

møde nr. 10

Mødeinfo

 Lokation	Kernehuset, afd. 18 / Kongevejen 46, 6950 Ringkøbing
 Dato	17. august 2022 Kl. 14:00
 Deltagere	
 Fremmødte	

Referat

- 1. Godkende referat**
 - Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet
- 2. Opfølgning på tidligere møder**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager pkt. 1, 2, 3 og 4 til efterretning samt tilkendegiver, hvem der kan hjælpe til den 26. og 27. august.
- 3. Afdelingernes budgetter for 2023**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- 4. Afkast portefølje, første halvår 2022**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- 5. Halvårsregnskab for foreningen**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- 6. Topklipper, den grønne afdeling**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- 7. Ny administrationsbygning**
 - Indstilling: at bestyrelsen godkender, at byggeudvalget arbejder videre med projekt på Thorsvej inden for et angivet rammebeløb.
- 8. Fraflytning af lejlighed den 15. december med genudlejning pr. 1. januar bør ikke være en mulighed.**
 - Indstilling: at bestyrelsen godkender, at lejligheder ikke kan opsiges med forventet genudlejning pr. 1. januar
- 9. Evt.**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

1. Godkende referat

Referat af møde torsdag den 7. juli udsendt den 8. juli 2022.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

Punktet er: Godkendt

2. Opfølgning på tidligere møder

1) Kalenderen med afdelingsmøder er justeret - se bilag.

2) Vores forsikringselskab Alka har meddelt, at præmien stiger med 11 % ud over den almindelige indeksregulering. Vi har derfor mulighed for at opsige forsikringen. Vores forsikringsmægler vurderer dog, at vi risikerer at ende med en endnu større præmie, hvis vi sender forsikringerne i udbud nu. Det har vi derfor undladt at gøre. Stigningen er indarbejdet i afdelingernes budgetter for 2023.

3) Der er med Ringkøbing K (Realdania) aftalt 1. spadestik for Fjordudsigten, etape 2 fredag den 26. august, kl. 14-15. Borgmesteren deltager i spadestikket. Byrådet er inviteret med. Invitation er endvidere sendt til formændene for Grundejerforeningen Hebeltoft, for afd. 26 og for afd. 40, da de er naboer til området. Det vil være fint, hvis dele af bestyrelsen vil hjælpe til med at servere øl og vand.

4) Der er indflytning for de første 6 boliger i Østrup pr. 1. september. Vi afholder derfor et åbent hus arrangement lørdag den 27. august, kl. 10-12. Orientering om dette sker på facebook: på vores egen facebook-side og derefter delt i "Ølstrup" og "Os i Ringkøbing". "Flytmodvest" har derefter selv delt opslaget. Opslaget blev offentliggjort kl. 7.46 torsdag den 11. august og præcis et døgn efter har det nået 838 personer.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager pkt. 1, 2, 3 og 4 til efterretning samt tilkendegiver, hvem der kan hjælpe til den 26. og 27. august.

Punktet er: Godkendt

Punkt 1 - 4 blev taget til efterretning. AG og Ejvind deltager i 1. spadestik fredag den 26. august på Fjordudsigten sammen med Karsten og Bo. Karsten og Bo tager åbent hus i Ølstrup lørdag den 27. august.

3. Afdelingernes budgetter for 2023

Der er udarbejdet og udsendt budgetter for alle afdelinger.

16 afdelinger stiger højst 2 %.

13 afdelinger stiger mellem 2 og 3 %

19 afdelinger stiger mere end 3 %.

For de afdelinger, der stiger mere end 3 % er det i bilaget anført, hvordan afdelingens udgifter stiger på hovedposterne.

7 afdelinger har størst udgiftsstigning til henlæggelser, 5 har det til de variable udgifter og 2 har det til de faste udgifter.

Afdeling 18 og 26 har fået meget store stigninger i deres ejendomsskat, da fradrag for grundforbedringer er bortfaldet.

Inflationen er steget meget de senest måneder, efter bestyrelsen godkendte budgetforudsætningerne på mødet den 5. maj. Hvis priserne forbliver på et højt niveau, må det forventes, at en del afdelinger kan komme ud af 2023 med et underskud.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat

Punktet er: Taget til efterretning

4. Afkast portefølje, første halvår 2022

Aktie- og obligationsmarkederne har globalt taget en gevaldig rutsjetur nedad i første halvår i år - og det har også gået ud over boligforeningens opsparende midler.

Vi har primært placeret vores opsparede midler hos Landbobanken (64,0 mio. kr.), P.P. Capital (23,2 mio. kr.) og Nykredit (19,8 mio. kr.). De angivne værdier er pr. 30/6 2022.

Værdien af porteføljen er desværre faldet en hel del i det første halvår i år. Hos Landbobanken er porteføljens værdi skrumpet med 4,0 %, hos P.P. Capital med 6,1 % og hos Nykredit henholdsvis med 5,2 % for de korte obligationer og 9,1 % for de mellemlange obligationer. I alt er den samlede værdi af vores portefølje faldet 4,2 mio. kr. i år.

Vi kan måske indhente noget af det tabte i andet halvår, men det er vanskeligt at forudsige, hvordan aktie- og obligationsmarkedet udvikler sig resten af året.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Taget til efterretning

5. Halvårsregnskab for foreningen

Halvårsregnskab 2022 for foreningen er vedlagt som bilag, dels i en kort udgave på hovedposter og dels i en lang udgave, hvor niveauet under hovedposterne fremgår.

Regnskabet balancerer med præcis 50 % af budgettet forbrugt ved udgangen af første halvår. Personaleudgifterne udviser umiddelbart et merforbrug på 3 %. Der er dog udbetalt feriegodtgørelse for 9 måneder og juni måneds godtgørelse for medarbejder på barsel kan mangle.

Renteudgifter inkl. kurstab er allerede på nuværende tidspunkt større end budgetteret for hele året. Dette skal dog tages med et gran salt, da udgiften i stort omfang forventes opvejet af tilsvarende større renteindtægter.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Taget til efterretning

6. Topklipper, den grønne afdeling

Bestyrelsen blev før sommerferien orienteret pr. mail om vores køb af en ny topklipper og en medfølgende slagleklipper. Topklipperen erstatter både en topklipper og en sideklipper samt den hidtidige slagleklipper. Nettoudgift efter salg af de tre frigjorte dele er omkring 85.000 kr. inkl. moms.

Fordelen ved den ny topklipper er først og fremmest, at den snitter materialet finere og at den ikke sviner nær så meget. Når vi klipper sider på hække, fylder det opsamlede, fintsnittede materiale mindre på vores trailer, som derfor skal tømmes færre gange.

Når vi klipper toppen på hække, bliver det afklippede sendt ned i hækken og ikke ud til siden, som ved den gamle topklipper. Der er derfor væsentligt mindre for beboerne at rydde op bagefter og mindre for os at fjerne (se bilaget "topklipper før og nu").

Den ny topklipper sidder på en større arm og kan derfor nå længere. Det er en fordel, når vi f.eks. skal klippe bøgepur. Her er der mindre tilbage at klippe manuelt.

Endelig er den ny topklipper kraftigere og kan derfor kapere mere, når hække skal klippes tilbage.

Referat

Sammenfattende gør den ny topklipper, at vi kan arbejde mere effektivt og og dermed bruge færre timer på hækklipning.

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

Punktet er: Taget til efterretning

7. Ny administrationsbygning

Et flertal i bestyrelsen gik på møde den 7. juli ind for at placere en ny administrationsbygning på Thorsvej. Et byggeri her skal holdes inden for en samlet ramme på 7-8 mio. kr. Udgifter vedr. køb af grund, tilslutningsafgifter, rådgiverhonorar m.v. skal afholdes inden for denne beløbsramme. Det blev endvidere besluttet, at der til det kommende møde skal foreligge en skitse på byggeri til administrationen.

Arkitekten har på baggrund af ovenstående udarbejdet et skitseforslag med tilhørende økonomi. Byggeudvalget bad efter møde onsdag den 10. august arkitekten om at bearbejde forslaget yderligere ud fra input fra både administrationen og byggeudvalget. Dette bearbejdede forslag med tilhørende økonomi fremsendes til bestyrelsens videre behandling. Der er ikke justeret på forslagens økonomi, idet bygningen indeholder de samme elementer som det oprindelige forslag.

Af bilaget "administration, Thorsvej" fremgår forslag til disponering og af bilaget "arkitekt økonomi, adm. Thorsvej" fremgår overslag over de samlede udgifter. Den samme økonomi er gengivet i bilaget "forenklet økonomi adm. Thorsvej". Overslag for byggeriet lyder på 8,3 mio. kr. og overstiger dermed den godkendte ramme. Fastholdes denne ramme skal der i den videre proces findes besparelser i størrelsesordenen 300.000 kr.

Af bilaget "huslejer, adm. Thorsvej" fremgår konsekvenserne for beboernes huslejer ved at bygge administration på Thorsvej. Der er vist 3 scenarier. Med bestyrelsens udmeldinger (beholde KV46) og med den mest forsigtige tilgang (kreditvurdering på 50 % af de samlede udgifter) vil det betyde en månedlig stigning i husleje det første år på 29 kr. og de efterfølgende år på 15 kr.

På mødet i juli måned blev tilbygning på Kongevejen drøftet. Dette er - trods vores tidligere drøftelser herom - desværre ikke en mulighed. Kommuneplanens rammebestemmelser tillader ikke at bygge nyt til kontorformål på Kongevejen 46. Se bilag med kommunens orientering om dette.

a. **Indstilling: at bestyrelsen godkender, at byggeudvalget arbejder videre med projekt på Thorsvej inden for et angivet rammebeløb.**

Punktet er: Godkendt

Efter drøftelse af den hidtidige proces samt af tegninger og økonomi blev det besluttet at arbejde videre med byggeri på Thorsvej inden for en ramme på max. 8 mio. kr. inkl. moms. Denne ramme indeholder alle udgifter til entreprenører, rådgivere, inventar m.v. Køb af grund sættes i værk nu.

8. Fraflytning af lejlighed den 15. december med genudlejning pr. 1. januar bør ikke være en mulighed.

Når en beboer flytter fra sin lejlighed pr. 15. december, er det pga. helligdagene omkring jul og nytår og afholdelse af ferie meget vanskeligt at nå at gøre lejligheden klar til udlejning igen til den 1. januar. Det er både vores egne viceværter og de tilknyttede håndværkere (maler, gulvsliber og rengøring), der er udfordrede. Det bliver endnu vanskeligere at nå dette, hvis lejligheden er misligholdt, så dele af det indvendige skal udskiftes. Det giver derfor mening at opsigelse af et lejemål ikke kan ske med genudlejning pr. 1. januar.

a. **Indstilling: at bestyrelsen godkender, at lejligheder ikke kan opsiges med forventet genudlejning pr.**

Referat

1. januar

Punktet er: Godkendt

Punktet blev godkendt, hvis det er lovmedholdeligt.

9. Evt.

Kommunen er ved at undersøge forskellige muligheder for en stordagpleje og har i den forbindelse pr. mail forespurgt på Søibergsvej. Den pågældende medarbejder er på ferie frem til slut august. Jeg har derfor i første omgang pr. mail svaret, at det godt kan lade sig gøre her.

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

* Såfremt kommunen ønsker at realisere en stordagpleje i den tidligere børnehave, skal det sikres, at der er en positiv økonomi for boligforeningen i dette. Bestyrelsen får forelagt aftale til godkendelse, hvis kommunen ønsker at anvende den tidligere børnehave til stordagpleje.

* Varmcheck: en del af vores beboere på Præstegårdsmarken har ikke modtaget varmechecken fra staten, da boligerne her ikke er angivet med gas som opvarmningskilde i BBR. Administrationen berigtiger dette over for kommunen og har orienteret beboerne om, at de derfor bør søge om at få varmechecken udbetalt, når energistyrelsen åbner op for dette pr. 1. januar 2023.

* Orientering om uenighed med Tarm Elværk vedr. Toften II og måler til fællesbelysningen.

* Medlemskab af Medborgerhuset i Ringkøbing fastholdes

* Sager med opsigelse af beboere har fyldt en del i juli og august måned