

Referat

Referat til bestyrelsesmødet den 27. april 2022 kl. 13.00-15.30

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: Winnie Kobberrød og Kim Johansen

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

Udsendt den: 3. maj 2022.

Indhold

1 – Godkendelse af dagsorden	1
2 – Revisionsprotokol	1
3 – Godkendelse af referatet fra sidste møde 23. marts 2022	2
4 – a/c forskudsskat 2022	2
5 – Nyt fra udvalg og arbejdsgrupper	2
6 – Sammenlægning af lejemål	3
7 – Markiser	5
8 – Genopretning af haveanlæg efter rørsprængning	7
9 – Økonomisk politik i forhold til afdrag og skat	7
10 – Bolignet og YouSee- betaling for oprettelse	8
11 – Budgetopfølgning	8
12 – Aktivitets og beslutningsplan drift og administration	9
13 – Mødekalender	9
14 – Eventuelt	9

1 – Godkendelse af dagsorden

Dagsorden udsendt 20. april 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 bemærke.

3 – Godkendelse af referatet fra sidste møde 23. marts 2022

Referater udsendt.

Beslutning:

Godkendt

4 – a/c forskudsskat 2022

Som aftalt er der hermed indberettet a/c forskudsskat for 2022

Acontoskattrater - Kvittering

Logget ind med cvr- og se-nummer 35 17 82 28 Fonden Kollektivhus Kragssbjerghave

Indberetning modtaget. [1]	
Betalingsidentifikation anvendes ved indbetalingen. På Skattekontoen vil du kunne se din saldo.	
Betalingsidentifikation	+71 < 0000000351782289 + 000000083046031 <
Indberetning og ændring er registreret for:	
CVR-/SE-nummer	35 17 82 28
Fonden Kollektivhus Kragssbjerghave	
c/o Boligkontoret Danmark	
Havneholmen 21	
1561 København V	
Udført af CVR-/SE-Nummer	35178228
Ændring oprettet den	05-04-2022
Betalingsfrist	21-11-2022
Indkomstår	2022
Indberetning om frivillig indbetaling kr.	244.000

Beslutning:

Taget til efterretning

5 – Nyt fra udvalg og arbejdsgrupper

Nyt fra udvalgene:

Samarbejdsudvalg:

Sys Frimodt og Jens Horsbøll Rasmussen.
Intet nyt.

Aktivitetsudvalget

Sys Frimodt og Lina Hoffmann.

Der er blevet udsendt indbydelse til sommerudflugt – sidste frist den 13. maj. (max. 50 personer)
Sonja ønsker at flytte bridgedag fra mandag til tirsdag. Ændringen træder i kraft fra 1. september.

Køkkenudvalg:

Jens Horsbøll Rasmussen, Aase Dahl og Jeanette Helmer (BDK).
Intet nyt – der skal planlægges nyt møde.

Visitationsgruppen + hotel:

Aase Dahl og Lina Hoffmann.

Der er 2 ledige lejemål, hvor der er stor efterspørgsel efter det ene.
Hotelværelserne udlejes jævnt og alt fungerer fint.

Havegruppen:

Jens Horsbøll Rasmussen

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

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 Spændevidde: 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.

Kulturudvalget:

Walther Richter

Der er ikke flere interesserede der vil afholde udstilling, så alle billeder forsvinder 1.6.2022. Kulturudvalget nedlægges, hvis der ikke kommer nye medlemmer der vil hjælpe.

Værkstedet:

Jens Horsbøl Rasmussen

(2022-02-16) Der er stadig utætheder fra køkken, Kenneth er på opgaven, problemer med at tørre op så der kan fuges.

Der er endelig blevet fuget, og det ser ud som om det er tørt.

Hjemmeside:

Sys Frimodt

Intet nyt.

Beslutning:

Beslutning om indkøb af hegn og haveparasoller drøftes på næste møde, da bestyrelsen ønsker et overblik over foreningens økonomi. Fokus på at pengene bliver anvendt til planlagt drift og vedligehold.

6 – Sammenlægning af lejemål

2022-03-23

Mandag den 14.3.2022 blev der afholdt besigtigelse med Kristian Hvass fra Graa Arkitekter med henblik på at få afklaret forholdene omkring sammenlægning af lejemål. Kristian vil forsøge at have 2 løsningsforslag klar til mødet den 23.3., som eftersendes eller medtages til mødet.

På besigtigelsen blev ideen omkring tagboliger vendt og Kristian har efterfølgende svaret:

Huslejen for de nye boliger vil overstige markedshuslejen, hvis ikke huslejen bliver fordelt på de eksisterende boliger.

Herudover vurderes det at den eksisterende bygning ikke vil kunne bære en ekstra etage, hvorfor der skal laves et særskilt bærende system uden på den eksisterende bygning.

Og sidst men ikke mindst, så vurderes det at de eksisterende lifte ikke kan godkendes som adgangsvej for tagboliger, hvorfor alle lifte skal erstattes med nye elevatorer, som kræver udvidelse af trapperum. Det skal i tillæg hertil bemærkes at det alt andet lige vil kræve dispensation fra kommuneplanen, at bygge i fire etager.

De bedste hilsner

Kristian Hvass

partner, bygningskonstruktør og økonom

Kristian Hvass, har lavet udkast til 2 plantegninger hvor boligerne kan sammenlægges, hvoraf den ene også giver tilgængelighed (kørestol radius og uden dørtrin).

Der foreligger endnu ingen økonomi.

Beslutning:

Sammenlægning af lejligheder: Kristian Hvass fortsætter med arbejdet, herunder at få lavet et budget for på sammenlægning af lejligheder. Herefter kan der træffes beslutning om huslejen er i overensstemmelse med markedshuslejen for øvrige boliger i kommunen.

Tagboliger: Nedstemt, vurderes ikke at være rentabelt og indebære for stor risiko.

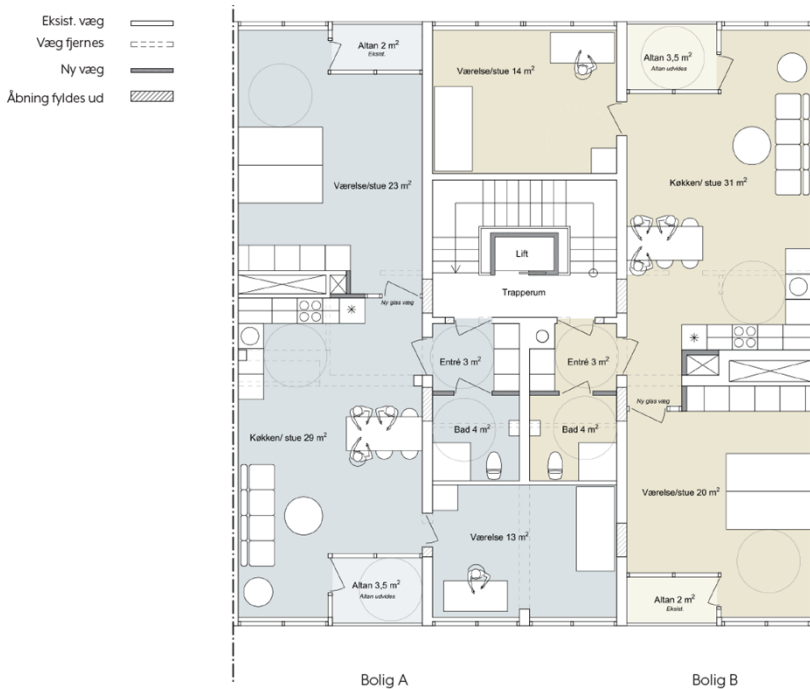
2022-04-27

På årsmødet gennemgik Kim Johansen de 2 budgetoverslag fra Graa Arkitekter. Forslagene er på skitseplan og derfor med forbehold. Beregningen har givet følgende husleje:

Lille sammenlægning uden tilgængelighed
96 m² kr. 8.326,83 excl. forbrug.
117 m² kr. 9.384,83 excl. forbrug.



Stor sammenlægning med tilgængelighed og udvidet altan.
106,5 m² kr. 10.439,50 excl. forbrug.



På årsmødet var beboerne positive over for de 2 løsningsforslag, men gav udtryk for at boligerne gerne måtte være lidt mindre og gerne omkring 70 m², af hensyn til mulighederne for at få boligsikring. Herudover blev det også drøftet hvordan boligerne på sigt skal "frigives" til renovering/ombygning?

Indstilling:

Bestyrelsen bør drøfte hvilke tiltag, der skal igangsættes herfra.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at henlægge beslutningen i 12 måneder.

7 – 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.

2022-02-16

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.

2022-02-16

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.

2022-03-23

Aalykke Markiser er prisjusteret deres tilbud og har fremsendt følgende:

3 markiser (2,38 x 90) inkl. montage kr. 40.750,-
Afdrag over 15 år med 6% i rente 344/mdr.
Afdrag over 10 år med 6% i rente 453/mdr.

1 markise (2,38 x 90) inkl. montage kr. 15.250,-
Afdrag over 15 år med 6% i rente 129/mdr.
Afdrag over 10 år med 6% i rente 170/mdr.

1 markise (4,66 x 90) inkl. montage kr. 23.250,-
Afdrag over 15 år med 6% i rente 197/mdr.
Afdrag over 10 år med 6% i rente 259/mdr.

2 markise (4,66 x 90 + 2,38 x 90) inkl. montage kr. 36.125,-
Afdrag over 15 år med 6% i rente 305/mdr.
Afdrag over 10 år med 6% i rente 402/mdr.

Ovenstående priser er eksklusiv el-arbejde og lift.

Revideret 24-03-2022 jf. beslutning

3 markiser (2,38 x 90) inkl. montage kr. 42.750,-
Afdrag over 15 år med 6% i rente 361/mdr.

1 markise (2,38 x 90) inkl. montage kr. 17.250,-
Afdrag over 15 år med 6% i rente 146/mdr.

1 markise (4,66 x 90) inkl. montage kr. 25.250,-
Afdrag over 15 år med 6% i rente 214/mdr.

2 markiser (4,66 x 90 + 2,38 x 90) inkl. montage kr. 38.125,-
Afdrag over 15 år med 6% i rente 322/mdr.

Ovenstående priser er eksklusiv lift.

Indstilling:

Bestyrelsen drøfter løbetid 10 eller 15 år

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

Bestyrelsen tager stilling til hvorledes el-arbejde og lift betales, variable ydelser.

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

Bestyrelsen drøfter den videre proces.

Beslutning:

Det blev godkendt at afbetalingstiden er 15 år og fortsætter herefter uændret til drift og ny investering/udskiftning. Disse lejemaal vil fremover være inkl. markiser.

At der indregnes kr. 2.000,- i tilbud fra Aalykke Markiser til etablering af el-arbejde.

At foreningen betaler udgiften til lift.

Hvert år skal tilmelding ske senest den 1. marts.

I år skal tilmelding ske senest tirsdag den 19. april 2022. Der udarbejdes en skrivelse til beboerne, hvor de har mulighed for at tilmelde sig.

2022-04-27

På bestyrelsesmødet den 2. juni 2021 besluttede bestyrelsen, at egenfinansierede markiser kan tilbagekøbes af Kragstbjerghave med en afskrivningsperiode på maks. 10 år.

Beslutning fra 2022-03-23 omfatter ikke egenfinansierede markiser og bestyrelsen bør drøfte hvilke løsninger der skal tilbydes disse beboere. Som løsningen er nu overtages disse markiser ikke og nedtages ved fraflytning.

Indstilling:

Bestyrelsen tager stilling til om Kragstbjerghave vil tilbagekøbe markiser med en afskrivningsperiode på 10 eller 15 år eller om ejerskab af markiserne fortsætter uændret og skal nedtages ved fraflytning.

Bestyrelsen tager stilling til om beboerne skal opkræves samme beløb, som øvrige beboere der tilmelder sig den nye ordning, under hensyntagen til antal og størrelse.

Beslutning:

Lejemål med egne markiser tilbydes ikke overdragelse/køb til Kragstbjerghave, ved fraflytning kan egne indkøbte markiser medtages eller overdrages til ny lejer. Hvis ny lejer ikke ønsker at overtage vil markisen blive fjernet, medmindre andet aftales.

8 – 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.

Beslutning:

Der er ikke fremsat bemærkninger eller spørgsmål til de fremsendte tilbud og en enig bestyrelsen har pr. mail tiltrådte 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.

9 – 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.

10 – Bolignet og YouSee – betaling for oprettelse

I aftalen med bolig-net står følgende:

Oprettelsesprisen er 0 kr. de første 30 dage efter idriftsættelse af leverancen. Herefter vil oprettelsen være 250 kr. BOLIG•NET garanterer 490/490 Mbit/s. Abonnementet opkræves kvartalsvis forud direkte til boligforeningen på én samlet faktura for alle mulige (127) husstande.

Det er ikke alle beboere der bliver ramt af dette oprettelsesgebyr, idet mange (ca. 94) lejermål allerede er tilmeldt og bolignet kan ikke se der sker en fraflytning i disse lejermål. Det er derfor kun de sidste 33 lejermål, der har denne risiko?

Bolignet har tilbud Kragstbjerghave "fri" oprettelsesperiode på 2-3 uger, hvor I kan oprette de sidste lejermål gratis. Det betyder at Kenneth skal bruge lidt ekstra tid til at udføre denne opgave, samt at Kragstbjerghave skal indkøbe de sidste 33 routere til oprettelsen.

YouSee – lukning af signal:

Ved lukning af signal overføres gebyret for åbning til den nye lejer jf. bekendtgørelse om fritagelse for tilslutning til og betaling for fælles programforsyning i fællesantenneanlæg § 2, nr. 2 der angiver følgende: "Opkrævning af betaling for framelding".

Gebyret på kr. 650,- (pt) opkræves derfor når den tilflyttende lejer igen tilmelder sig grundpakke el.lign.

Begge gebyr fremgår af lejekontrakten, som mulige udgifter for tilflytter

Indstilling:

Bestyrelsen bedes tage stilling til om I vil tage imod tilbud fra Bolignet om 30 dages fri oprettelse. Alternativt om nye beboere selv skal betale for oprettelsen eller om Kragstbjerghave vil betale. (Kr. 250,-)

Skal Kragstbjerghave betale gebyr (kr. 650,- pt.) til YouSee for tilslutning, når forrige lejer har frameldt signal?

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at gebyr til YouSee og Bolignet, som allerede er nævnt i kontrakterne, fortsat skal betales af beboerne ved indflytning. Visitationsgruppen er orienteret og potentielle nye beboere vil få samme besked.

11 – Budgetopfølgning

Er udsendt med dagsorden den 2022-04-27.

Beslutning:

Gennemgået og taget til efterretning

12 – Aktivitets og beslutningsplan drift og administration

Listen er et fast punkt og opdateres løbende efter hvert møde.

- Arbejdet med at isætte fjedre i garageporte er påbegyndt.
- Punktet med markiser er afsluttet.
- Huller i p-arealerne er udfyldt med kold asfalt. Genoptages løbende under de alm. drift- og vedligeholdelsesplaner.
- Renovering af stensætning afsluttet.
- Når bygningen skal termograferes, skal det også vurderes om der er utætte vinduer p.g.a. dårlige tætningslister.
- Det undersøges med maler hvorfor vindueskarme klistre – er det forkert maling?
- Kan lejen for hotelværelserne opkræves via huslejen?

Indstilling:

Listen drøftes og opdateres med beslutninger.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at gulvtæpper på kontor og hotel skal fjernes, samt at der opsættes markise ved kontor.

13 – Mødekalender

Møderække	Klokken	Specifikt emne:
27. april 2022	13.00	Bestyrelsesmøde
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 Kragssbjerghave.

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: 15:50

Bestyrelsens underskrifter:

Sys Frimodt
Formand

Jens Horsbøl Rasmussen
Næstformand

Lina Hoffmann

Aase Dahl

Henning Kirk Christensen