

## Den Selvejende Institution Kollektivhuset Kragstbjerghave Bestyrelsen

Referat fra bestyrelsesmøde, **tirsdag den 7. maj 2024 kl. 17:00 i Mødelokalet på Kragstbjerghave.**

Deltagere: Mona Thomsen, Sonja Milkær, Carsten Weisz, Asbjørn Andersen, Lina Eva Hoffmann, Johnny Wichmann

Afbud: Jens Wellejus

Fra Boligkontoret Danmark: Kim Johansen og Jan Olrik

---

### Indhold

Ad 1 – Godkendelse af referat og dagsorden .....	1
Ad 2 – Orientering fra udvalgene .....	2
Ad 3 – Beslutninger i Kragstbjerghave .....	3
Ad 4 – Forslag fra beboerne .....	3
Ad 5 – Status på tilmeldte til Markiser .....	3
Ad 6 – Status terrasser i terræn .....	3
Ad 7 – Status på renovering af altaner ( Lukket punkt ) .....	4
Ad 8 – Drøftelse omkring rækværk ved containere .....	8
Ad 9 – Drøftelse mulighederne for adgang og kontrol af tag og belægning: .....	8
Ad 10 – Renovering af låger til cykelskure .....	9
Ad 11 – Drøftelse omkring køkkenfaciliteter: ( Lukket punkt ) .....	9
Ad 12 – Status på igangværende opgaver: .....	9
Ad 13 – Øvrige sager til drøftelse og beslutning: .....	10
Ad 14 – Kommende møder .....	10
Ad 15 – Eventuelt .....	10

#### Ad 1 – Godkendelse af referat og dagsorden

Indstilling:

Bestyrelsen godkender dagsorden og referat fra møde 17. april 2024

Kim Johansen orienterede omkring principperne for DV planerne som oplyst på seneste møde, da dette kun er en investeringsplan/aktivitetsplan og ikke en henlæggelsesplan som automatisk anvendes i forhold til henlæggelser det efterfølgende budgetår.

Valg af revisor medtages hvert år på årsmødet efter indstilling fra bestyrelsen.

**Beslutning:**

Godkendt og underskrevet.

## Ad 2 – Orientering fra udvalgene.

Bestyrelsen nedsatte følgende udvalg:

Sonja sender de eksisterende kommissorier rundt til resten af bestyrelsen.

Aktivitetsudvalget:

Lina Eva Hofmann og Mona Thomsen

- Planlagt sommerfest 3/8-2024 festudvalg er nedsat.

Køkkenudvalg:

Jeanette Helmer og Mona Thomsen

Visitationsgruppen:

Carsten Weisz og Mona Thomsen

En ledig lejlighed, udløber snart på opsigelsesperioden.

- 2 ledige lejligheder kommer senere

Havegruppen:

Jens Horsbøl Rasmussen

- Biodiversitet beplantning 2.575,00 ok
- Sprøjtning kan ikke godkendes.

Kulturudvalget:

Walther Richter

Stopper ved udgangen af 2024, erstatning til arbejdet skal findes. – Mona holder møde med nye emner til udvalget.

- Bjørn Hansen overtager pr. 1. januar 2025.

Værkstedet:

Jens Horsbøl Rasmussen, Kurt Petersen og Robert Nielsen.

- Intet nyt

Kommunikation og hjemmeside

Jens Wellejus og Johnny Wichmann (E-avis ligger hos Asbjørn afventer kode)

Evt. med mulighed for at kunne komme med forslag til aktiviteter, det er dog vigtigt ikke at glemme de fysiske opslagstavler i kommunikationen.

- Der kigges på et kommissorium for udvalget til næste møde ( genoptages på næste møde )
- Hjemmesiden opsættes så henvendelser tilgår bestyrelsen pr. telefon og ikke mail.

Hotel og garageudlejning:

Sonja Milkær

- Lidt udlejning på hotelværelserne
- Garagerne er fuldt udlejet

Velkomst

Der kigges på om folderen der er lavet tidligere skal tages i brug igen.

- Sonja Milkær overtager –

Økonomi:

Carsten Weisz og Asbjørn Andersen

- Kommissorium for udvalget udleveret
- BDK kigger på muligheden for at give adgang i forhold til indtægter, udgifter og statusposter samt øvrige ønsker i forhold til kommissorium.

**Beslutning:**

Orienteringer taget til efterretning

### Ad 3 – Beslutninger i Kragstbjerghave

Bilag vedr. beslutninger udleveret.

Sonja har udarbejdet ny revideret oversigt

**Beslutning:**

Oversigt over beslutninger udleveret og godkendt.

Sonja Milkær fremsender revideret oversigt som arkiveres til fremtidigt brug.

### Ad 4 – Forslag fra beboerne

- Ventilation larmer Østerbæksvej 100. 2.2
- Forslag omkring 3-4 farver til frit valg på altaner.
- Plantning af buske forslag fra havegruppen.
- Forespørgsel fra Østerbæksvej 104, 02. vedr. opsætning af varmepumpe til køling om sommeren.

**Beslutning:**

Farvevalg til altaner drøftes under punkt 7.

Ventilationsproblematik oversendes til driften, som ser på opgaven hvis der er handlemuligheder.

Godkendt at der anvendes kr. 2.575,00, sprøjtning kan ikke godkendes

Forespørgsel omkring varmepumpe afvises, da der er mulighed for at opsætte markiser til formålet og udledningen vil skæmme bygningen, der er stadig mulighed for at bestille markiser i denne omgang. ( Sonja skriver til lejer )

### Ad 5 – Status på tilmeldte til Markiser

Tilmeldingerne drøftes

Mona kontakter de 10 fra sidste runde som er tilmeldt, om de stadig er interesserede

Der er 8 der ønsker at få sat markiser op i år. Markiserne sættes op i forbindelse med at der er stillads oppe i forvejen.

Markiserne sættes op i forbindelse med stilladerne er oppe.

Der gives en status på mødet.

Der er kommet et yderligere tilsagn så der nu er 9 markiser

**Beslutning:**

De tilmeldte markiser igangsættes og monteres sideløbende med stilladser er opsat

Der kan forekomme forsinkelser i forhold til montagen, da det følger reovering af altaner.

### Ad 6 – Status terrasser i terræn

Bestyrelsen drøfter status på projekt omkring terrasser i terræn samt den tilhørende økonomi.

Nedenstående er for 10 terrasser med og uden udskiftning af terrassepartier.

Priserne er uden nogen former for omkostninger.

Regneeksempl 6% rente afskrivning 20 år

Pris pr. terrasse excl døre	kr. 56.250	Pris pr. mdr. kr. 402,99
Pris pr. terrasse incl døre fra lejemål	kr. 93.750	pris pr. mdr. kr. 671,65

### Opførsel af terrasser

Vi har hermed fornøjelsen af at fremsende overslag på etablering af terrasser ved 10 boliger.

Arbejdet udføres på adresse:  
Kragstbjergghave

Grundlag for overslaget:  
Besigtigelse med Jan Olrik og Preben samt opmåling på stedet.

Overslaget indeholder: Tømrerarbejde, entreprenør samt blikkenslager

Arbejdet er udført i god kvalitet og håndværksmæssigt korrekt.

Overslagspris eks. moms	450.000,00
Moms	112.500,00
<b>Overslagspris inkl. moms</b>	<b>562.500,00</b>

### Udskiftning af partier

Vi har hermed fornøjelsen af at fremsende overslag på udskiftning af vinduer til dør og vindue ved 10 stk. terrasser/lejemål

Arbejdet udføres på adresse:  
Kragstbjergghave

Grundlag for overslaget:  
Besigtigelse med Jan Olrik og Preben samt opmåling på stedet.

Overslaget indeholder: Tømrerarbejde og murerarbejde

Arbejdet er udført i god kvalitet og håndværksmæssigt korrekt.

Overslagspris eks. moms	300.000,00
Moms	75.000,00
<b>Overslagspris inkl. moms</b>	<b>375.000,00</b>

### Beslutning:

Bestyrelsen ønsker ikke tilgodese ønsket omkring terrasser efter eget valg og kan derfor ikke støtte forslaget hverken med eller uden terrassedøre også set ud fra tidligere beslutninger omkring kollektive og ens retningslinjer og ejendommens udseende.

### Ad 7 – Status på renovering af altaner ( Lukket punkt )

Status på renovering 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 renoveringen på mødet som forventes tilendebragt inden påske afhængig af vejret.

Arbejdet er igangsat og der laves en prøve i uge 8.

Udsende projekt i licitation primo april.

Kontrahering ultimo april / primo maj.

Opstart ultimo maj.

Pga. af diverse processer / tørretider, forventes at der opstartes i min.12 altaner i hver etape pga. temperatur der skal være ca. 10 graders varme.

Løbende delafleveringer.

Juridisk aflevering ultimo oktober.

Igangsætte produktion af udspyer, så disse er klar til opstart.

Ved udførelse af lofter / altaner er adgangen via stilladset, dog skal maler have adgang til lejlighed ved udførelse.

Der indskrives et vilkår i udbuddet at ekstern skal have adgang til at montere markiser via det opsatte stillads, dette skal koordineres af rådgiver sammen med entreprenøren.

## 2.0 Beskrivelse murerarbejder:

### 2.1 Montage af udspydere.

- Udspydere er bygherre leverance.
- Eksist. udlobstude frit lægges fra beton samt udvendig Steniplade og fjernes.
- Evt. afhugning af beton for plan placering af flanger på nye udspyeder skal være indeholdt i tilbuddet.
- Montering / fastgørelse af nye rustfri-udlobstude med indvendige flanger tilpasset eksist. forhold ved altaner samt udvendig Steniplade, ført ca. 600 mm uden for Steniplade i eksist. huller med fald.
- Lukning / tætning udvendig i Steniplade med godkendt sort elastisk fugemasse.

### 2.2 Opbygning af nyt gulvunderlag altan med board på vægge.

- Der udføres vedhæftelse test inden opstart.
- Efterlever vedhæftelse testen ikke producentens krav skal der anvendes primer iht. producentens krav. NB: Ved udlobene skal der altid primes inden spartling inkl. flanger på udlobstuden af rustfri stål.
- Alle overflade inkl. ca. 50 mm fra ok. altan gulv, til ok. på vægge spartles ud med Ardex A46 til plane flader og korrekt fald for afledning af overfladevand.
- Conteco ONE påføres i to lag iht. producentens forskrifter.
- Afsluttende behandling med Beton Sealer i 200 ml / m<sup>2</sup> iht. fabrikantens forskrifter på alle spartlede flader.
- Farver udføres som grå nr. 34 Drizzie
- Produktet udføres som Conteco Beton e-mail: [conteco.dk](mailto:conteco.dk) kontakt person Marc Praegel.
- Husk evt. stillads / lifte m.m. skal være indeholdt i tilbuddet samt skal evt. monter vedr. montage af markiser kunne anvende stilladserne. Ønsker montør ekstra stillads aftales dette direkte med entreprenøren inkl. afregning af dette.

### 2.3 Reparation af beton overligger under eksist. lofter.

- Underlaget skal være rent, fast og bæredygtigt. Løst beton fjernes. Der hugges fri langs kanterne på reparationsstedet – mindst 5 mm. Armeringsjern og indstøbningsstål rengøres for rust, klorider og andre urenheder vha. stålborstning. Der rengøres for støv m.m.
- Der for vandes og svummes med Skalflex hæftesvumme ved betonreparationer alle steder samt til korrosionsbeskyttelse af armeringsstål.
- Den færdigblandede beton påføres med murse, spartel eller lignende, og trykkes grundigt på plads for at sikre maksimal vedhæftning. Når betonen har sat sig, glattes efter med pudsebræt. Opblandet beton skal anvendes inden for 45 minutter. Der regnes med ca. 2 x 0,5 m<sup>3</sup> pr. altan.

## 3.0 Beskrivelse tømrerarbejde:

### 3.1 Lofter.

- Demontering af eksist. lofter inkl. på eksisterende på foringer.
- Opbygning for afbæring for nyt loft tilpasset eksist. forhold.
- Ny 22 x 90 mm forskalling for nye lofplader af Fibercement.
- Montering af EPDM-bånd på forskalling.
- Levering og montering af 6 mm Fibercementplade, farve hvid, som deles i 2 plade længder, så disse evt. kan demonteres senere, med luft langs kanter iht. fabrikantens forskrifter for ventilation.
- Disse males på alle skårne kanter efter fabrikantens forskrifter inden montage.

## 4.0 Beskrivelse malerarbejder:

### 4.1 Vægge.

- Afrensning af eksist. pudset gavl- samt vægstykke indvendig altan.
- Reparation af vægge for løst puds, afskalninger, revner m.m.
- Grundning af vægge.
- Maling med Silikat maling udføres med farve som eksisterende.
- MBA- behandlings anvisning V3012B2AN
- Husk afdekning af øvrige bygningsdele samt andre entreprisernes færdige arbejder.
- Malerarbejder forventes at blive udført når arbejder er færdig, dog kan spartling evt. udføres samtidig med øvrige entreprenørens arbejder, efter nærmere aftale med disse.
- Malerfagets anvisninger.

## Første oplæg økonomi

Økonomisk budget	Boligkontoret Danmark	25.09.2023
Stop skaden	rev:	15.11.2023

Altaner	92 stk.			25.09.2023	Stop skaden
				15.11.2023	15.11.2023
	Enhed	Antal	Pris pr. enhed	rev.:	
Byggeplads				10.000,00	0,00
Affald				5.000,00	2.000,00
Afdækning				5.000,00	3.000,00
Lofter ned	stk.	92	1.000	92.000,00	0,00
Nye lofter	stk.	92	3.000	276.000,00	0,00
Rep. Betondrager	stk.	92	2.000	184.000,00	0,00
Nye afløb	stk.	184	800	147.200,00	147.200,00
Maling af gulv	m2	260	800	208.000,00	73.600,00
Diverse arbejder	stk.	92	1.000	92.000,00	92.000,00
Maling af vægge	stk.	92	2.400	220.800,00	0,00
Håndværker udgifter i alt				1.240.000,00	317.800,00
Uforudseelige udgifter	15			186.000,00	47.670,00
Honorar %	8			114.080,00	29.237,60
I alt excl. Moms				1.540.080,00	394.707,60
Moms 25%				385.020,00	98.676,90
I alt inkl. moms				<b>1.925.100,00</b>	<b>493.384,50</b>
Økonomiramme inkl. moms ved		92 stk.		<b>20.925,00</b>	<b>5.362,88</b>

## Endelig licitation incl. ekstraarbejder omkring lofter

### Licitations resultat ekskl. moms:

Vedr.: Altan renovering for Fonden for Kollektivhuset Kragssbjerg Have, Kragssbjergvej 84, 5000 Odense S

Altan renovering for Boligkontoret Danmark i hoved-entreprise.

- Kolster A/S  
Korsholm Allé 10, 5500 Middelfart  
CVR: 39943565  
[Info@kolster.dk](mailto:Info@kolster.dk)

kr: \_\_\_\_\_ 2.417.900,00 \_\_\_\_\_
  - Carsten Knudsen Tømrer & Snedker  
Industrivej 24, 5750 Ringe  
CVR: 19433285  
[rikke@carsten-knudsen.dk](mailto:rikke@carsten-knudsen.dk)

kr: \_\_\_\_\_ 1.938.060,00 \_\_\_\_\_
  - Egil Rasmussen a/s  
Nordensvej 27, Taulov, 7000 Fredericia  
CVR: 18 29 60 47  
[alk@egil-rasmussen.dk](mailto:alk@egil-rasmussen.dk)

kr: \_\_\_\_\_ 2.004.000,00 \_\_\_\_\_
- Bygherre leverance udspyer i rustfrit stål kr: \_\_\_\_\_ 47.439,20 \_\_\_\_\_

**Kragsbjerghave****Renovering af altaner**

Udarbejdet dato : 6. maj 2024  
 Revideret dato :  
 Udarbejdet af : Jeanette  
 Licitations dato :  
 Prisblad : 2023

Afdeling 1

Regnskab 2023

Antal lejemål 127 boliger 95  
 Bruttoetageareal 7.222 m<sup>2</sup> 5.146  
 Lejelindtægt pr.år 4.779.540 kr. 3.453.636  
 Gennemsnitlig leje 662 kr. pr. m<sup>2</sup> 671  
 Indeks 132,2 3. kv. 2022

kontoplan: (Alle beløb er incl. moms)

	Godkendt	Budget 1	Budget 1	Budget 2	Budget 3	Godkendt Budget 1
<b>Håndværkerudgifter:</b>						
920010 Malerentreprisen			100.000	0	100.000	100.000
920020 Tømrerentreprisen			657.500	591.250	66.250	657.500
9 Murerentreprise			1.055.000	0	1.055.000	1.055.000
9 Byggeplads, byggestrøm, vand mv.			692.500	163.430	529.070	692.500
9 Anden entrepris			0	0	0	0
Bygherreleverance Molokanlæg (tjek fraktioner), nøgler, hårde hvidevarer, målere, teknik (elevاتور), dørtelefoner o.			0	0	0	0
Byggeplads, byggestrøm, vand mv.		0%	0	0	0	0
Vinterforanstaltninger, udtørring mv.		0%	0	0	0	0
Indeksergulering Tjek fordeling Indeks 3. kv. 2021 110,7		11,29%	0	0	0	0
925200 Afsat til uforudsigelige udgifter Tjek niveau		5%	125.300	37.800	87.600	125.300
<b>Håndværkerudgifter i alt</b>			<b>2.630.300</b>	<b>792.500</b>	<b>1.838.000</b>	<b>2.630.300</b>
<b>Omkostninger:</b>						
941100 Teknikkerhonorar og tilsyn		6,50%	171.000	51.600	119.500	171.000
Ekstern konsulent til opstart Udførelse efter regning bør overvejes.	Nej	0,25%	0	0	0	0
941400 Anden teknisk bistand (geoteknik, landsinspektør, blowerdoor, energimærkning mv. Totalentreprise 2500 kr./enhed, eller 5000 kr./rs	Nej	0,50%	0	0	0	0
941500 Forundersøgelser / førsynsrapport	Nej	0,50%	0	0	0	0
Miljøundersøgelser Miljøscreening	Nej	1,00%	0	0	0	0
941700 Tilsyn diverse	Nej	2,50%	0	0	0	0
<b>Teknisk rådgivning i alt</b>			<b>171.000</b>	<b>51.600</b>	<b>119.500</b>	<b>171.000</b>
942100 Byggesagshonorar - basishonorar			100.900	39.900	60.600	100.900
<b>Byggesagshonorar i alt</b>			<b>100.900</b>	<b>39.900</b>	<b>60.600</b>	<b>100.900</b>
943100 <b>Bestyrelsesudgifter</b>		Nej	0	0	0	0
944200 Marketing Startpris kr. 50.000	Nej		0	0	0	0
945100 Tryk, kørsel mv. min. kr. 5.000	0,05%		0	0	0	0
Projektweb - IKT Beregning via Byggeprojekt bestillingsark			0	0	0	0
Kommunikation min. kr. 1.250	0,1% maks. kr. 62.500		0	0	0	0
945200 Byggemøder - rejsegilde m.v.			0	0	0	0
945300 Juridisk bistand			0	0	0	0
Byggesagshonorar, tillægsydelser - beregnet			9.700	4.400	5.300	9.700
945600 Byggesagshonorar, tillægsydelser efter aftale			4.200	1.200	3.000	4.200
Afdelingskontor Driftschef deltager i byggesagen	5,0%		5.100	2.000	3.100	5.100
<b>Byggeadministration i alt</b>			<b>9.300</b>	<b>3.600</b>	<b>6.100</b>	<b>9.300</b>
Garantiprovision			0	0	0	0
Stiftelsesprovision	Ja		0	11.200	0	0
949640 Tinglysning og kortage			0	17.300	0	0
<b>Stiftelsesprovision i alt</b>			<b>0</b>	<b>28.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
948100 <b>Byggelånsrenter</b>		5,85%	0	0	0	0
945200 Andre omkostninger			0	0	0	0
949610 Revision min. kr. 7.000			10.000	0	7.000	10.000
949620 Forsikring (all-risk) min. kr. 5.000	0,121% LEG 3 dækning skal overvejes		5.000	0	5.000	5.000
949620 Forsikring (projektansvar)	0,50% Nej		0	0	0	0
<b>Øvrige finansielle udgifter i alt</b>			<b>15.000</b>	<b>0</b>	<b>12.000</b>	<b>15.000</b>
<b>Omkostninger i alt</b>			<b>296.200</b>	<b>123.200</b>	<b>198.200</b>	<b>296.200</b>
<b>Gebyrer</b>						
961100 Bidrag til Byggeskædefonden	Nej		0	0	0	0
964100 Myndighedsgebyrer / byggetilladelse			0	0	0	0
<b>Gebyrer i alt</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anskaffelsessum i alt</b>			<b>2.926.500</b>	<b>915.700</b>	<b>2.036.200</b>	<b>2.926.500</b>

**Finansiering:**

Kredittforeningslån			2.926.500	915.700	2.036.200	2.926.500
Anden (egne midler / bank)			0	0	0	0
Dispositionsfondslån			0	0	0	0
Egen trækingsret			0	0	0	0
Langtidsplanlægning			0	0	0	0
<b>I alt finansiering</b>			<b>2.926.500</b>	<b>915.700</b>	<b>2.036.200</b>	<b>2.926.500</b>

**Huslejekonsekvens:**

	Ustøttet	Ustøttet	Ustøttet	Løbetid				
	7,00%	7,00%	8,00%	30 År				
Kredittforeningslån, ydelse					204.855	64.099	162.896	204.855
Ydelse på lån af: Anden (egne midler / bank)					0	0	0	0
Ydelse på dispositionsfondslån :					0	0	0	0
Driftsstøtte, eget bidrag m.v.					0	0	0	0
Besparselse pligtmæssige bidrag					0	0	0	0
Øvrige besparelser på drift					0	0	0	0
<b>Lejeforhøjelse i alt pr.år</b>					<b>204.855</b>	<b>64.099</b>	<b>162.896</b>	<b>204.855</b>
Stigning i procent					4,29%	5,93%	3,41%	4,29%
Gennemsnitlig stigning pr. bolig pr. mdr.					kr 134	kr 180	kr 107	134
Stigning pr. m <sup>2</sup> pr. år.					kr 28	kr 40	kr 23	28

Kommunal garant:

Vurdering ikke foretaget

Stillads andrager 586.725 incl moms, det undersøges om man kan foretage denne øvelse igen- nem lejemålene med de gener dette måtte medfører.

Lejemål med altaner kan reguleres med den forholdsmæssige stigning med en ensartet stigning på kr. 180/mdr. for lejemål med altaner.

Samlet anlægssum kr. 2.926.500 incl omkostninger.  
 Der er beregnet 5% uforudsete udgifter.

Der er ikke medregnet kurtage i ovennævnte, men det er medregnet i forhold til huslejeforhøjelsen. KIJO orienterede omkring aftaleforhold med BDK i forbindelse med renoveringsprojekter.

Der er i 2024 afsat kr. 320.000 til nyanskaffelser  
Egenkapital kr. 1.784.068

Likviditet samlet	kr. 5.462.153
<u>Altaner samlet</u>	<u>kr. 2.926.500</u>
Rest likviditet	kr. 2.535.653

### **Indstilling:**

Bestyrelsen besigtiger prøve altan.  
Det indstilles at den fulde renovering igangsættes  
Det indstilles at der låneoptages når renten igen er på et acceptabelt niveau.  
Det indstilles at lejemaal med altaner reguleres/varsles med kr. 180/mdr. når projektet er færdigt.  
Bestyrelsen fastlægger farvevalg .

### **Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede at igangsætte renoveringen.  
Bestyrelsen godkendte budgettet.  
Låneoptagelse drøftes når markedet igen er positivt og der bliver brug for yderligere finansiering  
Lejere med altaner varsles jvfr. budget med kr. 180/mdr. til start når projektet er færdigt.  
Farven fastholdes som på prøvelejlighed som da huset blev opført.  
Forhandling med entreprenøren igangsættes herunder fastlæggelse af tidsplan som sendes til information til bestyrelsen når den foreligger.  
Carsten Weisz og Jan Orlík holder opfølgings møder i byggeperioden.

## **Ad 8 – Drøftelse omkring rækværk ved containere**

Bestyrelsen drøfter nødvendigheden og en evt. udskiftning af rækværk

Pris for hegn	31.800 excl moms	39.750 incl moms
---------------	------------------	------------------

### **Beslutning:**

Projektet udføres ikke, nuværende hegn bibeholdes indtil videre.  
Havegruppen foretager de nødvendige reparationer.

## **Ad 9 – Drøftelse mulighederne for adgang og kontrol af tag og belægning:**

Der er indhentet priser på sikringsystem til brug ved kontrol og reparation af tag og belægning

### **Faldsikring regler**

*Når der arbejdes i en højde på over 2 meter, skal der som udgangspunkt altid være etableret effektive sikkerhedsforanstaltninger, hvis der er fare for nedstyrtning. Et fald på 2 meter vil nå en hastighed over 20 km/t, og vil stige med faldet. Man skal også tage højde for underlaget i en evt. risikovurdering.*

*På flade tage med en frifaldhøjde på 3,5 meter, skal der benyttes individuelt faldsikringsudstyr, hvis anden kollektiv sikring ikke er tilgængelig, som rækværk (Håndliste min. 1 meter), stilladser, lift mv. Ved en fri faldhøjde mellem 2 og 3,5 meter, skal der foretages en skriftlig risikovurdering.*

*For at befæres på et fladt tag UDEN faldsikring eller anden sikkerhedsforanstaltning, skal der være opsat en holdbar og synlig markering 2 meter fra tagkanten. Det kan eksempelvis bestå i*



*kegler og plastkæder. Det vil også sige at arbejde langs kanten udenfor markeringen, ikke er tilladt.*

*På skrå tage med mere end 15 graders hældning, skal der sikres ved tagfoden, hvis højden fra tagfoden til underlaget overstiger 2 meter og arbejdet foregår i 5 meters højde. Hvis under 5 meters højde, skal der foretages en skriftlig risikovurdering.*

*Faldsikringsudstyr er til kortvarig brug og benyttes hvis arbejdsopgaven kan udføres på 4 mandetimer.*

*Arbejdsgiveren har ansvaret for at vurdere, hvordan arbejde i højden kan udføres sikkert og stille egnet faldsikringsudstyr til rådighed, når arbejdssituationen efter en konkret vurdering kræver det. Det er også arbejdsgiveren der har ansvaret for at advare medarbejderne om faldsikringskravet vha. skiltning.*

*I byggesager er det den projekterendes ansvar, at reglerne i arbejdsmiljølovgivningen kan overholdes – både i forbindelse med byggeriets gennemførelse og ved det gennemførte projekts vedligehold. Det skal planlægges og tilrettelægges i forhold til hvor og hvor mange forankringspunkter, der skal etableres, så de så vidt muligt placeres så pendulsving undgås.*

[Faldsikring regler | Få styr på reglerne indenfor faldsikring \(mul10prosafe.dk\)](#)

Priser og muligheder fremlægges på mødet.

**Beslutning:**

Sikkerhedsudstyr monteres ikke p.t.  
Taget inspiceres med drone.

Ad 10 – Renovering af låger til cykelskure.

Renovering af garageporte cykelskure

Total begge garager gitterporte 67.400 excl moms. og kr. 84.250 incl moms

**Beslutning:**

Projektet gennemføres med galvaniseret Rionet samt almindelig dør med lås.

Ad 11 – Drøftelse omkring køkkenfaciliteter: ( Lukket punkt )

Ad 12 – Status på igangværende opgaver:

Jan Olrik orienterede omkring status på følgende opgaver.

Asfalt er bestilt til lapning af huller  
Alarm på vand, toilet har løbet  
Rensning af ventilationsrør/emhætter drøftes fortsat med leverandøren.

**Beslutning:**

Taget til efterretning.

## Ad 13 – Øvrige sager til drøftelse og beslutning:

Drøftelse af strategi i forhold til chikane af bestyrelsesmedlemmer.

Kim Johansen orienterer omkring procedure i forhold til restancer og rykkere.

Ved alm. restancer:

- Den 10. i mdr. sendes rykker 1 med betalingsfrist på 14 dage
- Hvis der ikke betales eller indgås aftale
- Ultimo mdr. hvis ovennævnte ikke er indfriet sender BDK/JURA en Ophævelse og frist for sidste indbetaling.
- Denne skal betales ellers ophæves lejemålet.
- Råd til husleje kontakter lejer inden udsættelse.

Ved fraflytninger:

- Når arvingene ikke hæfter for gæld afskrives beløbet.
- Når arvingene hæfter sendes opkrævning til skifteretten modregnet alle indestående beløb for vand og varme etc.
- Når lejere flytter modregnes alle beløb indskuddet
- Hvis der efterfølgende er restancer rykkes fraflytter for dette med frister
- Hvis der ikke betales kontaktes fraflytter for en betaling alternativt en aftale
- Disse beløb afskrives ikke men udgiftsføres i regnskabet.

Drøftelse omkring hjertestarter der blev monteret på Kragstjernerhave, beboere blev uddannet. Firmaet forlanger nu ekstra uddannelse og et årligt gebyr for at overtage starteren.

### **Beslutning:**

Orientering omkring rykkerprocedure taget til efterretning.

Bestyrelsen besluttede at stoppe aftalen omkring hjertestarteren. ( Sonja informerer )

## Ad 14 – Kommende møder

Kommende bestyrelsesmøder:

Møderække

7. maj 2024 klokken 17.00

Emne:

Bestyrelsesmøde

15. maj 2024 klokken 9.30

Temamøde (-BDK)

Mona/Sonja vender tilbage med tidspunkt og plan for dagen

Temamødet skal have Kragstjernerhaves visioner og værdier som tema, så alle i bestyrelsen har et godt kendskab til det.

Der er forslag om at holde det på Højbyhus.

Temamøde

Mandag den 19. august 2024 klokken 17.00

Mandag den 14. oktober 2024 klokken 17.00

Mandag den 9. december 2024 klokken 16.00 med efterfølgende julefrokost.

### **Beslutning:**

Mødeplan godkendt.

## Ad 15 – Eventuelt

Kenneth arbejder 17 timer.

Venteliste administreres af BDK som har indtægten.

Administrationsaftalen evalueres sammen med regnskabs gennemgangen.

Mødet hævet kl. 19:55  
Referent: Kim Johansen

Bestyrelsens underskrifter:

\_\_\_\_\_  
Mona Thomsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Sonja Milkær  
Næstformand

\_\_\_\_\_  
Jens Wellejus

\_\_\_\_\_  
Carsten Weisz

\_\_\_\_\_  
Asbjørn Andersen