

møde nr. 7

Mødeinfo

 Lokation	Kongevejen 46
 Dato	17. august 2023 Kl. 15:00
 Deltagere	Ejvind Hansen, Karsten Richard Håkonsen, Leif Kastner, Mads Vendelbo, Martin Skovhuus Håkonsen, Per Kragh Thomsen, Sabrina Dybdahl Jensen
 Fremmødte	Ejvind Hansen, Karsten Richard Håkonsen, Mads Vendelbo, Martin Skovhuus Håkonsen, Per Kragh Thomsen, Sabrina Dybdahl Jensen

Referat

- Godkende referat**
 - Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet.
- Opfølgning på tidligere møder**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager punkt 1-3 til efterretning samt tager stilling til annonce i magasinet "Byer i udvikling", til underskrift af referater i Penneo og til nye datoer
- Byggeprojekter**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning, herunder at de nævnte projekter udsættes til 2024.
- Styringsdialog med kommunen**
 - Indstilling: at bestyrelsen fastlægger hvilke punkter, vi ønsker drøftet på mødet.
- Drift og vedligehold, granskning**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.
- Data i Eseebase**
 - Indstilling: at bestyrelsen godkender, at ovenstående sættes i værk finansieret af dispositionsfonden.
- Regnskabsmedarbejder til boligforeningen**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.
- Profilbrochure / verdensmål**
 - Indstilling: at bestyrelsen fastlægger hvilke verdensmål, der er relevante i forhold til RS Boligs virke.
- Temperatur- og fugtmålere**
 - Indstilling: at bestyrelsen godkender, at der bliver monteret en temperatur- og fugtmåler i lejemål i forbindelse med, at vi skifter forbrugsmålere.
- Evt.**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

1. Godkende referat

Referat af møde den 7. juni udsendt den 8. juni 2023.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet.

Punktet er: Godkendt

Referatet godkendt i Penneo

2. Opfølgning på tidligere møder

- 1) Opdateret oversigt over afdelingsmøderne fremsendes med dagsordenen. Der har været enkelte justeringer i kalenderen.
 - 2) Vi har normalt halvårs budgetopfølgning som punkt på første møde efter sommerferien. Da Kirsten pt. er sygemeldt, er punktet udskudt til et senere møde.
 - 3) Karsten har gjort opmærksom på, at han og Ejvind ønsker den tidligere børnehave solgt eller revet ned. Børnehaven har været til salg hos EDC i al den tid, jeg har været ansat. Der er imidlertid meget begrænset interesse for ejendommen. Vi skal have en løsning for beboerservice, før vi i givet fald river bygningen ned. Jeg synes dog også, at bestyrelsen bør være bekendt med den reelle udgift til at have bygningen, før I konkluderer endeligt. Jeg foreslår derfor, at vi udskyder punktet til det næste bestyrelsesmøde, så vi kan den information med, når Kirsten er klar igen.
 - 4) Markedsføring: som det fremgår af punkt på dagsordenen, er vi ved at få udarbejdet en profilbrochure til at promovere boligforeningen og vores boliger. Karsten foreslår, at vi overvejer yderligere markedsføring - eksempelvis med busreklamer. Magasinet "Byer i udvikling" udkommer næste gang den 5. oktober, hvilket passer fint i forhold til at promovere udlejning af Fjordudsigten, etape 2, hvor der er indflytning i december måned. En helsides annonce i magasinet inkl. fotograf, journalist og opsætning koster 20.000 kr. inkl. moms. Magasinet er synligt for 341.000 læsere og udgives på nettet som e-avis.
 - 5) Referat af bestyrelsesmøder kan bestyrelsen godkende digitalt i Penneo.
 - 6) Nye datoer:
 - åbent hus arrangement i vores kommende domicil skal flyttes til en senere dato. Byggeriet forventes først færdigt i uge 45, vi har syn og nøgleudleveringer i uge 46, så vi flytter først i uge 47. I den forbindelse holder kontoret lukket i tre dage. Vi kan evt. afholde et jule-åbent-hus mandag den 4. december.
 - repræsentantskabsmøde den 22. maj næste år skal vi finde en ny dato til, da Karsten er blevet forhindret.
- a. Indstilling: at bestyrelsen tager punkt 1-3 til efterretning samt tager stilling til annonce i magasinet "Byer i udvikling", til underskrift af referater i Penneo og til nye datoer

Punktet er: Godkendt

Punkt 1 og 2 taget til efterretning.

3) Afd. 17 (den tidligere børnehave) tages op igen til oktober.

4) Vi annoncerer i "byer i udvikling".

5) referater godkendes fremover i Penneo. Såfremt referatet ikke kan godkendes af alle medlemmer, sættes godkendelse af referatet på som punkt på førstkommande bestyrelsesmøde.

6) Åben hus i ny kontorbygning er aftalt til onsdag den 6. december, kl. 15-17. Traktement: glögg & æbleskiver

Repræsentantskabsmøde rykkes til torsdag den 23. maj 2024.

3. Byggeprojekter

Vi har byggeprojekter i forskelligt stade.

Under opførelse:

* Fjordudsigten, etape 2, Ringkøbing (33 lejligheder)

Indflytning forventes december 2023.

Åbent hus arrangement i Naturbydelen søndag den 20. august

* Ny administrationsbygning, Ringkøbing

Forventes at stå klar primo november.

Åbent hus arrangement oprindeligt aftalt til den 25. oktober.

Projekter med lokalplanforslag:

* Rækkehuse i Kloster (12 lejemål)

Lokalplanforslaget er i høring

* Rækkehuse i Spjald (9 lejemål)

Udkast til lokalplanforslag er klar til politisk behandling

* Rækkehuse i Højmark (6 lejemål)

Kommunen har konkluderet, at lokalplan ikke er nødvendig.

Projekter på skitse-niveau:

* Rækkehuse på Kongevejen 46 i Ringkøbing (op til 6 lejemål)

Skitseprojekt foreligger og er vedlagt som bilag A.

Evt. input til forslaget fra bestyrelsen drøftes på mødet

* Storegade i Skjern, ungdomsboliger og familieboliger i den tidligere byskole (antal lejemål ikke fastlagt)

Skitseprojekt foreligger (bilag B1 og B2). Projektet indebærer, at vi skal etablere boliger i den eksisterende bygningskrop ud mod Bredgade. Det giver så store bindinger på boligernes indretning, at lejlighederne efterfølgende kan være svære at leje ud. Vi agter derfor at meddele Hansen & Larsen, der ejer bygninger og grund, at der skal nybyg til, for at projektet bliver interessant for boligforeningen at gå ind i.

Henvendelser vedr. mulige projekter:

* Rækkehuse i Lem (flere placeringsmuligheder)

Bosætningsudvalg i Lem har henvendt sig med angivelse af mulige placeringer for nye, almene boliger i Lem (bilag C).

* Større projekt i Tarm, hvor FDB tidligere havde stølefabrik (godt 20.000 m²)

Der er for en del år siden lavet forslag til udnyttelse af grunden (bilag D). Grunden er i dag ryddet på nær en enkelt villa, der også bliver ryddet.

I følge det oplyste er grundejer ikke stødt på forurening på grunden. En af vores beboere har været ansat i en virksomhed på grunden og har tidligere oplyst, at de skaffede sig af med affald i et hjørne af den pågældende virksomheds areal. Det er en meget stor grund, bestyrelsen skal derfor også forholde sig til, hvor mange boliger, det er realistisk at leje ud i Tarm.

Da vi også skal håndtere den løbende drift samt diverse renoveringsopgaver er ovenstående flere projekter, end vi magter med den bemanning, vi har. Vi er derfor nødt til at prioritere i projekterne. Projekterne i Kloster og Spjald er så langt, at vi bør fortsætte med dem. Kongevejen 46 giver det også mening at prioritere, da det er et projekt på egen grund.

De øvrige projekter (Skjern, Tarm og Højmark) bør vi som minimum udsætte til februar 2024, medmindre vi ansætter en inspektør mere - det forventer jeg dog ikke, at bestyrelsen ønsker.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning, herunder at de nævnte projekter udsættes til 2024.

Punktet er: Behandlet

Referat

Orienteringen om projekternes stade blev taget til efterretning.

Skjern projektet er kun relevant, hvis det kan blive ændret til nybyg.

Højmark projektet udskydes til et senere tidspunkt.

For stolegrunden i Tarm søges pris for grund afklaret.

I forhold til kontorets kapacitet og ovenstående projekter var der ikke en klar konklusion. Bo tager derfor spørgsmålet op igen på kommende møde.

4. Styringsdialog med kommunen

Karsten, Per og Bo deltager den 27. september i det årlige styringsdialogmøde med kommunen. Kommunen har bedt om punkter til dagsordenen. Til orientering er der afsat en time til mødet i år.

Jeg har flg. punkter som forslag til dagsordenen:

- * granskning af drifts- og vedligeholdelsesplaner
- * status Fjordudsigten, trinlydsdæmpning
- * forventet udvikling dispositionsfonden
- * kommende byggeprojekter

- a. Indstilling: at bestyrelsen fastlægger hvilke punkter, vi ønsker drøftet på mødet.

Punktet er: Godkendt

De foreslåede punkter blev godkendt, idet Per afslutningsvis spørger ind til den videre proces med centralrenseanlæg ved Tarm.

5. Drift og vedligehold, granskning

Som bekendt er vores drifts- og vedligeholdelsesplaner (DV-planer) blevet gransket af et eksternt firma. Vi er nu i den situation, at vi har 3 forskellige DV-planer for hver afdeling på nær afd. 51 (Fjordudsigten, Ringkøbing), afd. 52 (Vanting Sø Vej, Ølstrup) og afd. 94 (Toften II, Tarm), da granskning blev foretaget på DV-planer, før der var lavet DV-plan for de afdelinger.

At vi har 3 planer for hver afdeling skyldes, at vi har de oprindelige planer i EG Bolig, der fra i år bliver erstattet af nye DV-planer i Eseebase og dertil har granskerens DV-planer.

Vi har gennemgået de 3 DV-planer for afdeling 81 (Toften i Tarm) nærmere. Det er komplekst at sammenligne, da granskeren ikke har opdelt tingene på samme måde som os - og heller ikke tager udgangspunkt i de samme levetider og de samme udskiftnings-år. For at gøre udgiftsniveauet sammenligneligt har vi fremskrevet granskerens 2021-tal til 2023 niveau. Ud fra byggepris-indekset giver det et tillæg på 6,62 %. Vi har sammenlignet udskiftninger (hvor det hele fornyes) og løbende vedligehold for sig.

Granskerens samlede udgift til udskiftning er på 11,0 mio. kr. I EG Bolig er udgiften 1,6 mio. kr. og i Eseebase 2,5 mio. kr. I granskerens udgift er komplet udskiftning af elnettet, hele varmesystemet og hele vandsystemet: i alt er det en udgift på 2,6 mio. kr. Vi har kun løbende vedligehold af de dele med. Derudover har granskeren udskiftning af et ventilationsanlæg (der ikke findes!) med. Udgift på 0,5 mio. kr. Hvis disse dele udelades er granskerens udgift på 7,9 mio. kr. - stadig 3 gange mere end den udgift vores DV-plan i Eseebase når frem til.

Granskerens udgift til den løbende vedligehold er på 91.000 kr., Eseebase på 69.000 kr. og EG Bolig på 43.000 kr.

Både i forhold til udskiftning og den løbende vedligehold mener vi, at Eseebase udgifterne er de mest retvisende, dels er de baseret på digital opmåling af alle de bygninger, der indgår og dels er de baseret på Molio-priser, hvor udgifter til alle håndværker-ydelser løbende opdateres. Samtidig anser vi (ikke overraskende) vores egne levetider for mere korrekte end dem, granskeren lægger til grund.

Referat

I forhold til de fremtidige DV-planer tager vi disse elementer med fra granskerens liste:

- udskiftning af facader
- udskiftning af kloak.

Vi har afsat beløb til løbende reparation af begge dele, men ikke til komplet udskiftning: det tager vi med i DV-planerne for 2025.

OBS 1: sammenligningen af de 3 typer DV-planer omfatter kun de 20 primære bygningsdele, som granskerne er blevet bedt om at forholde sig til. Der ligger væsentligt flere opgaver i vores egne DV-planer end de 20 bygningsdele.

OBS 2: henlæggelserne i afdelingernes budgetter for 2024 er baseret på EG-Boligs DV-planer.

Budgetterne for 2025 forventes at være baseret på DV-planerne i Eseebase. Det er derfor sandsynligt, at afdelingernes henlæggelser skal øges i forbindelse med budgetlægningen for 2025.

- Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet er: Godkendt

6. Data i Eseebase

Som det fremgår af punktet ovenfor, er afdelingernes DV-planer baseret på Eseebase. Alle bygninger med boliger er målt op og digitaliserede og indgår dermed med de korrekte mængder (arealer, længder, stk. m.v.). De sekundære bygninger (udhuse, skure, carporte m.v.) er imidlertid ikke blevet digitaliseret. Det format (revit), som de nuværende digitaliseringer og opmålinger er lavet i, skal opdateres til det nye revit-format. Samtidig er vores dronefotos 5 år gamle nu og derfor ikke længere retvisende, da der i næsten alle afdelinger i varierende omfang er sket ændringer i beplantninger, flisearealer m.v. Vi har herudover 3 (snart 4) nye afdelinger, som mangler i vores nuværende dronefotos. Derudover var Vinkelvej/Møllevvej ikke med i den tidligere flyvning, da afdelingen dengang ikke var en del af boligforeningen.

Det er derfor relevant at få lavet en ny flyvning, så vi får de rette mængder på udearealerne, får digitaliseret de sekundære bygninger, får de nye afdelinger med og samtidig får opdateret til det nye format.

Der er selvfølgelig en større økonomi knyttet til dette. Et dronefirma skal lave optagelserne og Eseebase skal digitalisere data efterfølgende. Vi har fået pris på optagelserne fra to firmaer. Det ene dronefirma har sendt et tilbud på ca. 0,5 mio. kr. inkl. moms, det andet firma er væsentligt billigere: 0,2 mio. kr. inkl. moms. Tilbuddene er ikke helt sammenlignelige, men vi kan fint nøjes med den billigere løsning. Dertil kommer så digitalisering m.v. ved Eseebase: det er i størrelsesordenen 0,7 mio. kr. Den samlede udgift er derved i størrelsesordenen 0,9 mio. kr.

- Indstilling: at bestyrelsen godkender, at ovenstående sættes i værk finansieret af dispositionsfonden.

Punktet er: Godkendt

7. Regnskabsmedarbejder til boligforeningen

Kirsten, vores regnskabsansvarlige igennem mange år, planlægger at gå på pension til februar næste år. Den optimale løsning er at ansætte en ny regnskabsansvarlig og den proces sætter vi i værk i den kommende tid. Vi må dog være forberedt på, at det kan være vanskeligt at finde en person med de rette kompetencer og til en løn, vi er i stand til at honorere. Bomiva i Skive har for nylig ansat en ny regnskabsansvarlig og her var det først efter samtalerunde, genopslag og ny samtalerunde det lykkedes at finde en person med de rette kompetencer.

Plan B er derfor at udlicitere dele af regnskabsarbejdet. I så fald skal vi ansætte en person til at varetage de regnskabsfunktioner, vi ikke placerer hos en ekstern samt varetage de øvrige opgaver, Kirsten indgår i. Sideløbende med ansættelsesprocessen vil vi derfor afklare, hvilke opgaver det giver mest mening at placere hos en ekstern.

- Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet er: Godkendt

8. Profilbrochure / verdensmål

Vi er som tidligere orienteret ved at få udarbejdet en ny profilbrochure, der skal erstatte den nuværende, der er 5 år gammel. Ud over at supplere med billeder og omtale af de nye afdelinger og vores administrationsbygning skal brochuren også afspejle vores mission og vision og i den forbindelse angive de verdensmål, vi ser som centrale for boligforeningen. De 17 verdensmål fremgår af bilaget, hvor mål 3, 6, 7 og 11 er bud på mål, som er relevante for RS Bolig. Mål 12 og 13 kan dog også være relevante.

- a. Indstilling: at bestyrelsen fastlægger hvilke verdensmål, der er relevante i forhold til RS Boligs virke.

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen valgte mål 3, 6, 7 og 11 som de mest relevante for RS Bolig.

9. Temperatur- og fugtmålere

Folketinget har besluttet, at forbrugere løbende skal kunne holde øje med deres forbrug af el, vand og varme. Ved vores rækkehuse opkræver forsyningsselskaberne typisk forbrug direkte ved forbrugerne. Ved vores etagebyggeri og mange af vores ældreboliger afregner forsyningsselskaberne oftest med boligforeningen. Her står boligforeningen for forbrugsafregningen med beboerne.

For at kunne leve op til kravet om, at beboerne løbende skal kunne holde øje med deres forbrug af el, vand og varme, er det nødvendigt at skifte mange af vores målere. Vi har derfor sammen med 6 andre boligforeninger lavet et udbud af målere og forbrugsafregning. Brunata vandt det fælles udbud og vi er nu ved at sætte udskiftning af målere i værk i flere afdelinger.

I udbuddet indgår også mulighed for, at der i hver lejlighed monteres en temperatur- og fugtmåler, så beboeren kan holde øje med, at deres indeklima er i orden.

For boligforeningen er det en fordel, at vi overordnet kan holde øje med indeklimaet, idet vi som udgangspunkt kun har adgang til aggregerede data, det vil sige data der omfatter flere lejemål. Hvis en beboer henvender sig med indeklima problemer, kan vi aftale med den pågældende, at vi får adgang til data for det konkrete lejemål, så vi på et mere kvalificeret grundlag kan nå frem til årsagerne til indeklima problemerne. Ved klage til beboerklagenævnet vil de indsamlede data også kunne indgå, når nævnet træffer en afgørelse.

Det koster 500 kr. + moms pr. lejemål at installere målerne. De er batteridrevne og et batteri har en garanteret levetid på 6 år. Der er ikke andre udgifter end det.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at der bliver monteret en temperatur- og fugtmåler i lejemål i forbindelse med, at vi skifter forbrugsmålere.

Punktet er: Godkendt

10. Evt.

1) En ny beboer i afd. 95 (Møllevej/Vinkelvej i Tarm) blev orienteret om, at hendes nye lejemål ville få nyt køkken inden indflytning og at huslejen derfor ville stige med 634 kr. Det skrev hun under. Da beboeren efterfølgende blev oplyst om, at de 634 kr. var den forventede udgift og at den endelige udgiften kunne blive lidt højere, klagede hun til beboerklagenævnet, der afgjorde, at hun skulle betale de aftalte 634 kr. for det nye køkken. Beboeren fik således medhold i klagen. Den endelige udgift for det nye køkken medfører kun en huslestigning på 628 kr. Vi har derfor valgt ikke at følge beboerklagenævnets afgørelse, men kun ladet huslejen stige med de 628 kr.

2) Vi har meddelt kommunen, at en opsagt, psykisk syg person ikke kan få lov til at bo hos os igen. Kommunen har

Referat

efterfølgende telefonisk oplyst, at den pågældende er i klar bedring og at kommunen har sat øget støtte på vedkommende. Bo har på den baggrund sagt OK til at den pågældende kan bo hos igen, såfremt kommunen orienterer os om dette på skrift samt at vedkommendes gæld er betalt. Den pågældende har dog efterfølgende selv kontaktet os og her er det vores klare indtryk, at der ikke er sket nogen bedring. Vi fastholder derfor vores oprindelige afslag på, at vedkommende kan bo hos igen.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Punktet er: Godkendt

Bo orienterede om:

1) afd. 50, Blæsenborgparken, hvor solcelleanlæg med invertere viser sig ikke at være godkendt.

Der skal derfor ske en lovliggørelse nu. For at det kan ske, skal inverterne skiftes.

2) konkurrence om energiscreening, hvor afd. 84 i Tarm kan vinde 2 ugers screening ved firmaet Sustain.