>
<b>1 A – Udtræden af bestyrelsen.....</b>	<b>2</b>
<b>2 – Godkendelse af referatet fra sidste møde 16. februar 2021 og virtuelle møder.....</b>	<b>2</b>
<b>3 – Revisionsprotokol.....</b>	<b>2</b>
<b>4 – Forberedelse til årsmødet evt. 13. august 2021 .....</b>	<b>2</b>
<b>5 – Endeligt regnskab 2020 fortsat drøftelse fra 2021-02-16.....</b>	<b>4</b>
<b>6 – Investeringer : .....</b>	<b>5</b>
<b>7 – Status på udlejning af køkken: ( Lukket ) .....</b>	<b>8</b>
<b>8 – Drøftelse af internet aftale.....</b>	<b>8</b>
<b>9 – Drøftelse af TV aftaler Yousee.....</b>	<b>8</b>
<b>10 – Markiser: .....</b>	<b>9</b>
<b>11 – Hjemmeside og markedsføring: .....</b>	<b>9</b>
<b>12 – Nyt fra formanden og stående udvalg: .....</b>	<b>11</b>
<b>13 – Nyt fra administrationen og driften.....</b>	<b>12</b>
<b>14 – Jubilæum 2021.....</b>	<b>12</b>
<b>15 – Mødekalender.....</b>	<b>13</b>
<b>16 – Eventuelt.....</b>	<b>14</b>

### 1 – Godkendelse af dagsorden.

Dagsorden udsendt 29. april 2021.

Der optages et yderligere punkt grundet henvendelse fra Bente Gervig om at overgå som suppleant og der oprettes derfor et punkt 1 A.

### Beslutning:

Godkendt

## 1 A – Udtræden af bestyrelsen

Ved mail af 3. maj 2021 har formanden informeret om Bente Gervigs ønske om at udtræde af bestyrelsen og overgå til frivillige aktiviteter.

### **Beslutning:**

Bente Gervig udtræder af bestyrelsen.

Bente udtræder af aktivitetsudvalget

Jens Horsbøl Rasmussen indtræder i bestyrelsen pr. d.d.

## 2 – Godkendelse af referatet fra sidste møde 16. februar 2021 og virtuelle møder

Referater udsendt og der er ikke indkommet ændringsforslag

### **Beslutning:**

Referat fra 2021-02-16, 2021-01-12, 2020-12-01 og 2020-08-11 underskrevet

## 3 – Revisionsprotokol.

### **Resultat af den udførte revision**

3 Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på regnskabet.

4 Såfremt årsrapporten vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsrapporten fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne regnskabet med en "blank" revisionspåtegning.

### **Fremstilling:**

Revisionsprotokollen gennemgås

### **Indstilling:**

Revisionsprotokollen tages til efterretning og godkendes

### **Bilag:**

Revisionsprotokollen

### **Beslutning:**

Godkendt

## 4 – Forberedelse til årsmødet evt. 13. august 2021

### **Tidligere drøftelser :**

#### **Drøftelse af strategi omkring spørgsmål vedr:**

- Carporte ( sagen er afsluttet )
- Altaner ( sagen er afsluttet )
- Lejlighedssammenlægninger
- Etc.

Afholdelse af mødet planlægning.

- Stemmetællere.  
Opstilles på møde

- *Mona Thomsen genopstiller.*

*Ja*

- *Ny kandidat til bestyrelsen i stedet for Erik Pedersen*

*Bente indtræder i den resterende valgperiode*

- *Suppleanter genopstiller.*

*Jens genopstiller, ny suppleant findes inden mødet*

- *Valg af dirigent*

*Henning foreslås som dirigent*

- *Fysisk afholdelse af mødet.*

*Vurderes efter 28. februar 2021*

- *Skal revisor fremlægge regnskabet eller administrationen*

*Administrationen*

- *Gennemgang af indkaldelse 1 og 2*

*Forslag godkendt, bestyrelsen udarbejder eget forslag og uddeler, notits omkring mulig udskydelse vedr. Corona markeres ekstraordinært i indkaldelsen.*

### **Bilag:**

*2021-03-22 Indkaldelse til årsmøde 583000 1 udkast*

*2021-03-22 Indkaldelse til årsmøde anden indkaldelse*

### **Indstilling:**

*Bestyrelsen drøfter årsmøde 2021.*

### **Beslutning:**

*Carporte, der er truffet aftale omkring reparation og nye kontrakter*

*Altaner, bestyrelsen ønsker ikke at fortsætte projektet, da det ikke er muligt at afskrive skattemæssigt på investeringen og den øgede lejeindtægt derudover vil være skattepligtig, bestyrelsen henlægger drøftelserne.*

*Sammenlægning af lejemål, punktet genoptages på næste møde med inddragelse af al relevant materiale fra tidligere drøftelser.*

*Planlægning af årsmødet de indskrevne beslutninger godkendt*

### **Fortsættelse af punktet 2021-05-06**

- **Afklaring omkring markiser.**

### **Bilag:**

*2021-08-13 Indkaldelse til årsmøde 583000 1 udkast*

*2021-08-13 Indkaldelse til årsmøde anden indkaldelse*

### **Indstilling:**

*Bestyrelsen drøfter årsmøde 2021.*

### **Beslutning:**

*Årsmødet afholdes onsdag 25. august 2021 klokken 17.00*

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.810.539</b>	<b>3.738.036</b>
Personaleomkostninger	1	-400.765	-607.886
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.004.503	-1.058.189
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.405.271</b>	<b>2.071.961</b>
Finansielle indtægter	2	7	5.719
Finansielle omkostninger	3	-1.134.833	-1.725.270
<b>Resultat før skat</b>		<b>270.445</b>	<b>352.410</b>
Skat af årets resultat	4	-144.232	-200.776
<b>Årets resultat</b>		<b>126.213</b>	<b>151.634</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		126.213	151.634
		<b>126.213</b>	<b>151.634</b>

Skattemæssig opgørelse:

## Opgørelse af skattepligtig indkomst for 2020

	Spec.	2020 DKK
<b>Resultat før skat ifølge resultatopgørelsen, erhvervmæssig aktivitet</b>		<b>270.445</b>
Regnskabsmæssige afskrivninger ejendom		753.543
Regnskabsmæssig aktiverede vedligeholdelsesomkostninger		-368.334
<b>Skattepligtigt resultat</b>		<b>655.654</b>

Midlertidige forskelle:		
Regnskabsmæssige amortiseringsudgifter		35.454
Skattemæssige amortiseringsudgifter	4	-31.330
Regnskabsmæssige afskrivninger tilbageført		250.959
Skattemæssige afskrivninger driftsmidler	2	-40.017
Skattemæssige afskrivninger installationer	3	-260.384
<b>Skattepligtig indkomst før fradrag af underskud fra tidligere år</b>		<b>610.336</b>
Skattemæssigt underskud fremført fra tidligere indkomstår	1	-418.982
<b>Skattepligtig nettoindkomst</b>		<b>191.354</b>
<b>Skattepligtig indkomst</b>		<b>191.354</b>
<b>Forventet pålignet skat, 22% af DKK 191.300</b>		<b>42.086</b>

Regnskaberne lægges på hjemmesiden når de er godkendt efter dette møde.

**Bilag:**

Årsrapport og Protokol er tidligere udsendt til godkendelse 2021-04-09

**Indstilling:**

Bestyrelsen godkender regnskabet endeligt.  
Penneo er udsendt og klar til underskrift

**Beslutning:**

Regnskabet er godkendt endeligt og lægges på hjemmesiden d.d.  
Regnskab ligger klar til underskrift i Penneo.

**6 – Investeringer :**

Bestyrelsen drøfter de fremtidige investeringer og om der er andre ting der prioriteres i indeværende år.

## Udgiftsoversigt fra bygningsgennemgang

Afsnit 300	Tilstand	Hyppeghed	2021	2022	2023	2024	2025
Facade (teglsten)- udskiftning		120					
udskiftning - døre	3	60					500.000
ovenlys - udskiftning	3	30					
Tag - udskiftning	3	25					3.300.000
kældervinduer - udskiftning	3	50					150.000
Grundvandspumpe - udskiftning	3	15					15.000
Cirkulationspumper (Brugsvand) - udskiftning	3	15					
Forbrugsmålere (Vand) - udskiftning	3	9			110.000		
VVS - varmerør - udskiftning	3	60					
Forbrugsmålere (Varme) - udskiftning	3	10			45.000		
Cirkulationspumper (Varme) - udskiftning	3	15					
Terrænbelægning - udskiftning	3	40					
Ventilation - udskiftning	3	10				190.500	
Tærren - Udskiftning	3	15					
Kloak -udskiftning/strømpeforing	3	80					
Afløb - udskiftning	4	30					
Skure i terræn - udskiftning	4	30					
Varmeproduktionsenhed (Kedel etc) - udskiftning	4	60					

Bygningsgennemgang, September 2020, Afd. 1 Afdeling 1

Automatik - udskiftning	4	20					
Elevator - udskiftning	4	30					
VVS - brugsvandsrør - udskiftning	4	60					
Varmtvandsbeholder - udskiftning	4	30					
Facade (facadeplader)- udskiftning	4	60					
Udvendige trapper - udskiftning	4	80					
Vinduer - udskiftning	4	50					
Tagrender/nedløbsrør - udskiftning	4	40					
Udvendige dæk/altaner - udskiftning	4	80	12.000.000				
Fundament/sokkel - vedligehold	V	1	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800
ovenlys - vedligehold	V	1	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Udvendige dæk/altaner - vedligehold	V	1	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800
Tag - vedligehold	V	1	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Udvendige trapper - vedligehold	V	1	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Vinduer/døre - vedligehold	V	1	10.400	10.400	10.400	10.400	10.400
Facade (teglsten)- vedligehold	V	1	9.800	9.800	9.800	9.800	9.800
Facade (facadeplader)- vedligehold	V	1	9.750	9.750	9.750	9.750	9.750
Vådrum (overflader og fuger) - udskiftning	V	1	5.080	5.080	5.080	5.080	5.080
Elevator - vedligehold	V	1	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000

Elinstallationstjek - vedligehold	V	1	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
VVS - installationer - vedligehold	V	1	31.750	31.750	31.750	31.750	31.750
Ventilation - vedligehold	V	1	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Skure i terræn - vedligehold	V	1	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Terrænbelægning - vedligehold	V	1	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500
Kloak/afløb - vedligehold	V	1	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
TV inspektion	V	10	60.000				

## Bilag:

Bygningsgennemgang 2020

## Indstilling:

Bestyrelsen drøfter evt. andre og ekstraordinære ting som ønskes i planen  
 Planen tilrettes løbende  
 Til drøftelse

**Beslutning:**

Godkendt

Altaner udtages af planen.

Udskiftning af garageporte indgår.

Asfaltbelægning på kørearealer eftergås.

Stensætninger der støtter bede og flisebelægninger oprettes, pris indhentes.

**7 – Status på udlejning af køkken:****( Lukket )****8 – Drøftelse af internet aftale.****2021-02-16**

Udvalget har gennemgået aftalerne og fundet det uhensigtsmæssigt at lade alle lejere stige med kr. 50/mdr når det ikke er alle der ønsker eller anvender hastigheden fuldt ud.

Udvalget undersøger muligheden for at erhverve routere på egen hånd og skifte disse efter behov.

Udvalget orienterer på mødet. ( Jens )

Administrationen og Jens fremlagde forslag omkring ny aftale som fortsætter uændret med mulighed for opgradering til højere hastighed imod afregning direkte til Bolignet på differencen.

Der arbejdes videre med om lejerne kan indgå aftale direkte med Bolignet omkring opgradering af hastighed plus leje af ny router.

Jens og Kim arbejder videre med dette

**Bilag:**

Tilbud fra Bolignet er vedlagt dagsordenen

**Indstilling:**

Bestyrelsen drøfter fremtidig internet aftale

**Beslutning:**

Godkendt, bestyrelsen indgår ikke ny aftale med lader den eksisterende fortsætte uændret.

**Fortsættelse af punktet**

Aftalen er nu tilrettet så den omkring levering af signalet er uændret med en løbetid på 3 år.

Der kan tilkøbes routere efter behov.

**Bilag:**

Nyt tilbud fra Bolignet medtages på mødet da de sidste præciseringer endnu ikke er modtaget.

**Indstilling:**

Bestyrelsen drøfter fremtidig internet aftale

Det indstilles at der indgås ny aftale med de ændrede betingelser/forbedringer.

**Beslutning:**

Ny aftale tilrettes og godkendes med de skitserede rettelser omkring ejerskab af udstyr på Kragshave.

**9 – Drøftelse af TV aftaler Yousee**

Aftalen med Yousee omkring TV pakker fungerer ikke optimalt med til og framelding af nye lejere og ændring af pakker, administrationen lægger op til at ordningen ændres så der opkræves grundpakke og hvis lejer ønsker en opgradering opkræves dette direkte fra Yousee.



**Bilag:**

Oprindelig underskrevet kontrakt og varslingsbrev.

**Indstilling:**

Bestyrelsen drøfter fremtidig fremtidige opkrævninger af TV pakker

Det indstilles at der ændres i opkrævningen så lejer selv indestår for tilkøb af ekstra ydelser.

**Beslutning:**

Bestyrelsen drøftede forslaget og besluttede at ændre opkrævningsformen så grundpakke opkræves og der opkræves individuelt for ekstra ydelser direkte ved lejerne under forudsætning at priserne fastholdes uden stigning med foreningsaftalen som grundlag. Endeligt oplæg med økonomi fremsendes når dette foreligger. Der udsendes fyldestgørende beboerinformation.

**10 – Markiser:**

Håndtering af Markiser, afhængig af tidligere punkt, hvis dette er en lejer opgave fastsættes rammer for at kunne opnå tilladelse under forudsætning af reetablering ved fraflytning og ved overdragelse til nye lejere underskrives at det ikke er afdelingens ejendom og drift, vedligehold og evt. udskiftning er for lejers regning.

**Indstilling:**

Bestyrelsen drøfter håndtering af markiser i afdelingen.

**Beslutning:**

Bestyrelsen genoptager punktet

Afklaringspunkter:

Mulighed for at Kragstbjerghave erhverver og lejer afdrager over 10 år

Mulighed for at købe allerede opsatte markiser med afskrivningstid på 10 år

Mulighed for allerede opsatte markiser udskiftes på lignende vilkår

Skattebetaling af indtægter

Krav til typer

Alle lejemål skal kunne modtage tilbuddet

BDK udsender tidligere beregninger på sammenlægning af lejemål

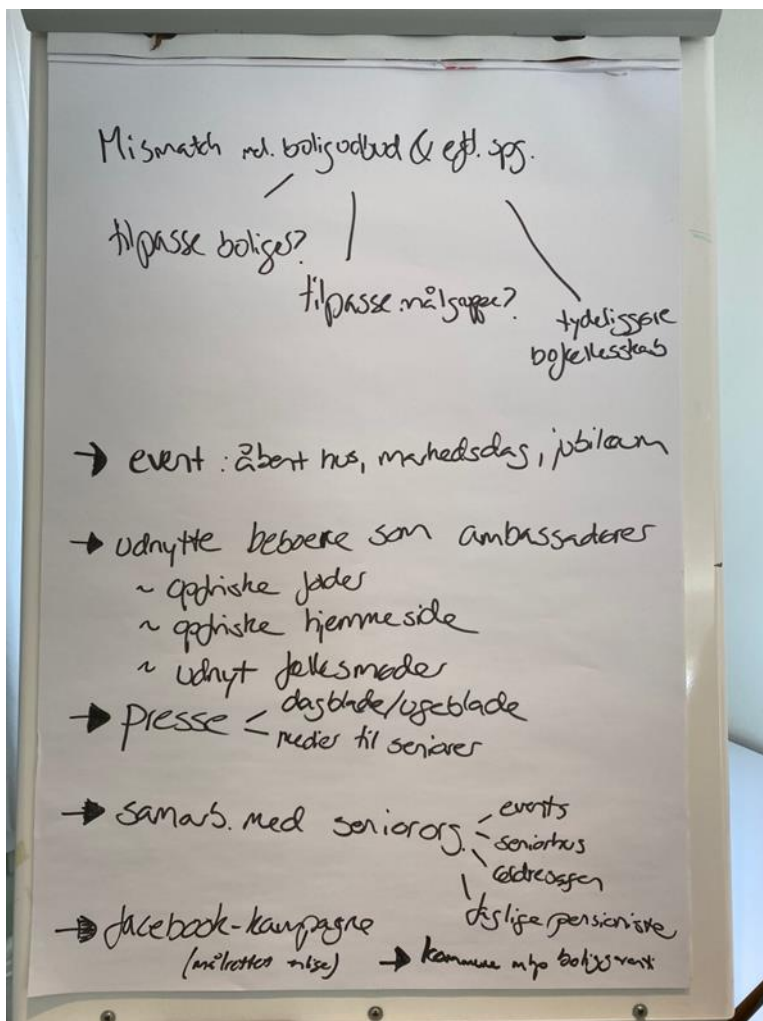
**11 – Hjemmeside og markedsføring:****På mødet 2020-08-11 blev udlejning og ventelisten drøftet**

*Der er foretaget en beboerundersøgelse og ligeledes en undersøgelse af ventelisten, begge undersøgelser danner grundlag for en drøftelse omkring de fremtidige kriterier for udlejning, herunder oplæg fra Mona og Anne fra der står for rundvisning og samtale med evt. nye beboere.*

*Karina Lauridsen fremlægger venteliste undersøgelsen samt bidrager i drøftelse af muligheder og begrænsninger.*

*Venteliste undersøgelse samt beboerundersøgelse blev drøftet og gennemgået*

*Der var drøftelser omkring hvorledes Kragstbjerghave sikres imod fremtidige udlejningsproblemer samt tiltag hertil.*



### Indstilling:

Bestyrelsen træffer beslutning omkring regler/kriterier for udlejning samt hvorledes ventelisten udbygges bedst muligt.

### Beslutning:

Udlejningskriterier ændres fra 50+ til 40+

Under 40 år udlejning af 1og 2 værelses maksimum 54 m2 også til studerende.

Ved tomgang anvendes boligportalen under de gældende regler og aftaler omkring samtaler og størrelser.

Der fokuseres på fremtidssikring af ventelisten samt boliger ud fra de på planchen virkemidler.

### 2021-05-06 Genoptagelse af punktet fra august 2020:

Drøftelse af hjemmeside.

Mail fra Sonja:

Kære Sonja og Mona.....

Som aftalt i PR-udvalget fremsætter jeg hermed et tilbud om oprettelse af en ny hjemmeside til Kragsbjerghave. Siden vil blive bygget op i systemet WIX, idet dette har den klare fordel, at det meget let kan opdateres og holdes ved lige. Samtidig er der i dette system mulighed for at opbygge en tidssvarende og visuel smuk hjemmeside, der på en moderne måde vil afspejle livet i kollektivet. Hjemmesiden vil desuden kunne bruges langt mere aktivt end i dag, hvilket eksempelvis betyder, at der jævnligt kan bringes både fotos og tekst fra de tiltag, der gennemføres i Kragsbjerghave.

I mit tilbud indgår et kursus for 2-3 udvalgte fra bestyrelsen, der sættes ind i opdateringsprocessen og som herefter selv kan tilføje siden de udvalgte nye oplysninger.

### TILBUD PÅ HJEMMESIDE FOR KRAGSBJERGHAVE:

Opsætning og indledende redigering af siden:	24x399	9576,-kr
Produktion af nye fotos til hjemmesiden:	8x399	3192,-kr
Fotografering med drone:		1499,-kr
Undervisning af bestyrelsesmedlemmer:	3x399	1197,-kr
Pris i alt:		15.434

NB: Herefter vil der være løbende udgifter til hjemmeside udbyderen, wix.com, på ca. 125 kr. om måneden samt udgifter til webhotel på ca. 75 kr. om måneden.

Lennart Schönberg deltager i punktet og fremlægger hans tanker og ideer, punktet flyttes til først på dagsordenen, varighed ca. 10 min.

Der udsendes brochure i nærområdet, forsøges koordineret blandt beboerne

### **Indstilling:**

Til drøftelse

Drøftelse af yderligere indsatser

### **Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede at indgå aftale med Lennart omkring hjælp til forbedring af BDK hjemmesiden.

Behov for Facebook drøftes senere.

BDK indhenter tilbud på logo på gavl med baggrundsllys.

## **12 – Nyt fra formanden og stående udvalg:**

### **A. Nyt fra formanden**

- Formanden/bestyrelsen orienterer om nyt siden sidst.
- Formanden beklagede manglende info vedr. terrasser.
- Stop for aktiviteter under Corona blev drøftet/genåbning
- Henvendelse omkring parkering og opladning af scootere.
- Ris i forhold til betjening af vaskeriet.
- Spørgsmål om ændring i lejemål.
- Spørgsmål vedr. trafik på stien med opsætning af hegn.
- Plantning af træ i plænen.

### **B. Samarbejdsudvalget ( Sonja og Henning)**

### **C. Aktivitetsudvalget, Koordinationsgruppen (Mona Thomsen og Sys Frimodt)**

De fleste aktiviteter over 5 personer er sat på standby, disse genopstartes i takt med genåbningen.

### **D. Køkkenudvalget (Sonja Milkær, Mona Thomsen og Kim Johansen)**

Indkaldelse til møder og tovholdere i udvalgene blev drøftet

Der har været afholdt møde med advokaten. Drøftet under tidligere punkt

### **E. Rundvisning og samtale med nye beboere (Mona Thomsen og Sonja Milkær)**

### **F. Ros og ris postkassen**

Evt. nye indlæg gennemgås og der aftales hvem der gør hvad, eventuelle punkter drøftes på snakke møderne.

**Indstilling:**

Til drøftelse

**Beslutning:**

Taget til efterretning

Der opsættes hegn ved gavl, type som fremtidige hegn i afdelingen.

Parkering af elscootere i skur ved de øvrige.

Der aftales nærmere om plantning af træ.

Fremtidige henvendelser og konklusion medtages i den efterfølgende beboerorienteringer.

**13 – Nyt fra administrationen og driften.**

Kim Johansen orienterer omkring personalesituationen.

**Indstilling:**

Til drøftelse og beslutning

**Beslutning:**

Orientering taget til efterretning.

Der følges op på opgaver som ønskes udført af Kenneth

Der vurderes på 4 timer dagligt

**14 – Jubilæum 2021.**

**Historik:**

Status på jubilæumsskrift

Sonja fortsætter arbejdet med skrift og ansøgning af fondsmidler til udsmykning, have etc. til endelig vedtagelse i bestyrelsen.

Kunsthjælpen har givet afslag på tilskud til kunst med den begrundelse at Kragshøjhøjen ligger på en privat grund.

Der nedsættes et PR udvalg.

Der nedsættes et jubilæumsudvalg.

**Indstilling:**

Til drøftelse

**Beslutning:**

Der nedsættes et PR udvalg, består af medlemmerne af udvalget der foretager fremvisning.

Der nedsættes et jubilæumsudvalg, deltagere er Bente og Sys, beboerne inviteres til at deltage.

**2020-12-01**

Forskellige datoer på indvielsen.

Godkendt i byrådet 7. november 1960

14. februar 1961

Tinglyst skøde 14. juni 1961

Arkitekt igangsat 1961

Indvielse 1. november 1962

50 års jubilæum 2011

**Indstilling:**

Til drøftelse

**Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede at jubilæum er den samme forudsætning som ved 50 års jubilæum med udgangspunkt 1961.

**2021-02-16**

Bestyrelsen drøfter Jubilæet.

Bestyrelsen arbejder videre med tidsskrifter og andet op til jubilæet.

Sys gennemgik aktivitetsplan og budget som blev udleveret.

**Beslutning:**

Budget på kr. 41.530 blev godkendt

Aktivitetsskema blev godkendt.

**15 – Mødekalender.**

Bestyrelsesmøder tirsdage kl. 10.00 hos Boligkontoret Danmark:

Møderække	Klokken	Specifikt emne:
16. februar 2021	10.00	Forberedelse årsmøde ( Teams )
22. marts 2021	17.00	Årsmøde
22. marts 2021	20.00	Konstituering efter årsmøde

Mødedatoer 2021

9. marts 2021	10.00	Forberedelse årsmøde
20. april 2021	10.00	Bestyrelsesmøde
15. juni 2021	10.00	Bestyrelsesmøde
10. august 2021	10.00	Bestyrelsesmøde
1. august 2021	10.00-12.00	Åbent hus
7. august 2021	18.00-22.00	Jubilæumsfest
25. august 2021	17.00	Årsmøde
12. oktober 2021	10.00	Bestyrelsesmøde
7. december 2021	14.00	Bestyrelsesmøde
7. december 2021	18.00	Julefrokost

Snakke møder afholdes første fredag i mdr. kl. 10-11 frivillig deltagelse når dette igen er mulig, dette afholdes på Kragtsbjerghave, første gang fredag den 2. oktober 2020.

Referent: Kim Johansen  
Mødet afsluttet: 14.00

Bestyrelsens underskrifter:

\_\_\_\_\_  
Sonja Milkær  
Formand

\_\_\_\_\_  
Mona Thomsen  
Næstformand

\_\_\_\_\_  
Jens Horsbøl Rasmussen

\_\_\_\_\_  
Sys Frimodt

\_\_\_\_\_  
Henning Kirk Christensen