

Referat

Referat fra bestyrelsesmødet den 25. januar 2024 kl. 16.30 – 18.30

Mødet afholdes i mødelokalet hos Kragstjærgården.

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

Suppleanter: Lina Eva Hofmann

Afbud: Sys Frimodt, Jan Olrik, Sonja Milkær

Fra Boligkontoret Danmark: Kim Johansen

Udsendt den: 30. januar 2024.

Indhold

1 – Godkendelse af dagsorden	1
2 – Revisionsprotokol	1
3 – Godkendelse af referat fra sidste møde 22. november 2023	2
4 – Kragstjærgården i Fremtiden	2
5 – Hjemmeside nye krav til læsbarheden.	2
6 – Renovering af altaner	3
7 – Trappevask	4
8 – Garager/carporte	5
9 – Orientering vedr. nye ejendomsvurderinger	6
10 – Vedtægter og forretningsorden.	6
11 – Nyt fra udvalg og arbejdsgrupper	6
12 – Status på regnskab 2023 samt drøftelse af gennemgang	7
13 – Budget 2024 samt beregning omkostningsbestemt husleje	7
14 – Aktivitets-og beslutningsplan drift og administration	7
15 – Diverse forslag fra Ris og Ros kassen som kræver beslutning i bestyrelsen	8
16 – Mødekalender	8
17 – Eventuelt	8

1 – Godkendelse af dagsorden

Dagsorden udsendt 11. januar 2024.

Beslutning:

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 modtaget

3 – Godkendelse af referat fra sidste møde 22. november 2023

Referat udsendt den 26. november 2023.
Der er ikke modtaget indvindinger imod det udsendte.

Beslutning:
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.

2024-01-24

Drøftelse omkring køkken venter til efter årsmødet.

Beslutning:

5 – Hjemmeside nye krav til læsbarheden.

Siden september 2020 har det været obligatorisk for almene boligorganisationer at sikre, at vores hjemmesider er lige tilgængelige for alle brugere – også dem med et eventuelt handicap. Lovgivningen er lige nu gældende for offentlige myndigheder og almene boligorganisationer, men vil i 2025 gælde alle hjemmesider.

For at imødekomme dette krav har vi i IT-afdelingen og kommunikations- og marketingenheden i Boligkontoret Danmark arbejdet på den tekniske og indholdsmæssige del på samtlige medlemshjemmesider, og vi er ved at være i mål.

Et af de handicap, vi skal tage hensyn til på hjemmesiderne, handler om farver. Det er sådan, at farveblinde skal kunne benytte jeres hjemmeside, og det stiller krav til farvekontrasterne på jeres

side. Farverne vi har i dag, har ikke en stor nok kontrast til, at farveblinde personer kan skelne mellem dem, og vi har derfor været nødt til at udvikle nye farver til vores medlems hjemmesider. Vi er kommet i mål med farver, der minder om de farver, der er på jeres hjemmesider idag - bare i en lidt anden nuance. I kan se de nye farver i oplægget her eller vedhæftet som bilag.

Vi kommer hos BDK til at implementere den farve, der ligner den nuværende farve på jeres tidligere hjemmeside mest, og implementeringen sker den 1. april 2024.

Nuværende omkostninger belyses til bestyrelsesmødet:

- Hosting
- Domæne
- Mail
- Licenser til design
- Eksterne leverandører

- **Koder til servere skaffes fra Sys**
- **Hvilke aftaler er der i forhold til hjemmesiden og hvilke omkostninger er der årligt. ?**
- **KIJO betaler simply.com hurtigst muligt kr. 787,50 for 2024**

Indstilling:

Bestyrelsen drøfter deres nuværende løsning og ønskerne til at gøre materialet tilgængeligt for alle.

Beslutning:

Jens Wellejus og Johnny Wichmann arbejder videre med hjemmesiden.

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 væg 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 armeringsjernes dækning. Nye lofter i altaner i vedligeholdelsesfri materiale.
- NB: Da der er risiko for at altaner på 1 sal. kan give skader på lofter i stueejligheden 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.

2024-01-24

Status på reovering af altaner.

Der har været problemer med at finde en der kan og vil montere udspyrstænger i altanerne. Støbningen er afhængig frostfrit vejr.

Rådgiver er i gang med at indhente de konkrete priser på arbejdet.

Der vil foreligge en tidsplan for reoveringen på mødet som forventes tilendebragt inden påske afhængig af vejret.

Indstilling:

Tages til efterretning

Beslutning:

Altan reoveringen igangsættes med stop skaden som aftalt på mødet i november 2023

Det resterende incl. gulv, vægge og lofter laves der er indhentet de fornødne priser.

Jan Olrik varetager opgaven.

7 – Trappevask

Administrationen har fortsat drøftelsen med Flemming Andersen omkring rengøring af trapperne og fået aftalen forhandlet ned på et niveau hvor det kan anbefales at indgå en aftale med ham.

Der er accepteret en pris på kr. 2.400 pr. gang plus moms, men med alle materialer og øvrige ydelser indeholdt med følgende intervaller og områder:

12 trappeopgange jvfr. den aftalte plan og gennemgang.

2 x rengøring pr. mdr. 1. maj til 31. oktober

Ugentlig rengøring 1. november til 30 april

Aftalen indeholder følgende ydelser:

Rengøringen omfatter:

- Støvsugning/fejning og vask af trapper, indgang, mellemgang til og med 2.sal
- Aftørring af døre / indgang, mellemgang incl. glas
- Gelænder aftørres
- Aftørring af postkasser
- Lamper aftørres op til 180cm
- Spindelvæv fjernes
- Elevator indvendig.
- Rengøring af 2 vaskerier
- Afvaskning af pletter på væg
- Beboer fjerner selv måtter. I modsat fald sættesmåtten op af beboers indgangsder

Økonomi:

Nuværende aftale med ovennævnte intervaller:

2 x rengøring pr. mdr. 1. maj til 31. oktober i alt 12 gange a' 2017,50 (2023 priser)

Ugentlig rengøring 1. november til 30 april i alt 24 gange a' 2017,50 (2023 priser)

I alt ca. 90,787,50 incl moms

Fremtidig
36 gange a' 2400 plus moms
I alt ca. 108.000 incl moms
Øget omkostning for bedre rengøring af trapperne kr. 17.212,50

Opsigelsevarsel Absolut rengøring 2 mdr.

Der fortsættes stadig med håndværkerrengøring af fraflytterlejligheder med Absolut Rengøring

Indstilling:

Nuværende aftale omkring trappevask opsiges
Der indgås aftale med Flemming Andersen

Beslutning:

Godkendt med start 1. marts 2024, administrationen opsiges nuværende aftale.
Aftalen evalueres efter 1 år.
Gæsteværelser rengøres efter aftale.

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. Nedløsrør 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.

2024-01-24

JAOL fremlægger status på projektet

18 Nye carporte	803.450,00
Nedbrydning incl moms	228.362,50
Miljørapport	13.275,00
Diverse	<u>50.000,00</u>
	1.095.087,50

Indstilling:

Bestyrelsen drøfter oplæg og tager beslutning omkring det videre arbejde samt finansiering

Herunder også drøftelse omkring skur til kabinekøretøjer som tidligere har været dagsordenssat, men der er p.t. 2 rum til dette.

Bestyrelsen drøfter mulighed for opladning af elbiler.

Bestyrelsen drøfter fremtidig opbevaring af cykler i terræn.

Bestyrelsen drøftede muligheder og begrænsninger i projektet

Beslutning:

Bestyrelsen ønsker ikke at realisere projektet i den nuværende form, da dette vil betyde for store økonomiske omkostninger og her ønskes bygningerne generelt prioriteret højere.

2 eksisterende garager omdannes til cykelskure med gitter afspærring med lås.

9 – Orientering vedr. nye ejendomsvurderinger

For lejerne i den privatejede udlejningssektor betyder aftalen, at ejendomsskatten for udlejerne og dermed lejerne omfattes af en skatterabat der sikrer, at der i år 2021 ikke skal betales mere i ejendomsskat end efter gældende skatteregler. Skatterabatten udfases gradvist, så ejendomsskatten højst kan stige fra det ene år til det næste med 5 pct. af den samlede skatterabat i 2021. Satsen på 5 pct. indebærer, at skatterabatten for året 2021 er afviklet efter 20 år. Stiger grundværdierne efter 2021, skal der betales øget grundskyld som følge heraf. Samlet giver dette lejerne i den privatejede udlejningssektor en vis tryghed mod store stigninger, men slet ikke i samme omfang som for de almene lejere.

[Ikke tryghed nok for de private lejere | vi-lejere.dk](https://vi-lejere.dk)

Kragsbjerghave havde i 2022 en grundværdi på 1.552.400,- og en ejendomsværdi på 29.500.000,- i alt 31.052.400,-.

Nu er den vurderet til:

Odense 461-213995 Kragsbjergvej 078, 5000 Odense C 114.261.000

Indstilling:

Drøftes og tages til efterretning

Beslutning:

10 – Vedtægter og forretningsorden.

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 med begge påbegyndes forår 2024

Beslutning:

Arbejdet pågår 2024

11 – Nyt fra udvalg og arbejdsgrupper

Bestyrelsen skal træffe beslutning om sammensætning af udvalgene.

Aktivitetsudvalget:

Sys Frimodt, Lina Eva Hofmann og Mona Thomsen

Æbleskiver og gløgg arrangement

God nytårs aften.

Nytårsarrangement var en stor succes, dette ønskes gentaget

Sommerudflugt nedlægges og erstattes af en sommerfest med tilskud til beboerne fra Kargsbjerghave som ved andre lignende arrangementer.

Køkkenudvalg:

Jeanette Helmer og Mona Thomsen
Ingen møde afholdt.

Visitationsgruppen:

Winnie Kobberrød og Mona Thomsen
Fokus på tomgang

Havegruppen:

Jens Horsbøl Rasmussen
Der er beplantet ved nr. 78

Kulturudvalget:

Walther Richter
Stopper ved udgangen af 2024, erstatning til arbejdet skal findes.

Værkstedet:

Jens Horsbøl Rasmussen, Kurt Petersen og Robert Nielsen.

Hjemmeside:

Sys Frimodt og Jens Wellejus som backup (E-avis ligger hos Asbjørn)
Sys udtræder og arbejdet overgår som tidligere noteret til Jens Wellejus og Johnny Wichmann

Velkomst, Hotel og garageudlejning:

Sonja Milkjær
Alle garager er udlejet.

Beslutning:

Taget til efterretning

12 – Status på regnskab 2023 samt drøftelse af gennemgang.

Regnskabsudkast for året 2023 blev let gennemgået, da det endnu ikke er færdig revideret og den skattepligtige del endnu ikke er beregnet.

Resultatet ser lovende ud.

Indstilling:

Tages til efterretning

Beslutning:

Taget til efterretning
Gennemgås med revisionen inden årsmødet.

13 – Budget 2024 samt beregning omkostningsbestemt husleje

Budget 2024 vedlægges til orientering og opdatering af bestyrelsen
Derudover oversigt over omkostningsbestemt husleje.

Indstilling:

Orientering tages til efterretning

Beslutning:

Drøftet og taget til efterretning, da dette tidligere er godkendt.

14 – Aktivitets-og beslutningsplan drift og administration

Nøglesystem:

Nøgler på Kragbjerghave findes i 3 varianter og gamle systemer som ikke længere er patenteret.

Bestyrelsen drøfter muligheden for at udskifte de resterende låse til Ruko 600 eller 1200 så det ikke længere er muligt at få kopieret disse i boperioden, der kan ved fraflytning skiftes/ombyttes låse så indflytter er sikker på at der ikke forefindes andre nøgler i omløb.

Beslutning:

De 13 helt gamle nøglesystemer skiftes til nyt og tidssvarende RUKO udenfor system
Ved fraflytning rokeres låsene og nøgler suppleres
Lejer må selv skifte til eksisterende nøgler uden husnumre hvis dette ønskes

Ny Husorden:

Der arbejdes med ny husorden, denne fremsendes inden mødet og drøftes.

Beslutning:

Godkendt med enkelte mindre grammatiske rettelser
Der indføres at afløb i badeværelse og køkken tilses og renses jævnligt så man undgår overløb og skade på ejendommen. Mona og Jens tilretter

Markiser:

Ønsker til nye markiser drøftes og igangsættes

Der er p.t. ønsker fra følgende:

10 markiser fordelt på 8 lejermaal alt inklusiv minus elektriker.

Østerbæksvej 102-2-3 2 stk. på ca. 2,38

Østerbæksvej 102-2-1 1 stk. på 2,38

Østerbæksvej 104-2-4 1 stk. på ca. 4,66

Østerbæksvej 106-2-1 2 stk. på ca. 4,66 og 2,38

Kragsbjergvej 80-0-1 2 stk. på ca. 4,66 og 2,38

Kragsbjergvej 82-0-1 1 stk. på ca. 4,66

Kragsbjergvej 82-1-3 1 stk. på ca. 4,66

Beslutning:

Til årsmødet vil der som sidste gang være mulighed for tilmelding til ordningen efter samme skema som sidst.

Træer på Kragsbjerghave:

2 træer ønskes fældet, begrundelse og baggrund fremlægges på mødet af Winnie.

Beslutning:

Træerne fældes da de skader ejendommen og der er fare for at de vælter i stormvejret.

Nøglebokse:

Når kommunen har fjernet en nøgleboks, ønskes der efterrepareret som et led af istandsættelsen af boligen, ved de boliger der har haft disse vil der ske en gennemgang og maling af de enkelte felter på væggen.

Beslutning:

Reparation medtages efter fraflytning i forbindelse med normalistandsættelsen/mislighold.

DV Plan:

Der ønskes en gennemgang af kommende aktiviteter af Driftschefen.

Beslutning:

Planen blev drøftet.

Der er behov for gennemsyn af ventilationssystemet.

Kanalerne renses og efterses forår 2024.

Øvrigt system gennemses for evt. optimeringsmuligheder.

Indstilling:

Bestyrelsen drøfter ovennævnte punkter.

Beslutning:

15 – Diverse forslag fra Ris og Ros kassen som kræver beslutning i bestyrelsen.

- Terrasser i terræn.

Forslag kunne i den foreslåede form ikke godkendes da dette vi betyder en markant huslejestigning og der er ønske om at ejendommen fremtræder ensartet.

Der arbejdes med en billigere løsning hvor man ikke skal lave indgreb på vinduer/døre og der kun er adgang til terrassen fra haven evt. lette træterrasser uden store anlægsinvesteringer.

- Nye højskolesangbøger.

Afslag, de nuværende fungerer og projektor kan anvendes i tilfælde af nye sange

- Sommerudflugt.

Se tidligere punkt fra udvalg.

- Nyt låsesystem (er med som punkt under punkt 14)

- Diverse

Beslutning:

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 godkendelse regnskab og deltagelse af revisor
21.03.2024	16.30	Årsmøde

17 – Eventuelt

Forslag omkring oprettelse af forening til aktiviteter som forening, dette arbejdes der videre med i bestyrelsen.

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

Referent: Kim Johansen

Mødet afsluttet: 20.00

Bestyrelsens underskrifter:

Mona Thomsen
Formand

Sonja Milkær
Næstformand

Jens Wellejus

Winnie Kobberrød

Asbjørn Andersen