

Referat

Referat fra bestyrelsesmødet den 22. november 2023 kl. 17.00 – 19:00

Mødet afholdtes på Kragstbjerghave, Østerbæksvej 98. 2. 3 (Ved Mona)

Deltagere: Mona Thomsen, Sonja Milkær, Winnie Kobberrød, Asbjørn Andersen, og Jens Wellejus.

Suppleanter: Lina Eva Hofmann

Afbud: Sys Frimodt

Fra Boligkontoret Danmark: Kim Johansen og Jan Olrik

Udsendt den: 27. november 2023.

Indhold

1 – Godkendelse af dagsorden	1
2 – Revisionsprotokol	1
3 – Godkendelse af referat fra sidste møde 28. september 2023	2
4 – Kragstbjerghave i Fremtiden	2
5 – Oplæg til ny administrationsaftale 2024	2
6 – Renovering af altaner	3
7 – Terrasser i terræn	4
8 – Garager/carporte	5
9 – Ny bygning til el kabine scootere	5
10 – Vedtægter	5
11 – Nyt fra udvalg og arbejdsgrupper	6
12 – Budgetopfølgning pr. 22.09.2023	6
13 – Kommissorier for arbejdende udvalg	6
14 – Aktivitets-og beslutningsplan drift og administration	7
15 – Diverse forslag fra Ris og Ros kassen	7
16 – Mødekalender	7
17 – Eventuelt	7

1 – Godkendelse af dagsorden

Dagsorden udsendt 15. november 2023.

Beslutning:

Godkendt med drøftelse omkring punkt 5.

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 modtaget

3 – Godkendelse af referat fra sidste møde 28. september 2023

Referat udsendt den 28. september 2023.

Der sker indberetning til Erhvervsstyrelsen omkring bestyrelsen når alle data foreligger.

Beslutning:
Referat godkendt og underskrevet

4 – Kragstbjerghave i Fremtiden

2023-02-12:

Der har været afholdt temadag i bestyrelsen.
Der er flere forskellige retninger, der kan arbejdes videre med.

Henning orienterede omkring omdannelse til almene boliger. Bestyrelsen bør nøje overveje fordele og ulemper ved en sådan løsning.

Beslutning:
Der arbejdes løbende videre med opgaven.
Der afholdes ikke flere møder inden Årsmødet, så eventuelle nye medlemmer kan deltage.

2023-03-14:

Mette Abildgaard har oplyst, at der nu kun er 13 ansøgere på listen til 1-værelses boliger i Kragstbjerghave, hvilket betyder at det kan blive svært at udleje disse i fremtiden.

Bestyrelsen har planlagt ny temadag den 29. maj 2023 klokken 10.00, hvor punktet Kragstbjerghave i fremtiden, igen vil blive drøftet.
Mødet har været afholdt, og der foreligger endnu ikke noget konkret, der vil blive afholdt yderligere møder i fremtiden. Det var et godt møde med mange gode input.

2023-09-28:

Der blev givet et kort referat af de forskellige drøftelser, herunder fremtiden for Walters lokaler, samt muligheden for at blive almene boliger mm.
Der arbejdes videre med sagen.

2023-11-22

Det blev drøftet at man fremover ville have fokus på ejendommens drift og vedligehold samt den økonomiske del af driften i Kragstbjerghave.
Kommende drøftelse er omkring anvendelse af køkken når køkken aftalen ophører.

Beslutning:
Drøftet

5 – Oplæg til ny administrationsaftale 2024

Den nuværende aftale er udløbet 31/12-2020, men har været drøftet på efterårets sidste møder i både 2021 og 2022 hvor bestyrelsen uden administrationen har drøftet samarbejde og fremtidige aftaler.

Boligkontoret Danmark har set på de nuværende aftaler og vurderet dem i forhold til det arbejdspress og uklare punkter som har været til debat over de seneste mange år i forhold til antal af møder, indhold i aftalen i forhold til ekstraordinære reoveringsopgaver etc.

Vi har derudover haft en generel vurdering af udbyttet af de mange møder der afholdes og for at kunne levere den bedst mulige kvalitet og indsigt i de til enhver tid krævede dagsordner, kræver dette mere forberedelsestid en tidligere.

Der er derfor indarbejdet følgende i den nye aftale som er vedlagt og punkterne er markeret med gult i aftalen.

- Antallet af møder, således at vi som en del af honoraret deltager i 6 møder med bestyrelsen, 3 årlige dagsmøder med udvalg og 1 årsmøde.

- Under punkt 8 er der præciseret, at særlige opgaver, herunder "andre større administrative opgaver, som ikke hører til almindelig drift" betales uden for det normale honorar.

- Bilag 2 er det bilag der skal anvendes, når bestyrelsen ønsker en given ekstraordinær opgave/projekter løst udover almindelig drift. Det fremgår i det tilrettede første afsnit om hvad ydelsen omfatter: " Heri er også indeholdt projekter, som ikke er en del af den almindelige løbende drift, så som ændringer af kollektive anlæg (f.eks. garager, hotelværelser), ændringer af altaner, lejlighedssammenlægninger osv."

- Det er her også præciseret, at hvis en sag afbrydes af bestyrelsen, betales for de timer der er brugt.

- Bemærk at honorarerne skal vises til bestyrelsen som en del af anlægsbudgettet.

KIJO fremlagde baggrunde for oplæg til en ny aftale og historikken bagved.

Boligkontoret vil fremadrettet sikre medarbejderne de bedste arbejdsforhold samt sikre at kunderne får den kvalitet af administration som man kan forvente, dette sker kun hvis vi får skabt gode rammer for både bestyrelser og medarbejdere.

Administrationsaftaler skal opsiges med 6 mdr. varsel inden regnskab skæring.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen drøfter oplæg til ny aftale for 2024-2026

Det indstilles at bestyrelsen tiltræder den nye aftale.

Beslutning:

Boligkontoret og bestyrelsen har fokus på at minimere unødigt pres på medarbejderne og aftalen evalueres og følges tæt de kommende 6 mdr.

Den nuværende aftale fortsætter, da der kun er tale om en væsentlig ændring i forhold til antal møder og de øvrige ændringer er mere præcisering af indhold i forhold til almindelig drift og ekstra opgaver.

6 – Renovering af altaner

2023-09-28

Projektet blev drøftet og der var enighed i at det var nødvendigt at arbejdet sættes i gang. For at få det helt rigtig overblik skal der udarbejdes et anlægsbudget hvori der indgår pris på rådgivning evt. låneoptagelse mm.

Altaner: Bestyrelsen besluttede at igangsætte arbejdet hurtigst muligt, forinden skal der udarbejdes et anlægsbudget, hvori prisen for rådgivning fremgår.

Der er konstateret fugt indtrængen ved altaner, dette er undersøgt nærmere.

- I nr. 108 -1.3 blev underlister ved altan demonteret.
- Der kunne ses opfugtede underlister samt fugtige træregler som underlag herfor. Endvidere ses betonkant med afskalninger og frilagte armeringsjern som følge af længere påvirkning af fugt og vand fra altanen over.
- I nr. 108-2.3 blev afløb/udspyder fra altan eftersat.
- Eftersynet viste, at der var forvitret og nedbrudt beton omkring udspyder hvor vandet kunne løbe ved siden af udspyder og trænge ned til den underliggende altan. Eksist. udspyder er forlænget ud i forbindelse med renoveringen af altaner.
- Forslag:
- Der fremstilles et specielt afløbsrør med sideflanger, som føres ind i eksisterende udspyder og fastklæbes til vægge og bund omkring afløb i altan. Herefter påsmøres hele altangulvet + området omkring afløbet med epoxymaling eller andet egnet produkt hertil. Skader på betonbjælker afhjælpes ved ren hugning, behandling med ruststop på armeringsjern og

efterfølgende beton reparation til sikring af armeringsjernenes dæklag. Nye lofter i altaner i vedligeholdelsesfri materiale.

- NB: Da der er risiko for at altaner på 1 sal. kan give skader på lofter i stuelejligheden nedenunder, må det anbefales at få lavet disse sikringer af afløbet i altanerne hurtigst muligt, for at udgå evt. skader.

•

Økonomivurdering: 2.206.900, - inkl. moms for alle altaner.

Beregning vedlagt.

KIJO fremlagde projektet med den tilhørende økonomi, der vil være brug for ekstern finansiering hvis projektet med det fulde indhold skal kunne realiseres.

Administrationen fremlagde et alternativt forslag med en "stop skaden" indsats som også var indeholdt i det oprindelige, men som ikke tager det kosmetiske med i sagen med en samlet omkostning på kr. 484.700,- incl omkostninger som kan udføres omgående så der ikke sker skader hen over vinteren, det resterende kan udføres til foråret når man tager beslutning omkring økonomi samt omfang af det resterende.

Indstilling:

Bestyrelsen drøfter en mulig igangsætning af projektet samt finansiering.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at igangsætte "stop skaden" projektet på kr. 484.700,- med finansiering af likvide midler.

Det resterende genbehandles foråret 2024 med drøftelse omkring finansiering.

7 – Terrasser i terræn

Der har været ønske om en vurdering af muligheden for at etablere terrasser i terræn.

Der er nu fremkommet forslag til dette med nedenstående beskrivelse.

Se vedlagte tegning hvor placeringen af de nye terrasser er anført. Terrasserne tager udgangspunkt i følgende:

- Terrasser udføres i grå fliser og placeres med adgang til fliser mod indgangsdøre. Der etableres kantafrænsning med betonsten. Størrelse på terrasser er ca. 300 x 400 cm.
- Der udføres vedligeholdelses frit hegn i 90 – 100 cm højde med låge.
- Eksisterende gamle håndbetjente markiser demonteres og fjernes. Nyere markiser med eltilslutning demonteres og lægges i depot for senere genmontering.
- Alt beplantning i felter hvor terrasser opføres fjernes og terræn reguleres til de nye terrasser.
- Lyskasser ved terrasser afkortes i højden og lukkes med tæt betonplade.
- Aftræk fra tørretumblere i kælder ændres til samlet afkast med fælles udsugningsmotor. Endelig udformning under projekteringen.
- Eksisterende dobbelt vinduesparti ændres til vinduesparti med ny terrassedør i samme stil som øvrige døre. Brystningsmur og sålbænk tilskæres. Dør udføres med 3 lags energiruder.
- Såfremt der er installationer indvendigt tilpasses disse den nye terrassedør.

Økonomivurdering: 4.200.000, - inkl. moms for alle terrasser. excl. omkostninger

Se bilag

Omkostningen på kr. ca. 100.000 pr. bolig svarende til 660/mdr. for hver enkelt lejer anses ikke for at svare til udbyttet med investeringen. Projektet vil kræve at mange får terrasser som man ikke ønsker men vil være tvunget til betaling af ydelsen. Har det den ønskede effekt på udlejningen ?

Indstilling:

Bestyrelsen drøfter en mulig igangsætning af projektet samt finansiering.

Projekt omkring terrasser i stueplan henlægges, da der ikke er finansiering til kr. 4.200.000

Beslutning:

Bestyrelsen kan ikke støtte en sådan renovering ud fra et økonomisk perspektiv, samt med henblik på de mange kommende mere nødvendige opgaver i Kragssbjerg have med fremtidssikring af selve bygningen, tag, terrasser, døre og vinduer samt køkken og bad. Winnie kunne ikke tiltræde beslutningen.

8 – Garager/carporte

Bestyrelsen har kigget på en nytænkning af garager i området.

Eksisterende garager er efterhånden blevet for små til dagens bilstørrelse. Disse kan ændres til åbne carporte hvor der opsættes en ny søjlerække i galvaniseret stål hvorpå der lægges til gennemgående galvaniseret ståldrager til bæring af eksisterende tag. Stålsøjler indspændes i nye fundamenter aht. stabiliteten. Eksisterende skillevægge fjernes og der bibeholdes 2-4 stk. små murpiller aht. stabiliteten. Nedløbsrør tilpasses til de nye stålsøjler. Der etableres de nødvendige afløbsrender så regnvand ledes ud af carporte. Carporte males indvendigt og forsynes med belysningsanlæg. Efter carporte er etableres lægges der nyt asfalt på hele pladsen. Antallet ændres fra 9 stk. garager til 8 stk. carporte med en bredde på ca. 2,70m.

Økonomivurdering: 980.000, - inkl. moms. excl. omkostninger

Se bilag

Projektet er for dyrt og der blev drøftet forskellige andre løsninger som galvaniserede løsninger, anvendelse af eksisterende murværk, genanvendelse og salg af mursten, cykelskure etc.

Indstilling:

Bestyrelsen drøfter en mulig igangsætning af projektet samt finansiering.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at nytænke projektet med en galvaniseret løsning med polytag med evt. bibeholdelse af mur.

Alternativt fjernelse af hele carport anlægget, udvidelse med pladser i hver side samt en kombination af cykel/kabine scooter parkering med strøm i den ene ende.

Som afskærmning imod have og front foreslås anvendt perforeret stålplader som sikre imod lys fra bilerne, men skabe mere åbenhed for de lejemaal op til de nuværende carporte, derudover minimering af gennemtræk.

Administrationen udarbejder forslag som forelægges Q1 2024.

9 – Ny bygning til el kabine scootere

Der etableres ny bygning til elkabine scootere (5 stk.) ved gavlen på nr. 78. Bygning udføres i vedligeholdelsesfrie materialer. Bepantning og træer fjernes i fornødent omfang. Tekniske installationer ved gavl ændres og tilpasses den nye bygning. Tagvand tilsluttes eksisterende ledning i jord. Ny belysning med føler samt strømudtag ved hver scooter.

Økonomivurdering: 350.000, - inkl. moms. excl. omkostninger

Indstilling:

Bestyrelsen drøfter en mulig igangsætning af projektet samt finansiering.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at medtage ovennævnte i drøftelsen under punkt 8.

10 – Vedtægter

Fra mødet 2023-09-28

Det foreslås, at der nedsættes et udvalg, der skal arbejde med en revision af vedtægterne.

Årsag: I dag står der at udpeget evt. kan være en udefra, dette er dog ikke helt på linje ved vejledning fra erhvervsstyrelsen.

Beslutning:

Jeanette og Sonja arbejder videre med vedtægterne.

Indstilling:

Arbejdet påbegyndes forår 2024

Beslutning:

Påbegyndes foråret 2024

11 – Nyt fra udvalg og arbejdsgrupper

Bestyrelsen skal træffe beslutning om sammensætning af udvalgene.

Aktivitetsudvalget:

Sys Frimodt, Lina Eva Hofmann og Mona Thomsen

Køkkenudvalg:

Jeanette Helmer og Mona Thomsen

Visitationsgruppen:

Winnie Kobberrød og Mona Thomsen

Havegruppen:

Jens Horsbøl Rasmussen

Kulturudvalget:

Walther Richter

Værkstedet:

Jens Horsbøl Rasmussen, Kurt Petersen og Robert Nielsen.

Hjemmeside:

Sys Frimodt og Jens Wellejus som backup (E-avis ligger hos Asbjørn)

Velkomst, Hotel og garageudlejning:

Sonja Milkjær

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte ny udvalgssammensætning.

12 – Budgetopfølgning pr. 22.09.2023

Budgetopfølgning pr. 31. oktober 2023 udsendes med dagsorden.

Beslutning:

Taget til efterretning

13 – Kommissorier for arbejdende udvalg

Kommissorier har været drøftet på seneste møder og de ønskes hermed endeligt godkendt.

Kommissorier blev uddelt og drøftet.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte kommissorier

Bestyrelsen besluttede at nedlægge snakke møder fredag, der kan være behov for orienteringsmøder ahoc.

14 – Aktivitets-og beslutningsplan drift og administration

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

Udarbejdet drift- og vedligeholdelsesplan vedhæftes ligeledes.

Der er medtaget en ekstra pris på maling af vægge som ekstra.

Gule Striber:

Der er monteret gule striber udført i epoxy med skrid sikring i opgang 88.

Trappevask:

Sys og Kenneth har kontrolleret rengøringen løbende og de er ikke tilfreds med niveauet. Sys har bedt en eksterne om et uforpligtende tilbud.

Der er rykket for dette tilbud ved Flemmings rengøring, dette medtages hvis det er fremkommet. Dette er lovet primo december.

Indstilling:

Det indstilles at administration og formand træffer afgørelse omkring trappevask når tilbud foreligger og bestyrelsen orienteres på efterfølgende møde
Listen drøftes og opdateres med beslutninger.

Beslutning:

Formand og administration bemyndiges til at indgå aftale omkring trappevask når tilbud foreligger. Bestyrelsen kunne om nødvendigt udvide den økonomiske ramme til trappevask hvis dette resulterede i et kvalitetsløft.

15 – Diverse forslag fra Ris og Ros kassen

Bestyrelsen bedes tage stilling hvorledes indkomne i Ris og Ros kassen, skal behandles fremover. Skal snakke møderne behandle småting og svare beboerne hurtigt og lade store forslag/opgaver indgå i bestyrelsesmøderne.

Beslutning:

Der var ikke modtaget noget.

Bestyrelsen besluttede at bemyndige formanden til sammen med driften at igangsætte mindre opgaver modtaget i kassen, når disse ligger indenfor den almindelige drift op til kr. 10.000,-
Ved større økonomiske spørgsmål og principielle spørgsmål medtages på kommende bestyrelsesmøde.

16 – Mødekalender

Møderække	Klokken	Specifikt emne:
22.11.2023	17.00	Ordinært møde med julefrokost
25.01.2024	16.30	Ordinært møde
21.02.2024	16.30	Ordinært møde
21.03.2024	16.30	Årsmøde

17 – Eventuelt

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

Hvilken indvirkning har de nye ejendomsskatter på Kragstbjergghave ?

Hvilke lån har Kragstbjerghave ?
Medtages på næste møde til orientering.

Referent: Kim Johansen
Mødet afsluttet: 19.00

Bestyrelsens underskrifter:

Mona Thomsen
Formand

Sonja Milkær
Næstformand

Jens Wellejus

Winnie Kobberrød

Asbjørn Andersen