

møde nr. 1

Mødeinfo

 Lokation	Kongevejen 46, 6950 Ringkøbing
 Dato	1. februar 2023 Kl. 14:00
 Deltagere	Anne Grethe Graakjær Ejvind Hansen Karsten Richard Håkonsen Leif Kastner Mads Vendelbo Martin Skovhuus Håkonsen Per Kragh Thomsen
 Fremmødte	Per Kragh Thomsen Ejvind Hansen Mads Vendelbo Karsten Richard Håkonsen Martin Skovhuus Håkonsen

Referat

- Godkende referat**
 - Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet.
- Opfølgning på tidligere møder**
 - Indstilling: 1) at bestyrelsen tager stilling til dato for repræsentantskabsmøde 2023 og tager punkterne 2-9) til efterretning
- EY Benchmark 2021**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager punktet til efterretning
- underskrive bestyrelsesmødernes protokol**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til, om protokoller fremover skal underskrives digitalt via Penneo.
- Erstatning for gasfy**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.
- Evt.**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager de to orienteringer til efterretning og drøfter evt. yderligere punkter

1. Godkende referat

Referat af møde den 14. december 2022 blev udsendt samme dag.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet.

Punktet er: Godkendt

2. Opfølgning på tidligere møder

1) Repræsentantskabsmøde 2023 er aftalt til den 15. maj, men Karsten bad på sidste møde om, at vi finder en ny dato. Karsten foreslår, at det bliver én af flg. datoer: 8. / 9. / 10. / 22. / 24. / 25. maj.

2) Landsbyggefonden har meddelt, at sammenlægning af hhv. afd. 14, 21 og 28 og af afd. 63, 65 og 67 er gennemført i LBF Stamdata.

3) Revisionen udførte i december 2022 uanmeldt kasseeftersyn. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger. Bestyrelsen har digitalt / fysisk underskrevet revisionsprotokollatet vedr. kasseeftersynet.

4) Lydforhold, Fjordudsigten etape I og II samt Toften II:

Løsning for Fjordudsigten, etape II, ser ud til at være på plads. Vi har tegnet en projektentrepriseforsikring og tager derfor forsikringssselskabet i ed på den valgte løsning. Når det er på plads, laver entreprenøren loft og gulv færdigt i det første hus, så der kan foretages målinger i en færdig bygning. Vi forventer, at målingerne vil vise, at vi overholder bygningsreglementets krav, hvorefter resten af etape II kan udføres på samme vis.

I forhold til Fjordudsigten etape I og Toften II ender det nok med, at vi er nødt til at ændre loftets opbygning, hvilket er et noget mere omstændeligt projekt end blot at lægge et nyt gulv oven på det eksisterende. Der skal dog foretages lydprøver med endnu en lydug, men forhåbningerne til denne løsning er desværre ikke ret store.

5) Bygningsreglement 2023 er skærpet, idet der er indført et lovbestemt maksimum for, hvor meget CO2 nye byggerier på mere end 1.000 m2 må udlede, når man indregner klimapåvirkningen fra produktionen af byggematerialerne, transporten, selve byggeprocessen, energiforbruget og vedligehold og udskiftninger over en 50-årig periode.

Ved nybyggeri på mere end 1.000 m2 skal der derfor laves en LCA-beregning (LCA = Livs Cyklus Analyse), hvor man dokumenterer, at byggeriets CO2-aftryk over en 50-årig periode højst er 12 kg CO2 pr. m2 pr. år.

Vores passivhus byggerier på Fjordudsigten i Ringkøbing og Toften i Tarm er blandt det bedste nybyggeri på den front, idet byggerierne kun har et CO2-aftryk på 3,1 kg CO2 pr. m2 pr. år. Byggerierne er derfor med i en kampagne som Realdania kører sammen med Villumfonden: "Boligbyggeri fra 4 til 1 planet". Kampagnen har til formål at inspirere til, hvordan vi kan reducere ressourceforbruget til boligbyggeri, så vi i stedet for at have bruge for 4 kloder hver gang vi bygger, kan nøjes med den ene, vi har.

6) Til byggerierne på Fjordudsigten i Ringkøbing og Vanting Sø Vej i Ølstrup har vi valgt Pulse låse fra Assa Abloy (det tidligere Ruko) til hoveddøre og postkasser. Det er en lås, der kommunikerer digitalt med nøglen. Fordelen er, at lås og nøgler kan kodes om, så vi ikke skal skifte hele låsecylindere, hvis en beboer mister en eller flere nøgle. Ved indflytning laver vi en ny kode, dermed er der sikkerhed for, at tidligere beboere ikke har adgang til boligen. På sigt er det en billigere løsning - både for beboerne og for afdelingen.

Desværre har der været en del udfordringer med de nye låse, primært i Fjordudsigten. Assa Abloy har derfor meddelt, at de bytter alle de låsecylindere, vi har købt, til nye. Vi håber, at vi dermed bliver fri for de problemer, der har været hidtil.

7) Kampagnen for Toften med halvt indskud og halv husleje har været i Ugebladet i uge 3 og 4. Der har været en enkelt booking af fremvisning ind til nu. Fra 1. februar kører kampagnen også på sociale medier.

8) Status udlejning: Aktuelt er der 8 boliger i tomgang på Fjordudsigten og yderligere 5 er på vej. På Toften II i Tarm er der 6

Referat

boliger i tomgang. Alle på 1. sal. Se bilag.

9) Byggeri af ny administration går i gang efter vinterferien i uge 7.

- a. Indstilling: 1) at bestyrelsen tager stilling til dato for repræsentantskabsmøde 2023 og tager punkterne 2-9) til efterretning

Punktet er: Godkendt

Repræsentantskabsmøde afholdes mandag den 22. maj, kl. 17.00 på Hotel Ringkøbing. Punkt 2-9 blev taget til efterretning.

3. EY Benchmark 2021

Revisionsfirmaet EY (Ernst & Young) har sammenstillet nøgletal for regnskab 2021 for de midtjyske boligorganisationer. Rapporten er vedhæftet som bilag. Generelt klarer vi os fint i denne benchmark.

Umiddelbart ser vi ud til at performe mindre godt på "Renholdelse og almindelig vedligeholdelse", hvor vi er den boligforening med de næsthøjeste udgifter pr. m2. Dette skyldes dog, at vi udfører en del henlæggelsesopgaver med egne folk. Det sparer beboerne for en del penge, men det ser umiddelbart skidt ud, når man sammenligner vores konto 114 med andre organisationer.

Det beløb, afdelingerne henlægger pr. m2, ligger noget under gennemsnittet, men samtidig er vi den organisation med de største henlæggelser pr. m2. Forklaringen er, at vi igennem flere år har haft fokus på at sikre, at afdelingerne henlægger tilstrækkeligt. Det kommer beboerne til gode nu. Den igangværende granskning af alle boligorganisationers drifts- og vedligeholdelsesplaner fører sandsynligvis til, at en del af boligorganisationer vil være nødt til at øge deres henlæggelser. Det vil vise sig, om det også bliver tilfældet hos os.

For "Møde- og rejseudgifter", "Personaleudgifter inkl. forretningsførelse", "Revision" og "Administrationsbidrag" ligger vi under gennemsnittet. Vores "Egenkapital" og vores udgifter til "Kontorholds- og kontorlokaleudgifter inkl. afskrivninger" ligger på niveau med gennemsnittet. Når vores ny administrationsbygning står færdig, vil kontorudgifterne dog ligge noget højere.

"Gæld til afdelingerne" er en mellemregningskonto. Det er primært renoveringsarbejder, der giver store tal. Vi ligger her i den høje ende, men det er positivt, da det skyldes, at vi er i gang med at renovere vores bygningsmasse.

Vores "Soliditet" ligger under gennemsnittet.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager punktet til efterretning

Punktet er: Godkendt

Orienteringen blev taget til efterretning. Derudover besluttede bestyrelsen at afholde et budgetseminar onsdag den 15. marts kl. 8.30 med deltagelse af kontoret og de ledende viceværter. Deltagerne opfordres til at komme med input til dagsordenen, herunder hvilke emner, der ønskes belyst forud for mødet. Frist for at komme med input til dette er onsdag den 15. februar.

4. underskrive bestyrelsesmødernes protokol

Karsten har spurgt, om vi - lige som ved revisionsprotokollen - kan underskrive referater fra bestyrelsens møder digitalt. Svaret er, at det kan vi nemt sætte i værk, for vi benytter allerede Penneo til at underskrive lejekontrakter m.v., når beboere

Referat

foretrækker at underskrive digitalt.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til, om protokoller fremover skal underskrives digitalt via Penneo.

Punktet er: Behandlet

Det blev besluttet, at sætte punktet på bestyrelsens dagsorden igen efter repræsentantskabsmødet i maj måned.

5. Erstatning for gasfyr

Kommunerne skulle senest den 31/12 2022 orientere beboere i områder med gasfyr, om de har mulighed for at komme på fjernvarme. Flere kommuner, herunder Ringkøbing-Skjern Kommune har ikke kunnet overholde den korte tidsfrist. På kommunens hjemmeside kan man dog finde udkast til et kort, der viser de områder, hvor der vurderes at være potentiale for fjernvarme.

No og Højmark er områder, hvor der er potentiale for fjernvarme, henholdsvis fra Ringkøbing Fjernvarme og Lem Varmeværk. Det kan umiddelbart undre, at Hee og Velling er ikke markeret som sådanne områder. Karsten vender dette med fjernvarmens bestyrelse.

Selv om et område har potentiale for fjernvarme, er det ikke sikkert, at det bliver en realitet. Dels skal der være tilstrækkelig opbakning fra husstandene i området og dels skal det ske inden for en overskuelig horisont, så borgerne ikke vælger andre løsninger.

Byvejen i Ølstrup og Dyssevænget i Rækker Mølle er to områder, hvor der ikke kan forventes fjernvarme. Det giver derfor mening at afdække, om der i de to bysamfund er overvejelser om at oprette en fælles, lokal varmforsyning - eksempelvis ved et såkaldt termonet. Hvis det er tilfældet, bør vi overveje at deltage i en sådan løsning.

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

Punktet er: Godkendt

Orienteringen blev taget til efterretning. Mads Vendelbo oplyste, at der ikke umiddelbart var planer i Rækker Mølle om at etablere en fælles varmeløsning. Karsten anbefalede Bo at tage kontakt til Martin fra Ringkøbing Fjernvarmeverk med henblik på at høre nærmere om evt. overvejelser vedr. fjernvarme til Velling.

6. Evt.

1) I Skolevænget er der en altan i hver gavlede. Altanerne er fra ejendommen blev taget i brug i 1949. Dansk Teknologisk Institut har undersøgt altaner af samme type. De har foretaget destruktive indgreb i ca. 100 altaner, hvor der ikke var synlige tegn på skader. Ved 40 % af disse altaner var der fare for, at altanerne ville styrte ned, da de de jerndragere, der holder altanerne viste sig at være alvorligt angrebet af rust.

De to altaner på Skolevænget har haft mindre skader på betonen. Det er derfor sandsynligt, at jerndragerne i de to altaner er alvorligt medtaget. På den baggrund har kontoret besluttet at fjerne altanerne hurtigst muligt og på det kraftigste frarådet de to beboere at gå ud på altanerne ind til det er sket. Vi er ved at indhente priser på nye altaner og på at erstatte altanerne af et nyt vinduesparti.

Når overslag på dette foreligger, vil vi sammen med afdelingsbestyrelsen tage stilling til, om de nuværende altaner skal erstattes af nye altaner eller af et stort vinduesparti.

2) Afd. 12 og 22 fik sidste år deres årsopgørelse for elforbrug i 2021 sammen med huslejeopkrævningen for februar. Dette var muligt, da vi i 2021 havde sat en fast pris for den leverede strøm. I 2022 er prisen på strøm både steget voldsomt og har

Referat

varieret meget, derfor afregner vi for 2022 efter de faktiske udgifter. Beboernes årsopgørelser afventer derfor, at vi får årsopgørelserne fra elselskabet.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager de to orienteringer til efterretning og drøfter evt. yderligere punkter

Punktet er: Godkendt

De to orienteringer blev taget til efterretning.

Bo oplyste, at vores 18 legepladser lige har været igennem den årlige inspektion af en eksternt firma. Alle legepladser har fået en glad smiley.

Der er mindre påtaler, som vi selv kan tage hånd om, ved nogle af legepladserne.

Toften i Tarm har ikke stakitter om terrasserne, men afdelingen henlægger til dette. Der er økonomi til at etablere halvdelen af stakitterne i 2023. Bestyrelsen blev orienteret om, at revisionen har godkendt, at afdelingen låner til de resterende stakitter af arbejdskapitalen. Derved er der økonomi til at etablere stakit ved alle terrasser i 2023. Afdelingen kan betale lånet tilbage i 2024. Bestyrelsen bakkede op om denne løsning.

Karsten spurgte til byggeprojektet i Spjald: Bo oplyste, at der er fremdrift i projektet. Der er en højdeforskel på ca. 2 m mellem vores grund og nabogrunden mod SØ. Vi er derfor ved at afklare, hvordan støttemur og andre tiltag kan sikre, at stikvej langs nabogrunden ikke fører til at jord og vej skrider ned.