

REFERAT FRA ORDINÆRT AFDELINGSDELINGSMØDE I AFD. 82, RINGKØBING-SKJERN BOLIGFORENING AFHOLDT TIRSDAG D. 02. SEPTEMBER 2025 KL. 17.00.

Der var fremmødt repræsentanter fra 7 lejemål. I alt 14 stemmer.

Punkt 1: Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg:

Bestyrelsen foreslog Preben Hamborg fra administrationen som dirigent. Han blev valgt uden modkandidat. Carsten Nielsen blev foreslået og valgt som referent uden modkandidat.

De fremmødte vedtog at vente med at nedsætte et stemmeudvalg til det eventuelt blev nødvendigt.

Punkt 2: Fremlæggelse af beretning siden sidste møde:

Formandens beretning er vedlagt som bilag. I beretningen blev der spurgt til om der var interesse for postkasser til pakker. Det var der ikke blandt de fremmødte, så bestyrelsen gør pt. ikke mere ved det. Beretningen blev godkendt uden bemærkninger.

Punkt 3: Godkendelse af driftsbudget for næste år:

Foreningens direktør Bo Lodbjerg fremlagde afdelingens budget for 2026. Grundet nye regler om henlæggelser til kommende udskiftning af f.eks. køkken og bad samt skabe, generelt stigende priser, og det efterslæb vi har på henlæggelser i øvrigt, er det nødvendigt med en stigning på 4,99% på huslejen. Bo svarede på forskellige spørgsmål fra de fremmødte. Der var frustration over at vi for 5 år i træk stiger med omkring 5%. Budgettet blev dog enstemmigt vedtaget.

Punkt 4: Generel orientering vedrørende kollektiv råderet:

Boligforeningens formand ville give en orientering under spisningen til de fremmødte afdelinger, hvorfor punktet blev sprunget over. En skriftlig orientering var blevet medsendt indkaldelsen til mødet.

Punkt 5: Forslag om nyt køkken og bad via den kollektive råderet:

Administrationen havde fremlagt forslaget med eksempler på finansiering. Forslaget bestod af 2 dele:

1: Mulighed for nye køkkener. 2: Mulighed for nyt badeværelse.

Der var en længere debat omkring den huslejestigning der ville komme i de lejemål, hvor beboere ville vælge at få skiftet. Det ville kunne betyde at de efterfølgende kunne blive svære at få genudlejet grundet prisen. Dog var der bred enighed om at det kunne være aktuelt for de 4 gårdhuse (Engholmvej 1-3 og 25-27), hvor inventaret er ældre end i de øvrige lejemål, hvor køkken og bad kun er 11-12 år gammelt.

Carsten Nielsen stillede det ændringsforslag, at det bliver muligt for de 4 gårdhuse at få nyt køkken og bad via den kollektive råderet, men at det pt. ikke er muligt de øvrige lejemål (blokkene).

De fremmødte vedtog enstemmigt ændringsforslaget for både køkken og bad.

Skulle det vise sig at ændringsforslaget ikke er lovligt efter gældende lovgivning, vil der blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde omhandlende dette punkt.

Punkt 6: Forslag om at beboere selv skal fjerne ukrudt på egen side af hække:

Forslaget blev fremsat for at der kunne frigives timer hos viceværterne til andre formål. På årssigt vil det frigive hvad der svarer til ca. en arbejdsuge for 1 mand. Et flertal blandt de fremmødte ønskede at bibeholde den nuværende ordning. Afstemningen gav 4 stemmer for og 10 stemmer imod forslaget. Dermed bibeholdes den nuværende ordning med at viceværter både klipper hække og fjerner ukrudt på begge sider af hækkene.

Punkt 7: Forslag fra Jan Juul om møder for nye beboere:

Jan Juul var grundet sygdom ikke selv til stede ved mødet. Det var uklart for afdelingsbestyrelsen hvad der var tænkt med disse møder og de foreslåede opfølgende samtaler. De kunne ikke støtte den del der handlede om at afholde møder i private hjem, da hverken nuværende eller kommende medlemmer af bestyrelsen skal føle sig direkte eller indirekte pålagt at ligge private hjem til til beboeraktiviteter. De mener også at 4 møder om året for de 6-7 lejemaal der pr. år får nye beboere, er et højt tal. Oveni føler den nuværende bestyrelse sig ikke i stand til at løfte de opgaver, der ligger i forslaget.

Forslaget blev enstemmigt afvist.

Der afsættes hvert år et beløb til beboeraktiviteter. Beboere er altid velkomne til at komme med forslag til bestyrelsen til sådanne aktiviteter. De kan dog ikke forvente at bestyrelsens medlemmer hver gang vil kunne deltage aktivt i planlægning og udførsel af disse.

Punkt 8: Indkomne forslag:

Beboerne på Engholmvej 1 og 3 havde foreslået at deres forhaver fremover skulle holdes af viceværterne på samme måde som det sker for Engholmvej 25 og 27. Administrationen har skriftlig tilkendegivet at de mener at forslaget giver god mening. Afdelingsbestyrelsen er af samme opfattelse. Ved Engholmvej 1 vil det medføre, at fliserne skal fjernes, og erstattes af græs og lidt beplantning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Punkt 9 : Valg af formand til afdelingsbestyrelsen:

På valg var Carsten Nielsen. Han blev genvalgt uden modkandidat.

Punkt 10: Valg af medlem til afdelingsbestyrelsen:

På valg var Poul Gravengaard. Han blev genvalgt uden modkandidat.

Punkt 11: Valg af 2 suppleanter:

Der har de seneste år ikke været nogen suppleant.

Kean Linde fra Engholmvej 27 blev foreslået og valgt uden modkandidater.

Punkt 12: Valg af repræsentanter til repræsentantskabet:

Forsamlingen overlod det til den valgte bestyrelse at udpege 2 kandidater.

Bestyrelsen udpegede Carsten Nielsen og Poul Gravengaard som afdelingens repræsentanter.

Punkt 13: Eventuelt:

Beboerne i blokken på Lønhøjvej oplever støj fra både børn og voksne fra især et enkelt lejemål. Høflige henvendelser til den pågældende beboer har ikke hjulpet. De øvrige føler sig lidt magtesløse, da de gerne vil opretholde godt naboskab. De fortalte om beboere, der nævnte støjen som en af grundene til at de flyttede. Der var en del snak omkring dette. Preben Hamborg fra administrationen vil bede foreningens beboerkonsulent (Winnie Højgaard) om at tage en snak med familien med håb om at tingene kan bedre sig.

Mødet sluttede kl. 18.20.


Preben Hamborg
Dirigent


Carsten Nielsen
Referent

FORMANDSBERETNING 2024-2025 FOR AFD. 82

RINGKØBING-SKJERN BOLIGSELSKAB

I løbet af de 12 måneder der er gået siden vi sidst havde ordinært afdelingsmøde, er det ikke de store forandringer, der har fundet sted i vores afdeling. Hold af grønne områder har dog været en udfordring for viceværterne, siden de sidste år grundet ny lovgivning måtte stoppe med at bruge Round-Up og lignende kemikalier til at bekæmpe ukrudt med. Brug af damp til at bekæmpe ukrudt, har det første år vist sig ikke at være så effektivt. Bestyrelsen har i samarbejde med vore viceværter og inspektør, udarbejdet et forslag der skulle frigive timer fra hold af hække til brug til andre formål i afdelingen. Mere om det når vi kommer til indkomne forslag.

Og det der godt må gro her, vokser nogle steder for meget. I forbindelse med en markvandring i foråret med deltagelse af 2 fra bestyrelsen, vores visevært Peter og vores inspektør Benny, udpegede vi flere områder, hvor der var brug for kraftig beskæring af brede og højde af bevoksningen.

Siden sidste afdelingsmøde, er jeg bekendt med 7 lejemaal i afdelingen, hvor der er kommet nye beboere. Det vil sige udskiftning i ca. 1/3 af afdelingens lejemaal. Jeg spurgte kontoret i starten af året, hvor mange der har boet her i mere end 5 år. Svaret var 8 boliger. Det siger mig at vores afdeling generelt er et sted, hvor folk kun bor i en kortere periode. Ganske vist bliver vore lejligheder genudlejet forholdsvis hurtigt, men de beslutninger vi træffer i vores afdeling omkring område, faciliteter og økonomi, bør sikre at vi fortsat kan tiltrække beboere til afdelingen.

En ting jeg selv har tænkt over, og som jeg godt vil høre hvad I mere om er: Kunne der være interesse for at få postkasser, hvor der kan modtages pakker? Da den kvalitet boligselskabet kræver af sådanne ting er forholdsvis dyr, tænkte jeg at det kunne laves på samme måde som den udvendig råderet, som gælder for vore terrasser. Det skal siges at jeg intet har undersøgt om priser, modeller eller lignende, så dette er udelukkende for at stikke en finger i jorden for at finde ud af om der i det hele taget er interesse for sådanne postkasser.

Til sidst vil jeg gerne takke min bestyrelse, boligforeningens ansatte - både de lokale og dem i Ringkøbing, for det givtige samarbejde vi har haft i det forgangne år. Det er måske ikke så kendt at der altid sidder 2 medlemmer i hovedbestyrelsen, som har adresse i Tarm. Så vi har skam lokal indflydelse på beslutningerne, selv om der er 30 km til hovedkonferet. Ved repræsentantskabsmødet i maj blev jeg såmænd det ene af de 2 medlemmer. Alt dette for at sige, at Ringkøbing Skjern Boligforening arbejder efter demokratiske principper, hvilket også vil gælde for de beslutninger, der bliver vedtaget her i aften ved vores afdelingsmøde.

På bestyrelsens vegne

Carsten Nielsen

Generel orientering vedr. kollektiv råderet

Nyt køkken eller bad

Vi er blevet opmærksomme på, at hver afdeling skal henlægge til at vedligeholde det indvendige (køkken, bad, skabe m.v.).

Organisationsbestyrelsen har vedtaget en fordelingsnøgle, hvor afdelingen dækker en del af udgiften til nyt køkken eller bad og beboeren dækker resten. I praksis bliver udgiften til nyt køkken eller bad stort set den samme som hidtil, idet dispositionsfonden og afdelingen hidtil har givet et tilskud. Da tilskuddet fra dispositionsfonden falder bort med den nye praksis, ender huslejestigningen med at være i samme størrelsesorden som hidtil.

Udestue, skur, terrasse m.v.

Vi har hidtil haft den politik, at hvis en beboer etablerer eller opfører noget nyt via den kollektive råderet, skulle beboeren selv vedligeholde dette og i visse tilfælde også fjerne det etablerede ved fraflytning.

Vi er nu blevet klar over, at det ikke er en korrekt fremgangsmåde, idet boligforeningen har forpligtelsen til at vedligeholde det, der bliver etableret eller opført.

Det betyder dels, at vi nu stiller krav til kvaliteten af de materialer, der bliver anvendt og dels, at arbejdet skal udføres af håndværkere (der skal være faktura på det), så der er sikkerhed for kvaliteten af det udførte arbejde. Tilsammen skal det sikre, at de fremadrettede udgifter til at vedligeholde det opførte holdes nede.

Den pågældende lejer får en højere husleje, da vedkommende skal afdrage på det lån, der er optaget for at betale for det opførte og henlægge til at vedligeholde det opførte.

Ved byggeri vil vi stille krav om vedligeholdelsesfrie materialer (fx galvaniserede stolper og kompositbrædder) og krav til kvaliteten af materialerne (fx at min. 15 års garanti på trapezplader).

Ved udestuer, skure og andet byggeri vil krav til tag være, at det enten skal være teglsten eller tagpap.

Ovenstående krav skal sikre, at afdelingens og beboerens udgifter til at vedligeholde det opførte holdes på et minimum.