

møde nr. 4

Mødeinfo

 Lokation	Thorsvej 6, 6950 Ringkøbing
 Dato	4. juni 2025 Kl. 12:00
 Deltagere	Organisationsbestyrelse
 Fremmødte	Carsten Nielsen, Ejvind Hansen, Karsten Richard Håkonsen, Mads Vendelbo, Martin Skovhuus Håkonsen, Per Kragh Thomsen, Tom Sørensen

Referat

1. **Godkende referat**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
2. **Opfølgning på tidligere møder**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning
3. **Konstituering**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen udpeger en næstformand
4. **Kollektiv råderet**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender fordelingsnøglen
5. **Råderet, tilbygninger**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen godkender ovenstående
6. **Afdelingsmøder, efteråret 2025**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen tager mødetidspunkterne til efterretning
7. **Årshjul**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen godkender mødesteder og -tidspunkter
8. **Miniprojekt med Baltikum**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
9. **1-års og 5-års eftersyn**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen godkender krav om 1- og 5-års eftersyn - og dermed krav om garantistillelse
10. **Evt.**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen vender evt. yderligere emner her

1. Godkende referat

Referat af møde den 24. april underskrevet af alle den 6. maj 2025.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Godkendt

2. Opfølgning på tidligere møder

* Nybyggeri, Kloster

Aftale med Stauninghus om at anvende den delegerede bygherremodel til at opføre 12 boliger i Kloster forventes indgået inden for de nærmeste uger.

Forventet indflytning 2. halvår 2026.

* Nybyggeri, Spjald

Det tidligere meddelte Skema A er bortfaldet nu, men det forventes at være en formssag at opnå et nyt Skema A.

Byggeriet overvejes søgt realiseret via en totalentreprise, idet vi herved vurderer, at det er lidt mere sandsynligt, at vi kan holde os inden for rammebeløbet.

* Nybyggeri, Kongevejen / Søibergsvej

Projektet er højt prioriteret, men der er udfordringer i forhold til at få økonomien i projektet til at hænge sammen.

Vi har været i dialog med vores revisor i forhold til at prisfastsætte de to byggegrundes, som ejes af boligforeningen i dag og som skal overdrages til projektet.

* Ny inspektør

Vi har pr. 1. juni 2025 ansat Kim Engrob Bøndergaard som inspektør. Kim har en baggrund som tømrer og ingeniør. Kim vil de første år primært skulle fokusere på at opdatere og ajourføre data i det program, vi bruger til drift og vedligehold af foreningens ejendomme.

* Afregning for el 2024

Dansolar / Gutami er vores leverandør af solcellestrøm i Fjordudsigten, etape I. Vi har i flere måneder forsøgt at få dem til at forklare, hvad årsagen er til, at vi har betalt for en del mere strøm, end der er forbrugt. Vi er holdt op med at betale deres fakturaer vedr. strøm for 2025, men det har fortsat ikke ført til en forklaring fra dem. Beboerne er forståeligt nok også frustrerede over, at vi ikke kan lave deres endelige afregninger. Jeg rykker løbende Dansolar / Gutami for en afklaring.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Punktet er: Godkendt

3. Konstituering

Bestyrelsen skal i forlængelse af repræsentantskabsmødet den 22. maj 2025 konstituere sig med en næstformand, idet denne ikke er valgt direkte på mødet.

- a. Indstilling: at bestyrelsen udpeger en næstformand

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen konstituerede sig med Per Kragh-Thomsen som næstformand.

4. Kollektiv råderet

Den kollektive råderet anvender vi primært til at modernisere køkkener og badeværelser. Det har generelt hævet boligernes stand og imødekommer et ønske hos den enkelte lejer om en konkret modernisering og individuel tilpasning af deres hjem.

Referat

For at en afdeling kan anvende den kollektive råderet skal afdelingsmødet træffe beslutning om råderettens omfang og størrelse. Derefter skal Kommunen godkende råderetstiltaget og den huslejestigning den medfører. Det er sket for en række råderetstiltag i mange af vores afdelinger.

Kontoret er blevet opmærksom på, at afdelingerne skal afholde udgifterne til vedligehold af det eksisterende indvendige som køkken og bad og også afholde udgifterne til at vedligeholde nye tiltag som eksempelvis et skur eller en udestue. Det sidste medfører eksempelvis, at en lejer, der ønsker at opføre et skur, både skal afdrage på skuret og henlægge til at vedligeholde det.

I forhold til det eksisterende indvendige (f.eks. køkken eller bad) skal vi derfor have en opdeling mellem en vedligeholdelsesdel som finansieres af afdelingen og en forbedringsdel, som finansieres via en forhøjelse af huslejen. Se bilag herom, hvor vedligeholdelsesdelen er 0 %, de første 5 år, 20 % de næste 10 år og 40 % herefter. Udgifter vedr. asbest eller PCB vil blive afholdt af afdelingen uden for denne fordelingsnøgle.

I alle afdelinger vil drift og vedligehold fra 1. januar 2026 og frem indebære, at der også bliver henlagt til at vedligeholde det indvendige: køkken, bad, gulve og fast inventar. I de afdelinger, som i dag benytter sig af kollektiv råderet, vil der på de ordinære afdelingsmøder i efteråret blive orienteret om dette.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender fordelingsnøglen

Punktet er: Behandlet

Bestyrelsen besluttede at behandle punktet på et ekstraordinært bestyrelsesmøde inden sommerferien, idet forslag til kompensation for de beboere, der for nylig har indgået aftale om råderet vedr. køkken og bad efter de hidtidige regler ønskes behandlet og omfanget af råderetssager ønskes belyst.

5. Råderet, tilbygninger

Som det fremgår af det foregående punkt, skal afdelingen afholde udgifterne til at vedligeholde tilbygninger opført efter råderetsbestemmelser. Det er vigtigt at sikre, at udgifterne til at vedligeholde det opførte ikke bliver uhensigtsmæssigt store og samtidig sikrer et sammenhængende udtryk i afdelingerne. Det er derfor nødvendigt at definere rammer for omfanget af tilbygninger og hvilke materialer, man kan benytte.

Kontoret indstiller, at bestyrelsen fastlægger flg.:

- * Til hver bolig må der opføres tilbygninger op til 30 % af lejemålets boligareal. Har man en bolig på 100 m², vil man dermed kunne opføre skur og overdækket terrasse på sammenlagt 30 m².
- * Skure skal opføres med flisebund og tag af enten tagpap (min. 5 gr. hældning) eller stål (min. 15 gr. hældning).
- * Sidebeklædning på skure skal være rockpanel i farve, der matcher den eksisterende bebyggelse.
- * Overdækkede terrasser skal opføres med termoplader eller trapezplader. De valgte plader skal være med min. 15 års garanti for brud og lysgennemgang.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender ovenstående

Punktet er: Godkendt

6. Afdelingsmøder, efteråret 2025

Afdelingsmødernes forventede rækkefølge fremgår af bilaget. Der kan forekomme ændringer i kalenderen, når afdelingsbestyrelserne modtager udkast til budget og dagsorden for deres eget møde.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager mødetidspunkterne til efterretning

Punktet er: Godkendt

7. Årshjul

Bilaget med årshjul indeholder forslag til møder og aktiviteter frem til næste års repræsentantskabsmøde. Møderne er generelt foreslået afholdt onsdage kl. 15.

Repræsentantskabsmødet foreslås afholdt på Hotel Ringkøbing og formandsmødet på ROFI-centeret.

I april måned skal vi have det årlige møde med revisionen. Årshjulet bliver opdateret, når dato for dette er fastlagt.

Bestyrelsen har udtrykt ønske om at afholde et heldagsmøde med fokus på økonomi. Karsten har udtrykt ønske om, at bestyrelsen kommer på rundtur og besigtiger afdelinger.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender mødesteder og -tidspunkter

Punktet er: Godkendt

Opdateret årshjul med enkelte justeringer samt et ekstra bestyrelsesmøde i juni fremsendes til bestyrelsen.

8. Miniprojekt med Baltikum

Kommunen og boligforeningen blev fredag den 23. maj via Vestjyllands Energi- og Miljøforening opfordret til at deltage i et projekt om energifællesskaber. Der er deadline for at indsende et forprojekt den 5. juni. Hvis forprojektet godkendes, skal en endelig ansøgning indsendes primo oktober i år.

Projektet har til formål at fremme energifællesskaber i almene boliger med udgangspunkt i boligblokke fra sovjet-tiden i Letland og Litauen samt rækkehuse og etagebyggeri i Danmark. Projektet er et undersøgelsesprojekt og det er derfor ikke en forudsætning at et projekt realiseres.

Leadpartner er en litauisk NGO med mangeårig erfaring i EU-projekter. Vi kan primært bidrage i projektet med afd. 84 (Lønhøjvej i Tarm), der står over for en større renovering af klimaskærm og ventilationsanlæg. I projektet vil indgå en proces med beboerne, hvor de informeres om og tager stilling til en energirenovering af deres boliger. I afd. 84 er der 23 rækkehuse i ét plan fordelt på 6 blokke. I afd. 3 (Kronager i Ringkøbing) skal tagene skiftes på 3-etages bygningerne. Af hensyn til de baltiske partnere og sammenligneligheden med den virkelighed de står i, kan afd. 3 evt. indgå med teoretiske betragtninger, da udskiftning af tagene her er nært forestående.

Den danske del af projektet forventes at have en økonomi i størrelsesordenen 120.000 Euro (ca. 900.000 kr.), hvor de 80 % er dækket af Interreg Baltic Sea programmet. Det er dermed i størrelsesordenen 180.000 kr. den danske andel udgør og den forventes dækket af de timer, der bliver lagt i projektet.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Godkendt

9. 1-års og 5-års eftersyn

Når vi sender renoveringsopgaver i udbud stiller vi i dag ikke krav om 1- og 5-års eftersyn. Ofte er projekterne relativt enkle (f.eks. udskiftning af døre og vinduer), men beløbene kan godt være store.

Hvis vi stiller krav om 1- og 5-års eftersyn skal entreprenøren stille en garanti, som bankerne tager sig betalt for.

Krav om 1- og 5-års eftersyn vil derfor fordyre renoveringen - men det vil også sikre, at der er et vist beløb til at udbedre evt. fejl og mangler.

Garantistillelse frem til 1-års eftersyn er på 10 % af enterprisesummen og herefter på 2 % frem til 5-års eftersynet.

Kontoret anbefaler, at vi generelt stiller krav om 1- og 5-års eftersyn, når en entreprise overstiger 3 mio. kr. samt også stiller kravet fra 2 mio. kr., når arbejdet skal udføres med stillads.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender krav om 1- og 5-års eftersyn - og dermed krav om garantistillelse

Punktet er: Godkendt

10. Evt.

- a. Indstilling: at bestyrelsen vender evt. yderligere emner her

Punktet er: Godkendt

Per spurgte til moms på tømmerfunktionen. Bo oplyste, at vi trækker moms fra på køb vedr. tømmerfunktionen.

Bo oplyste endvidere, at vi har søgt om udbyttefrikort vedr. midler under forvaltning.

Det blev endvidere aftalt, at vi på det kommende formandsmøde gør opmærksom på, at afdelingsbestyrelsen gerne må komme med input til indflyttermappen vedr. deres afdeling.