

møde nr. 1

Mødeinfo

 Lokation	Thorsvej 6, Ringkøbing
 Dato	7. februar 2024 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, Leif Kastner, Mads Vendelbo, Martin Skovhuus Håkonsen, Per Kragh Thomsen, Sabrina Dybdahl Jensen

Referat

- Godkende referat**
 - Indstilling: at orienteringen tages til efterretning
- Opfølgning på tidligere møder**
 - Indstilling: at punkt 1 godkendes og de to andre punkter tages til efterretning.
- Dispositionsfonden**
 - Indstilling: at bestyrelsen beslutter hvilke tiltag, der skal tages i brug for at sikre, at dispositionsfonden snarest når det krævede niveau på ca. 11 mio. kr.
- Foreningens vedtægter**
 - Indstilling: at bestyrelsen beslutter, hvad der skal lægges frem på et kommende repræsentantskabsmøde, herunder om det evt. skal være på et ekstraordinært møde.
- Ukrudtsbekæmpelse 2024 og frem**
 - Indstilling: at orienteringen tages til efterretning
- Nybyggeri**
 - Indstilling: at orienteringen tages til efterretning
- Fjordudsigten, udlejning af boliger**
 - Indstilling: at bestyrelsen drøfter den fremadrettede markedsføring af Fjordudsigten, etape I og II.
- IT / servere m.v.**
 - Indstilling: at orienteringen tages til efterretning
- affaldsposer**
 - Indstilling: at bestyrelsen godkender, at ordningen med affaldsposer ophører med udgangen af 2025
- Evt.**
 - Indstilling: at bestyrelsen melder tilbage ang. pkt. 1 og tager punkt 2-4 til efterretning.

1. Godkende referat

Referat af møde mandag den 18. december 2023, udsendt torsdag den 4. januar og godkendt af alle tirsdag den 9. januar 2024.

- a. Indstilling: at orienteringen tages til efterretning

Punktet er: Godkendt

2. Opfølgning på tidligere møder

1) Gulvslibning

Punktet har været på dagsordenen de seneste gange, men er blevet udsat. Kort opsummeret er vedligehold af gulve i boperioden beboerens ansvar. Vedligehold af gulve er ikke omfattet af normalstandsættelse: man sparer derfor ikke op til vedligeholdelsen ved fraflytning. Beboerne betaler ikke for en let afslibning ved fraflytning, men skal betale, hvis der er behov for en fuld afslibning. Ved fraflytning får et lejemål en let afslibning, således der er et fuldt lag lak at slide på ved indflytning. Er gulvet misligholdt (lakken er slidt helt bort) skal beboeren betale for dette. En fuld afslibning kan man foretage 2-3 gange, herefter skal gulvet skiftes. Det er kontorets anbefaling, at vi ikke ændrer på dette.

2) Opgavestyring

Det var intentionen, at det nye program til opgavestyring skulle anvendes fra 1. januar. Imidlertid er der fortsat behov for at tilrette programmet til vores behov. Opstart er derfor udskudt til den 2. april.

3) Belåning, Thorsvej 6

Landbobanken, Nykredit og Danske Bank er anmodet om at give tilbud på hhv. realkreditlån og banklån. De tre banker / deres tilhørende realkreditinstitut skal hver især værdisætte det nye byggeri. Realkreditlånet kan udgøre 60 % af deres vurderede værdi. Der er derfor både en konkurrence i forhold til værdiansættelsen og i forhold til lånevilkårene.

- a. Indstilling: at punkt 1 godkendes og de to andre punkter tages til efterretning.

Punktet er: Godkendt

3. Dispositionsfonden

Det store antal ledige boliger i de to etaper af Fjordudsigten, belaster dispositionsfonden. Dispositionsfonden vil blive yderligere belastet, når den utilstrækkelige lydæmpning i første etape skal udbedres, idet der vil være udgifter til genhusning af beboerne, mens håndværkere er i gang i deres lejlighed. Såfremt det ender med et forlig, vil der at være en udgift forbundet med dette.

Dispositionsfonden skal som minimum have et indestående svarende til 6.205 kr. pr. lejemål: det er godt 10,8 mio. kr. Er det ikke tilfældet, skal hvert lejemål opkræves 621 kr. pr. år ind til dispositionsfonden når de godt 10,8 mio. kr.

Ved udgangen af 2023 vurderes dispositionsfondens indestående at være i størrelsesordenen 3½ mio. kr. Det er derfor nødvendigt at se på de handlemuligheder, bestyrelsen har for at øge fondens indestående.

Fonden giver i dag tilskud, når afdelingerne udskifter døre, vinduer og tage. Bestyrelsen har tidligere besluttet, at tilskudssatserne pr. 1. januar 2025 skal stige fra 5/10/15% til 30/40/50%. Disse tilskud er en stor udgiftspost for fonden. Det er derfor relevant at tage stilling til, om den lave sats skal forlænges - f.eks. frem til 2030. Det er også en mulighed helt at undlade at give tilskud - f.eks. i 2024 - 2026. Der vil være stor forskel på, hvordan dette vil ramme afdelingerne. De afdelinger, der har større udgifter frem til 2030, vil det påvirke mest. Konsekvenserne for afd. 18, Gartnervænget i Ringkøbing og afd. 85, Torvegade m.fl. i Tarm er belyst i bilag til dette punkt på dagsordenen.

Bestyrelsen har tidligere besluttet at give tilskud til nedenstående.

* Kollektiv rådet:

Referat

Fonden giver et tilskud på 10 % (dog max 4.500 kr.), når en beboer ønsker at udskifte køkken eller bad via den kollektive råderet. Det er op til bestyrelsen, om dette tilskud fortsat skal være der. Argumentet for at have tilskuddet er, at det kan fremme udskiftning af køkken og bad, så afdelingerne i højere grad fremstår tidssvarende.

* Udbud flyttelejligheder:

Fonden afholder udgifterne til at forny udbud af opgaverne vedr. maling, gulvslibning og rengøring. Det er oplagt i stedet at afholde udgiften i afdelingerne, da de favorable priser, der følger af udbuddene, direkte kommer afdelingerne til gavn.

* Sociale aktiviteter, Damtoften:

Der er afsat tilskud til sociale aktiviteter m.v. for Damtoften (begge afdelinger). Formålet er at kunne støtte aktiviteter, der fremmer integration og samvær i afdelingerne.

Bilaget "disp.fonden, grader af tilskud" viser i hvilket omfang, det øger dispositionsfondens indestående at fjerne / reducere forskellige tilskud i en periode. Hvis vi fortsætter med tilskuddene, som de er besluttet lige nu, skal afdelingerne indbetale til dispositionsfonden frem til 2031. Hvis vi går hårdt til biddet og fjerner nogle tilskud helt og reducerer andre, kan vi reducere perioden med indbetalinger til 2027.

Det er vigtigt at pointere, at det er med de forudsætninger, der er lagt ind nu. De gule markeringer i oversigterne, angiver der, hvor der er stor usikkerhed om udgifterne. Bliver disse udgifter større, vil afdelingerne skulle indbetale til dispositionsfonden i en længere periode.

- a. Indstilling: at bestyrelsen beslutter hvilke tiltag, der skal tages i brug for at sikre, at dispositionsfonden snarest når det krævede niveau på ca. 11 mio. kr.

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen nåede efter længere drøftelser frem til flg.:

- . * **Det lave tilskud til renoveringer forlænges frem til 2030**
- . * **Udgift til genudbud vedr. maler / gulv / rengøring afholdes fremadrettet af afdelingerne**
- . * **Beløb afsat til tiltag i Damtoften droppes**

Derudover ønskede bestyrelsen oplyst, om det er muligt at forhøje administrationsbidraget med henblik på at tilføre dispositionsfonden yderligere midler.

Bestyrelsen gentog beslutning om så vidt muligt at udskyde renoveringsprojekter med tilskud fra dispositionsfonden til senere.

4. Foreningens vedtægter

På formandsmødet den 7. december var der generelt opbakning til de foreslåede ændringer, dog var der en længere debat om valg af repræsentantskabsmedlemmer skal ske efter områder eller på tværs af hele boligforeningen. Derudover skal bestyrelsen tage stilling til, om der skal vælges en ekstern repræsentant for afdelinger med ældreboliger. Ældreboligerne i Skjern er i dag repræsenteret ved en ekstern, idet Mads Vendelbo repræsenterer disse. Opsummeret har der således været drøftet og argumenteret for følgende:

1) uændrede vedtægter, hvor der vælges bestyrelsesmedlemmer efter område. Formanden vælges på tværs af boligforeningen.

Argumentet for 1) er, at det sikrer, at der vil være repræsentation fra Skjern-Tarm i bestyrelsen

2) Alle bestyrelsesmedlemmer vælges på tværs af boligforeningen.

Argumentet for 2) er, at det sikrer et bredere rekrutteringsgrundlag og at bestyrelsesmedlemmer under alle omstændigheder skal varetage interesserne for den samlede boligforening.

3) Ekstern repræsentant for ældreboligerne vælges på tværs af afdelingerne.

Ved denne model får de ældre beboere mulighed for at stemme på den ønskede kandidat i forbindelse med afdelingsmøderne. Denne løsning kan både vælges sammen med 1) og med 2).

Lejerne i de 320 ældreboliger er ikke særligt mobile. De er derfor typisk kun repræsenteret ved 1-2 lejere. Model 3) giver dermed beboerne i ældreboligerne en reel mulighed for at vælge et bestyrelsesmedlem.

For kontoret vil det være mindre ressourcekrævende at administrere 2) end 1).

Referat

3) vil give lidt ekstra arbejde i forbindelse med afdelingsmøderne og for bestyrelsen med at finde 2-3 egnede kandidater, som beboerne kan vælge imellem.

- a. Indstilling: at bestyrelsen beslutter, hvad der skal lægges frem på et kommende repræsentantskabsmøde, herunder om det evt. skal være på et ekstraordinært møde.

Punktet blev udsat til behandling på bestyrelsesmøde den 5. marts.

5. Ukrudtsbekæmpelse 2024 og frem

Fra 1. januar 2024 blev det forbudt at bruge sprøjtemidler som glyphosat (roundup) på fx terrasser, indkørsler og fortove. Vi skal derfor tage andre metoder i brug, når vi renholder arealer med belægning. Kontoret har drøftet ukrudtsbekæmpelse med de ledende viceværter for Ringkøbing, Skjern og Tarm. Vi finder, at vi nu bør tage skridtet fuldt ud og stoppe med at anvende gift både på de belagte arealer og i de grønne områder.

I Skjern kan ukrudtsbekæmpelsen ske med gas, mens det i Ringkøbing og Tarm bør ske med damp. Det er også den måde, vi har gjort det på hidtil, dog suppleret med brug af gift. For at klare det uden gift, skal der til Skjern indkøbes en trolley / gasflaskevogn, så gassen er til at komme rundt med. Til Ringkøbing og Tarm skal der indkøbes et dampanlæg til vores Timan. Timan med dampanlæg skal deles mellem Ringkøbing og Tarm. Damp tilføres med lav hastighed (1-2 km/t). For at øge kvaliteten af det udførte arbejde er det hensigtsmæssigt at bekæmpelsen med damp suppleres ved at de befæstede arealer køres over med en feje-sugemaskine.

Det er vurderingen, at mand og maskine maskinen kommer til at køre konstant i sæsonen (8-9 mdr. afhængigt af vejret).

Der vil således til Ringkøbing og Tarm skulle indkøbes et dampanlæg samt ansættes en vicevært til at køre maskinen. Dampanlægget koster i størrelsesordenen 430.000 kr. inkl. moms. Til Skjern er det nok at indkøbe en gasflaskevogn - den koster nok højst 10.000 kr.. I forhold til den ekstra vicevært giver det lidt tiltrængt fleksibilitet i Ringkøbing, da vi med den nuværende bemanning trækker på alle, når vinterberedskabet skal i sving. Vi er derfor udfordrede, hvis blot en enkelt vicevært er på kursus, er syg eller holder ferie - og det er ellers hensigtsmæssigt, når medarbejderne kan være på kursus eller holde ferie i vinterhalvåret.

- a. Indstilling: at orienteringen tages til efterretning

Punktet er: Godkendt

6. Nybyggeri

Hermed en kort status på vores projekter med nyt byggeri.

- Østervænget i Spjald

Vi er tæt på at være i mål med lokalplanudkast for de 9 rækkehuse i Spjald. Lokalplanforslag forventes sendt i høring i marts måned og endelig godkendt på det sidste møde inden sommerferien. På det samme møde kan byrådet godkende Skema A, hvorefter detailprojektering og dernæst udbud kan sættes i værk.

- Kloster

Vi er meget tæt på at kunne underskrive en betinget aftale med Stauninghus om den delegerede bygherremodel, hvorefter kommunen kan anmodes om at godkende Skema A. Aftalen vil være betinget af, at kommunen godkender Skema B for projektet.

- Kongevejen 46 i Ringkøbing

BayArch har været i dialog med kommunen og der er umiddelbart opbakning til det projekt, bestyrelsen fik forelagt på mødet. BayArch er i gang med mindre tilretninger af projektet pt.

Referat

Boligselskabet Sct. Jørgen er byggeforretningsfører på de tre projekter.

- a. Indstilling: at orienteringen tages til efterretning

Punktet blev udsat til næste møde.

7. Fjordudsigten, udlejning af boliger

Udlejning af boliger i Fjordudsigten, etape 1 og 2 er fortsat ikke tilfredsstillende. Vi har markedsført boligerne via egen hjemmeside, via dagblade og ugeaviser, via sociale medier og via reklamespots i lokalradio. Lige nu er eksponeringen dog begrænset, idet vi er ved at forberede flg. nye tiltag:

- . * 3D-video af demo-lejlighed
- . * ubemandet åbent hus i weekenderne fra kl. 10 - 20.
- . * 2 nye skilte ved Vellingvej (samme sted, men vendt mod hver sin kørselsretning)
- . * "afstands-skilt" (happening for at joke med, at Naturbydelen skulle ligge langt ude)
- . * åbent hus i påsken
- . * ny speak i lokalradioer
- . * promovning af ovenstående på sociale medier og i trykte medier.

Til dato har vi brugt ca. 375.000 kr. på markedsføring af Fjordudsigten, etape II. Der er pt. 33 ledige boliger i Fjordudsigten etape I og II, svarende til et tomgangstab på 250.000 kr./md. De nævnte tiltag ovenfor kan udføres for ca. 135.000 kr.

Et yderligere tiltag, der kan skabe opmærksomhed og være et salgsargument er at stille en bil til rådighed for Fjordudsigstens beboere (eller for Naturbydelens beboere, hvis de øvrige vil være med til at betale for det). Formålet skulle dels være at tage luft ud af påstanden om, at Naturbydelen er langt ude og dels at give potentielle lejere uden bil eller par med kun én bil mulighed for øget mobilitet.

Bo har møde med Arne fra Byens Bil tirsdag den 6. februar. Arne vil her orientere nærmere om sit "sogne-koncept", hvor man selv stiller med en bil og Byens Bil står for administrationen. Jeg har spurgt Peter Kirketoft (projektdirektør for Naturbydelen) og de vil måske godt give et mindre tilskud. Der er en høj indgangs-billet til en elbil - måske i størrelsesordenen 350.000 kr. Til gengæld vil den være et flerårigt gode. Nærmere om dette på bestyrelsesmødet, når Bo har haft mødet med Arne.

- a. Indstilling: at bestyrelsen drøfter den fremadrettede markedsføring af Fjordudsigten, etape I og II.

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen besluttede ikke at indgå aftale om en delebils-ordning.

Enighed om, at det er vigtigt at fremme udlejningen: Karsten, Sabrina og Bo fortsætter kampagne-arbejdet.

8. IT / servere m.v.

Vores server står over for at skulle udskiftes. Det er derfor relevant at overveje, om vi skal investere i en ny server eller vælge en anden løsning.

Vores nuværende set-up er sårbart, da vores IT-indsigt langt overvejende findes hos én enkelt person. For godt 4 år siden overvejede vi et samarbejde med BDK (Boligkontoret Danmark), men fandt dengang samarbejdet for dyrt.

Her i Midt- og Vestjylland har BoMidtVest i Ikast, NordVestBo i Holstebro og Boligselskabet Sct. Jørgen i Viborg valgt BDK til at håndtere deres IT-løsning. Derudover har Bovendia i Hjørring netop indgået aftale med BDK. B45 i Grenå har benyttet dem i en længere periode. Der er således flere af vores kollegaer, der har konkluderet, at det giver god mening at lade BDK håndtere deres IT-løsning.

Jeanette og Bo har haft online-møder med Lars Lehmann, direktør i BDK, og nogle af hans IT-medarbejdere. De har i forlængelse heraf fremsendt notat om et IT-samarbejde med BDK. Den årlige udgift til BDK ved et IT-samarbejde vil være i

Referat

størrelsesordenen 412.000 kr., fordelt på:

- . * Drift (hosting) 246.000 kr.
- . * Support 119.000 kr.
- . * Disaster recovery 39.000 kr.
- . * cyberforsikring 8.000 kr.

I 2023 har vi betalt Data-Link 163.000 kr. for hosting af backup alene, idet vi selv har haft serveren.

Vi har vi de seneste 2 år haft en årlig udgift til IT-konsulentbistand (Data-Link og EG-bolig) på knap 120.000 kr.

BDK er dermed umiddelbart 130.000 kr. dyrere end vores nuværende løsning, men i dag har vi hverken cyberforsikring eller disaster recovery i vores forsikringspakke.

Antallet af hacker-angreb er stigende og de bliver mere og mere avancerede. Det kan derfor give god mening at have de to forsikringer. Ifølge vores forsikringsmægler vil vi skulle betale 13.000 kr. for en cyberforsikring. Den anden forsikring har vi ikke kunnet få en pris på.

En server har normalt en levetid på 4-5 år og en ny koster ca. 153.000 kr. inkl. moms, svarende til en årlig udgift på ca. 34.000 kr.

Trækker man udgiften til cyberforsikring og den årlige udgift til udskiftning af egen server fra de 130.000 kr. bliver differencen på godt 80.000 kr.

Med i BDK's pris er endvidere de løbende program-opdateringer. Vi bruger en del ressourcer på at opdatere vores IT - ikke mindst EG Boligs programpakke. BDK sørger også for at implementere nye versioner af EG Bolig og underviser også i de nye versioner. Derudover yder BDK support på EG Bolig - og gør det på sin vis mere kompetent end EG Bolig, da BDK's support team og deres bagland selv anvender programmerne i deres daglige arbejde.

Fordelene ved at indgå i et IT-samarbejde med BDK er som nævnt en mindre grad af sårbarhed, da vores nuværende IT-administration i høj grad hviler på én enkelt person. Et samarbejde indebærer også at deltage i BDK netværk med fokus på at udvikle opgaveløsningen både på ledelses-niveau og i forhold til IT-løsninger. Vi vil endvidere kunne få adgang til BDK IT-løsninger som automatiserede rutiner vedr. budget og regnskab og "Dagligdagen i baglommen", hvor viceværterne får nem adgang til relevante oplysninger vedr. afdelinger og beboere.

Ved at vælge BDK får vi frigjort timer, vi i stedet kan anvendes på vores kerneopgaver: administration og udlejning. Da kontorpersonalet i perioder er presset mere, end godt er, giver det god mening at indgå samarbejde med BDK som skitseret ovenfor.

- a. Indstilling: at orienteringen tages til efterretning

Punktet er: Godkendt

9. affaldsposer

En række afdelinger i Ringkøbing får i dag udleveret sorte affaldsposer til affaldsspanden under køkkenvasken. Det er sandsynligvis en reminiscens fra dengang, man brugte affaldsskakte i etagebyggeri - og for at yde den samme service på tværs af boligforeningen har afdelinger med rækkehuse også fået udleveret affaldsposer.

I 2019 gav vi 12,85 kr. for en pakke med 3 ruller med 30 poser pr. rulle. En pakke med 3 ruller koster i dag næsten det dobbelte: 22,50 kr. Tre gange om året uddeler vi en pakke med 3 ruller til de ca. 25 afdelinger, der stadig får affaldsposer. I Damtoften, afd. 8 får de dog udleveret poser 4 gange om året. I Damtoften, afd. 5 får de én gang om året udleveret 3 pakker med 3 ruller affaldsposer. Ud over udgiften til indkøb af affaldsposerne, betaler afdelingerne også for den tid viceværterne bruger på at dele affaldsposerne rundt.

Der er stor forskel på, hvor mange poser de enkelte husstande bruger. Der er lejemaal, hvor beboerne ved fraflytning har efterladt mange ruller med affaldsposer - og vi er også bekendt med, at ruller bliver givet videre til familie og bekendte. Når vi

Referat

deler affaldsposer ud, er der også beboere, der siger nej tak, for de har rigeligt med poser. Grundlæggende virker det i dag mærkværdigt, at boligforeningen udleverer affaldsposer: det bør være noget som den enkelte beboer selv køber hjem.

Vi køber 7 paller ad gangen, for at begrænse transportomkostningen. Vi har derfor affaldsposer nok til at dække behovet i år og næste år. Bestyrelsen opfordres til at beslutte, at ordningen skal ophøre, når lageret er brugt op. Dermed kan vi orientere om ophøret på afdelingsmøderne til efteråret med besked om, at ordningen udløber i 2025.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at ordningen med affaldsposer ophører med udgangen af 2025

Punktet er: Godkendt

10. Evt.

1) Kredsvalgmøde den 24. april

Der er valg til 6. kreds' repræsentantskab den 24. april. Bestyrelsen er berettiget til at deltage. Bo skal tilmelde deltagerne for RS Bolig. Kan alle?

2) Salg af den almene indkøbsforening Bolind

Bestyrelsen i Bolind har anbefalet, at Bolind sælges til og videreføres af White Away. RS Bolig har en aktie på 5.000 kr. i Bolind. Ved et salg vil det indebære en udbetaling i størrelsesordenen 20.000 kr. Da RS Bolig skriftligt senest den 15. januar skulle tilkendegive evt. accept af salget, er organisationsbestyrelsen pr. mail blevet spurgt, om den kan tiltræde salget. Stort set alle har meldt positivt tilbage, ingen har sagt nej. Formanden, et bestyrelsesmedlem og direktøren har derfor (jævnfør tegningsreglerne) skriftligt godkendt et salg.

3) Hvidvaskregler

Vestjysk Bank har bedt om, at i som bestyrelsesmedlem hver især godkender, at I er en del af bestyrelsen. Dette skal ske i deres system Unioo.

Vores revisor (Partner Revision) anmoder nu om det samme, men i et andet system: Visma Creditro.

4) Bo har været i dialog med Peter Kirketoft, Realdanias projektdirektør for Naturbydelen. Peter Kirketoft var positivt indstillet i forhold til at tillade at udvide terrasserne i Fjordudsigten og opsætte afskærmning omkring dem efter samme koncept som ved Toften II i Tarm, hvor vi har defineret, hvad der må etableres. Peter har den 1. februar bekræftet dette på skrift. Vi vil lave et nyhedsbrev til beboerne, hvor deres muligheder for terrasser og afskærmning bliver præciseret.

- a. Indstilling: at bestyrelsen melder tilbage ang. pkt. 1 og tager punkt 2-4 til efterretning.

Punktet er: Godkendt

Kredsvalgmødet er den 4. april. Flg. deltager: Ejvind, Karsten, Martin, Per, Sabrina og Bo.

Punkt 2-4 blev taget til efterretning.

Aftalt, at der afholdes et ekstraordinært bestyrelsesmøde tirsdag den 5. marts, kl. 14.00 på Thorsvej 6 i Ringkøbing.