

Referat

Referat til bestyrelsesmødet den 15. august 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, Lina Hoffmann og Winnie Kobberød (Indtrådt i stedet for Aase Dahl).

Suppleanter:

Afbud: Aase Dahl (Har trukket sig fra bestyrelsen med øjeblikkelig virkning)

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

Udsendt den: 17. august 2022.

Indhold

1 – Godkendelse af dagsorden	1
2 – Revisionsprotokol	1
3 – Godkendelse af referat fra sidste møde 13. juni 2022	2
4 – Forlængelse af administrationsaftale BDK	2
5 – Vedligeholdelse og deltagelse i syn (Lukket punkt)	2
6 – Aftaler med Experian og inddrivelse af restancer	3
7 – Brandsynsregler	3
8 – Ændring af forretningsorden og bestyrelsesdaglige arbejde	4
9 – Nyt fra udvalg og arbejdsgrupper	5
10 – Genopretning af haveanlæg efter rørsprængning	5
11 – Økonomisk politik i forhold til afdrag og skat	6
12 – Budget 2023	7
13 – Budgetopfølgning pr. 22. juni 2022	8
14 – Aktivitets-og beslutningsplan drift og administration	8
15 – Diverse forslag fra Ris og Ros kassen	8
16 – Mødekalender	9
17 – Eventuelt	9

1 – Godkendelse af dagsorden

Dagsorden udsendt 8. august 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 13. juni 2022

Referat udsendt den 17. juni 2022.

Beslutning:

Godkendt uden bemærkninger.

4 – Forlængelse af administrationsaftale BDK

Der er indgået administrationsaftale med Boligkontoret Danmark. Bestyrelsen besluttede den 26. august 2021 at fortsætte uændret, med en årlig evaluering.

11) Aftalens varighed

Denne administrationsaftale træder i kraft den 1. januar 2018 og løber mindst 3 år. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til en 1. januar. Aftalen kan således tidligst opsiges med virkning fra den 30. juni 2020 til ophør pr. 31. december 2020.

Uanset aftalens eventuelle ophør, færdiggøres igangværende bygge- og moderniseringsopgaver.

Prisblad for 2023 vedlægges.

Indstilling:

At bestyrelsen drøfter om aftalen skal fortsætte.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at fortsætte aftalen med Boligkontoret Danmark. Evalueres igen om 1 år.

5 – Vedligeholdelse og deltagelse i syn (Lukket punkt)

6 – Aftaler med Experian og inddrivelse af restancer

Jeg har bedt vores jura afdeling om en vurdering af ovenstående og har fået følgende svar:

”Det årlige gebyr til Experian vedrører abonnement til RKI (Ribers Kredit Information)

Ordnningen indebærer, at fraflyttede lejere får en ekstra rykker med mulighed for at indgå afdragsordning, hvorved de sparer omkostninger til retslig behandling.

583 har lige nu én registreret skyldner i RKI. En skyldners registrering slettes igen efter 5 år.

Det er dog svært at måle, hvad det giver af resultat, eftersom en registrering i RKI jo ”blot” har den virkning, at skyldner ikke kan optage yderligere gæld, hvilket jo så skal motivere til at afvikle på eksisterende gæld.

Jeg har administreret ordningen siden 2010 og min erfaring er, at der kun er ganske få, der efter modtagelse af RKI-rykkerbrevet har henvendt sig for at indgå en afdragsordning.

Siden 2020 har vi her i Jura håndteret inddrivelsen af gæld fra fraflyttere ved hjælp af et helt nyt inkassoprogram, der kan håndtere mængden af sager for alle BDKs selskaber i administration.

Vi sender som det første en e-mail til fraflytter med tilbud om afdragsordning. Reagerer de ikke, forsøger vi at ringe til dem i håb om, at få et frivilligt forlig i hus. Hvis de indgår frivilligt forlig om afdragsordning, så tilbyder vi, at der ikke tilskrives renter til deres gæld.

Vi har lige nu 760 sager til inkasso, hvoraf vi i de 129 sager har opnået frivilligt forlig, hvilket svarer til 17%.

Det årlige gebyr til RKI udgør ca. 7.000 kr. herudover betaler selskabet 57 kr. for hver rykker RKI sender ud. Samtidig tager Jura 583 kr. pr. sag, der ligeledes skal betales af selskabet, idet dette ikke kan pålignes den pågældende skyldner.

Jeg vil derfor klart anbefale, at 583 opsiger deres aftale med RKI, idet Jura kan håndtere sagerne fremadrettet og i høj grad opnå frivillige forlig, der er gældende i 10 år.

Opsigelse af aftalen med RKI skal ske senest den 30. september 2022, idet aftalen ellers fornyes for endnu et år."

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at aftalen opsiges inden udgangen af september med virkning pr. 1.1.2023.

7 – Brandsynsregler

I BR18, kapitel 7 står der i vejledning at der bl.a. skal ske kontrol af flugtveje, flugtvejs- og panikbelysning og håndslukningsudstyr, som skal efterses og vedligeholdes. Der kan være særlige forhold omkring køkken og spisesal, men det skal undersøges nærmere.

§ 137	Drift, kontrol og vedligehold af brandsikkerheden i og ved bygninger skal ske, så det sikres, at sikkerheden i tilfælde af brand er opretholdt i hele bygningens levetid, jf. § 82.
§ 138	Brugen af en bygning skal ske, så det sikres, at sikkerheden i tilfælde af brand opretholdes i hele bygningens levetid.
§ 139	Det er ejeren eller en heraf udpeget driftsansvarlig person, som skal sikre, at §§ 137, 138 og §§ 140-158 overholdes.
§ 140	En bygnings brandsikringstiltag, herunder relevante dele af materialer, konstruktioner, bygningsdele og brandtekniske installationer, skal kontrolleres og vedligeholdes, så de i hele bygningens levetid bidrager til brandsikkerheden, jf. § 82.
§ 141	Brandtekniske installationer, håndslukningsudstyr samt brandsikring af ventilationsanlæg i og ved bygninger og bygningsafsnit skal løbende funktionsafprøves og kontrolleres. Stk. 2. Kravet om løbende funktionsafprøvning og kontrol anses som opfyldt, hvis afprøvning og kontrol sker med de intervaller, som er beskrevet i Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 - Brand.

Beslutning:

Kragsbjerghave er opført i 60'erne og forholdene skal afspejle datidens regler vedrørende brand. Mette er i gang med at indhente pris på service af eksisterende røglemmen i opgangene, som skal udføres 1 gang årligt.

8 – Ændring af forretningsordenen og bestyrelsesdaglige arbejde

Vores specialkonsulent Bent Gail, som har et indgående kendskab til området har vurderet mulighederne for at ændre vedtægterne, og har oplyst følgende:

"Fondsmyndigheden vil aldrig gå med til at ændre bestyrelsens kompetence jf. vedtægterne, så beboernes stemme kommer før bestyrelsens".

Det er hermed bekræftet, at den rigtig vej til at ændre kulturen, er at ændre bestyrelsens arbejdsdokument/rammer via forretningsordenen.

§14 – Årsmøde

1. På det ordinære årsmøde fremlægges årsregnskabet med revisionspåtegning og årsberetning. Desuden aflægger formanden, formandens beretning for det forløbne år.
2. Bestyrelsen afsætter hvert år i forbindelse med budgetlægning et passende beløb, der kan anvendes til at opfylde forslag indgivet af lejerne.

3. Forslag der ønskes behandlet skal indgives og behandles ved simpel stemmeflerhed jf. vedtægterne.
4. Overstiger forslagene den afsatte økonomiske ramme er det bestyrelses kompetence jf. vedtægterne at træffe den endelig beslutning om afslag eller alternativt regulerer boliglejen, så det ikke har indflydelse på likviditeten.
5. Bestyrelsen kan vælge at indkalde til et ekstraordinært årsmøde i september, såfremt det vurderes, at der er økonomi til at lade lejerne stemme om nye forslag.

Med afsæt i bestyrelses kommende opgaver og målsætninger for fremtiden bør det vurderes om der skal ske yderligere ændringer i forretningsordenen herudover bør der eventuelt udarbejdes en prioriteret liste over opgaver.

Indstilling:

At bestyrelsen drøfter og beslutter ændringer.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at indsætte pkt. 2 – 5 i forretningsordenens §14.

Ordlyden i pkt. 1. ændres, så der står bestyrelsens beretning.

Der indkaldes til et beboermøde den 29. september 2022, der er dog intet økonomisk råderum at igangsætte ønsker for.

9 – Nyt fra udvalg og arbejdsgrupper

Nyt fra udvalgene:

Samarbejdsudvalg:

Sys Frimodt og Jens Horsbøll Rasmussen.

Aktivitetsudvalget

Sys Frimodt og Lina Hoffmann.

Der blev fremlagt ny aktivitetsplan for efteråret 2022.

Køkkenudvalg:

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

Visitationsgruppen + hotel:

Lina Hoffmann og Winnie Kobberrød

Kontakt og fremvisning vil primært ske efter arbejdstid

Aase Dahl fortsætter administrationen af hotellejlighederne.

Havegruppen:

Jens Horsbøl Rasmussen

Kulturudvalget:

Walther Richter forsætter

Værkstedet:

Jens Horsbøl Rasmussen

Hjemmeside:

Sys Frimodt

Beslutning:

Winnie Kobberrød er indtrådt i stedet for Aase Dahl.

Intet nyt fra udvalgene.

10 – 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 bestyrelsen 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.

2022-08-15

JK-byg kunne ikke udføre rampen ved nr. 82 som aftalt p.g.a. lovkrav omkring hældning.

Stensætningen er færdig og beplantning må vente til efteråret.

Reklamation vil blive udbedret hurtigst muligt ifht. Omlægning af fliser/kant ved trappen der går op over.

Beslutning:

Bestyrelsen tog Mette-Sofie orientering omkring reklamation af arbejdet til efterretning.

Der arbejdes videre med forholdene omkring rampen på Østerbæksvej.

11 – 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.

2022-08-15

Nyt F10, rentetilpasningslån 2,56% – fast rente i 10 år.

Ingen kurstab jeres hovedstol vil fortsat være 22.800.000,-

Lånet løber i minimum 10 år og kan i den periode kun "straks" indfris til dagskursen/overkurs, hvilket til enhver tid vil betyde et tab. (Større restgæld).

Om 10 år skal I igen ansøge om afdragsfrihed – om det bliver godkendt afhænger af jeres likviditet og øvrige økonomiske forhold.

Den nye effektive renten ved konsekvensberegningen er 3,13% svarende til en årlig ydelse på 722.909,-.

Kan ikke kurssikres nu.

Fast Rente obligationsrente 3%, uden kurssikring – afdragsfrihed i 30 år.

Kurstab ved låneoptagelse afhængig af dagskursen med tillæg af omkostninger ved omlægning.

Ny hovedstol pt. kr. 25.200.000,-

Kan opsiges til kurs 100%.

Den effektive rente er 4,21% svarende til en årlig ydelse på 907.200,-

Fast Rente obligationsrente 3%, med kurssikring – afdragsfrihed i 30 år.

Kurstab ved låneoptagelse afhængig af dagskursen med tillæg af omkostninger ved omlægning.

Ny hovedstol pt. kr. 25.574.000,-

Kan opsiges til kurs 100%.

Den effektive rente er 4,30% svarende til en årlig ydelse på 920.579,-

Fast Rente obligationsrente 2,5%, med kurssikring – afdragsfrihed i 30 år.

Kurstab ved låneoptagelse afhængig af dagskursen med tillæg af omkostninger ved omlægning.

Ny hovedstol pt. kr. 26.010.000,-

Kan opsiges til kurs 100%.

Den effektive rente er 3,84% svarende til en årlig ydelse på 806.579,-

Bilag medsendt mail den 11-8-2022.

Indstilling:

At bestyrelsen træffer beslutning om opsigelse og nyt lån pr. 1.1.2023.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at opsigte det nuværende rentetilpasningslån F10, hvor afdragsfriheden udløber pr. 1.1.2023.

Med 4 stemmer for besluttede bestyrelsen at optage nyt Jysk fast Rente med afdragsfrihed, 30 år med obligationsrente på 2,5% - tilbudskursen var på beregningstidspunktet 88,05 og ny hovedstol kr. 26.010.000,-.

Lånet kurssikres og ny effektiv rente er derfor på beregningstidspunktet 3,84%.

12 – Budget 2023

Budgettet for 2023 blev i fællesskab tilrettet på møde jf. beslutning angående nyt lån, da det nye lån øger renteudgifterne med ca. 140.000,- årligt.

Herudover blev lejeindtægten rette jf. bestyrelsens beslutning om at fjerne huslejetilskuddet.

Der er ikke optaget lån til markiser. For nuværende kan likviditeten bære udgiften og det kan derfor ikke svare sig at have omkostninger i forbindelse med et lån. Et banklån vil have en løbende variabel rente og det kan ikke betale sig at optage et kreditforeningslån på et så lille beløb p.g.a. tinglysningsafgifter, kurstab, kurtage mm.

I tilfælde at større udgifter kan udgiften til markiser indgå i et eventuelt senere låneoptag.

Indstilling:

Bestyrelsen bør overveje om huslejetilskuddet skal udfases over de næste år.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttet at fjerne huslejetilskuddet, for at sikre Kragstbjerghave fremtidige likviditet samt sikre en opsparing til kommende større vedligeholdelsesopgaver.

Det blev besluttet at hæve diverse anskaffelser til 500.000,- idet budgettet for 2022 på kr. 387.000,- ser ud til at blive overskredet.

13 – Budgetopfølgning pr. 22. juni 2022

Er udsendt med dagsorden den 22. juni 2022.

Ved periodisering af konto 115 ses det at der er forbrugt kr. 1.050.120,- (Heraf omfatter kr. 344.000,- markiser) over de senest 7 måneder. Det budgetterede forbrug er fastsat til kr. 566.777,-. Der er altså et overforbrug på kr. 139.000,-.

I de sidst 5 måneder af året skal der afholdes udgifter til reparation af altaner, lifte og betaling af rest i haveanlæg.

Der er kr. 271.638,- tilbage på konto 115.

Beboere der har tilkøbt markise, vil blive reguleret pr. 1.10.2022.

Beslutning:

Taget til efterretning

14 – Aktivitets-og beslutningsplan drift og administration

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

Følgende foregår pt:

- Opsætning af markiser, starter mandag den 8. august.
- Afslutningsarbejde på reetablering efter rørskade med JK-byg.
- Overblik over den nye affaldssortering.
- Udskiftning af hydraulikslanger.
- Udbedring af altanudspyer/loft.

Indstilling:

Listen drøftes og opdateres med beslutninger.

Beslutning:

Det blev besluttet at udskyde renoveringen af udspyerne i altanerne til næste år og i stedet fokusere på at tætte taget.

Ryslunge tagdækning har ud fra deres rapport, anskuet at en midlertidig reparation vil beløbe sig i 30.000 kr. Denne vil muligvis kunne forlænge tagets levetid på omtrent 3-4 år.

Fremadrettet vil der stadig blive udført eftersyn 1 gang årligt.

15 – Diverse forslag fra Ris og Ros kassen

Bestyrelsen bedes tage stilling/gennemgå forslag indkommet i Ris og Ros kassen:
Indkomne forslag vedhæftet dagsorden.

Beslutning:

Bestyrelsen tog stilling til besvarelsen af beboernes spørgsmål og forslag.
Sys Frimodt sender svar rundt.

16 – Mødekalender

Møderække	Klokken	Specifikt emne:
12. oktober 2022	15.30	Bestyrelsesmøde (Tidspunkt ændret)
5. december 2022	14.00	Bestyrelsesmøde
5. december 2022	18.00	Julefrokost

Snakke møder planlægges ad hoc, møderne afholdes på Kragstbjergave.

17 – 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: 14.30

Bestyrelsens underskrifter:

Sys Frimodt
Formand

Jens Horsbøl Rasmussen
Næstformand

Lina Hoffmann

Winnie Kobberrød

Henning Kirk Christensen