

møde nr. 5

Mødeinfo

 Lokation	Thorsvej 6, 6950 Ringkøbing
 Dato	23. juni 2025 Kl. 15:00
 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 pkt. 1-3 til efterretning samt godkender 4) forlængelse af aftale med Alka og 5) bilaget til afdelingsmøderne.
3. **Kollektiv råderet og henlæggelser**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen godkender fordelingsnøglen, hvor vedligeholdelsesdelen når op på 20 % efter 15 år.
4. **Nyt tag, Kronager**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.
5. **Ikke kontant betaling længere**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at indbetalinger fremover kun kan ske via mobile pay eller ved en bankoverførsel.
6. **Evt.**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen vender evt. yderligere punkter her.

1. Godkende referat

Referat af møde den 4. juni udsendt pr. mail den 13. juni. Referatet udsendes til underskrift via Penneo, når de to nye bestyrelsesmedlemmer er oprettet i systemet.

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

Punktet er: Godkendt

2. Opfølgning på tidligere møder

1) Styringsdialog med kommunen

Endeligt referat af det årlige møde med kommunen foreligger nu (se bilag). På mødet blev det aftalt, at der skulle holdes et administrativt møde, når regnskaberne for 2024 var gjort endeligt op. Dette møde blev afholdt den 12. juni 2025. Her spurgte kommunen bl.a. ind til vores henlæggelser til vedligehold af det indvendige, da det har været et tema på kommunernes erfamøder som tilsynsmyndighed for almene boligorganisationer. Kommunen blev derfor orienteret om, at bestyrelsen netop er i gang med at tage stilling til dette, så forholdet kommer på plads med budgetterne for 2026.

2) Fjordudsigten, etape I

Det er fortsat ikke muligt at komme i dialog med arkitekten og dennes rådgiver vedr. den utilstrækkelige trinlydsdæmpning. For at komme videre sætter entreprenøren (KG Hansen) og vores byggeforretningsfører (boligselskabet Sct. Jørgen) sig nu sammen og definerer, hvordan et udbedringsforsøg kan finde sted. Forudsætningen for at de vil gøre dette er, at de kan gøre det uden rådgiveransvar. Bo har accepteret dette for at få fremdrift i sagen (se bilag). Hvis prøveudbedringen viser sig at være en succes og skal anvendes i de øvrige lejemål, skal der en rådgiver på banen, der siger god for den valgte løsning.

3) Hjemmesiden

Vores hjemmeside bliver lagt om, da den software, den har været baseret på, er ved at blive udfaset. I den forbindelse skifter vi farve på hjemmesiden, så den matcher den grønne farve på bilerne. Indholdet på hjemmesiden er det samme som hidtil. Den ny hjemmeside forventes at gå i luften den 23. juni 2025.

4) Forsikring hos Alka

Vi har i dag bygninger m.v. forsikret hos Alka. Aftalen udløber i år, men Alka har tilbudt at forlænge den på de nuværende vilkår mod at vi forlænger aftalen for en 5-årig periode.

For at gøre dette taler, at det er en rimelig attraktiv pris, vi har i dag og at vi i 2024 havde en meget dyr vandskade i Skolevænget. Mod at forlænge aftalen taler muligheden for evt. at opnå en lavere præmie. Der er dog også risiko for, at vi ved et udbud ender med højere præmie end i dag.

5) Kollektiv råderet

På mødet den 4. juni tiltrådte bestyrelsen, at vi stiller krav til byggeri efter den kollektive råderet og bestyrelsen forventes at træffe beslutning om kollektiv rådet og henlæggelser under pkt. 3 på dagens møde. Der er derfor behov for at orientere afdelingerne om dette på afdelingsmøderne i august og september. Se bilag om dette, hvor kravene til nyopførelser er præciserede. Såfremt bestyrelsen træffer en anden beslutning under pkt. 3 end den indstillede, skal bilaget tilrettes.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager pkt. 1-3 til efterretning samt godkender 4) forlængelse af aftale med Alka og 5) bilaget til afdelingsmøderne.

Punktet er: Godkendt

Pkt. 1-3 blev godkendt. Bo vender med advokat, om vi bør lægge sag an mod arkitekten på Fjordudsigten. Forlængelse af aftale med Alka og bilaget til afdelingsmøderne blev godkendt.

3. Kollektiv råderet og henlæggelser

Referat

På mødet den 4. juni besluttede bestyrelsen, at punktet vedr. kollektiv råderet og henlæggelser skulle belyses yderligere. På mødet blev der blandt andet spurgt, hvor mange råderetssager beboerne er i gang med at afdrage på pt. Det totale antal er 764 sager, hvoraf de 648 sager vedrører udskiftning af det indvendige, som vi fremadrettet skal henlægge til. 264 sager er fra 2020-2025, 217 er fra 2015-2019 mens de resterende 167 er ældre end dette.

Bestyrelsen ønskede endvidere oplyst, hvor meget der fremadrettet skal henlægges for at dække vedligehold af det indvendige. Med udgangspunkt i de 11 boliger på Vanting Sø Vej er den samlede årlige udgift til henlæggelser her opgjort til ca. 85.000 kr., svarende til knap 7.700 kr. pr. bolig eller 639 kr./md. Det konkrete behov for henlæggelser vil variere fra afdeling til afdeling, afhængigt af hvor store lejermål, der er tale om, herunder hvor mange skabe, døre m.v., der er i det enkelte lejemål. Udgiften på 7.700 kr. pr. bolig giver dog en god indikation.

Som det fremgik af punktet på det seneste møde skal der være en fordelingsnøgle mellem en vedligeholdelsesdel som finansieres af afdelingen og en forbedringsdel, som finansieres via en forhøjelse af huslejen. Fordelingsnøglen bestemmer, hvor stor en andel af de 639 kr., der skal henlægges. Det er kontorets anbefaling, at vedligeholdelsesdelen er 0 % de første 5 år, 10 % de næste 10 år og 20 % herefter. Hvis denne fordelingsnøgle godkendes, udgør vedligeholdelsesdelen 20 %, hvorved der skal henlægges ca. 130 kr./md. Udskiftning af tapet, loft og gulv er dog 100 % vedligehold medmindre, der udskiftes til noget andet end det eksisterende.

Kontoret har endvidere regnet på, hvad den nye ordning får af konsekvenser for huslejen ved de kollektive råderetssager. Der er regnet på en råderetssag med en samlet udgift på knap 100.000 kr. og en på en råderetssag med en samlet udgift på knap 35.000 kr. Der er både regnet med henlæggelser i afdelingen på 20 % (ca. 130 kr./md.) og på 40 % (ca. 260 kr./md.). Med 40 % i tilskud ville det i begge råderetssager resultere i en mindreudgift. Råderetssagen til 35.000 kr. ville slippe 26 kr. billigere pr. md., mens den til 100.000 kr. ville slippe 242 kr. billigere pr. md.

Med 20 % i tilskud vil råderetssagen til 35.000 kr. stige med 51 kr., mens den til 100.000 kr. vil falde med 16. kr./md.

Fordelingsnøglen med 20 % giver den mindste stigning i henlæggelserne (130 kr./md.) og er samtidig den, hvor forskellen mellem den nuværende og den kommende beregningsmåde er mindst. Dyre råderetssager vil ende med at være lidt billigere, mens mindre råderetssager bliver en lille smule dyrere. Med en fordelingsnøgle på 20 % vil der ikke være behov for at kompensere beboere, der har gennemført en råderetssag efter de nuværende regler.

Hvis bestyrelsen beslutter, at vedligeholdelsesdelen skal udgøre 40 %, vil nye, dyre råderetssager slippe en del billigere end de allerede gennemførte, dyre råderetssager. Finder bestyrelsen samtidig, at allerede gennemførte råderetssager skal kompenseres, vil det lægge en voldsom arbejdsbyrde på kontoret. Råderetssager med en hovedstol på mere end 75.000 kr. er der 108 af. Selv med en meget simpel kompensationsmodel løber det hurtigt op i 2 ugers arbejde. Sætter man grænsen ved 50.000 kr. er der 228 råderetssager - og dermed mere end 1 måneds arbejde. Samtidig vil de beboere, der har en råderetssag lige under den valgte tærskel føle sig uretfærdigt behandlet.

Når afdelingerne henlægger til vedligehold af det indvendige, er det ikke længere nødvendigt, at dispositionsfonden giver et tilskud. Det er der taget højde for i ovenstående beregninger. Dispositionsfonden når dermed lidt hurtigere op på det nødvendige beløb i frie midler, hvorefter afdelingernes årlige indbetalinger til dispositionsfonden ophører.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender fordelingsnøglen, hvor vedligeholdelsesdelen når op på 20 % efter 15 år.

Punktet er: Godkendt

Efter drøftelse af sagen, herunder for og imod forskellige procentsatser besluttede bestyrelsen at godkende det indstillede.

4. Nyt tag, Kronager

Referat

Kronager skal have nyt tag, da det nuværende er udtjent. Vi har i den forbindelse konstateret, at da Kronager fik nyt tag for ca. 30 år siden, valgte man at lægge tagpap oven på skiffer-eternit. (asbestholdigt) Vi kan ikke blot brænde nyt tagpap oven på det eksisterende. Der mangler ventilation i tagkonstruktionen, så lægter og spær er flere steder misfarvede på grund af fugt - hvorved der er stor risiko for at søm er ved at ruste og dermed ikke kan holde de 30 år et nyt tag forventer at holde.

Vi har indhentet priser på at fjerne det eksisterende tag, udbedre spær og lægter hvor det måtte være nødvendigt og samtidig skifte fuger om alle vinduer, når der nu er sat stillads op. De indkomne tilbud svinger mellem knap 8 mio. kr. til knap 11 mio. kr. Da de mindre udbedringer og reparationer sker efter medgået tid er forventningen, at det samlede projekt løber op i 9-9½ mio. kr. Der er knap henlagt 1,1 mio. kr. til udskiftning af tag. Nykredit oplyser, at et lån på 8 mio. kr. med den nuværende rente og afdrag over 30 år vil have en årlig ydelse på knap 475.000 kr., svarende til en huslejestigning på 550 kr. om måneden. Med tilskud fra dispositionsfonden på 5 % bør lånebehovet dog blive mindre.

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

Punktet er: Godkendt

5. Ikke kontant betaling længere

For at minimere omfanget af og risikoen for at sorte penge bliver vasket hvide er loftet for at betale med kontanter løbende blevet sænket. Pr. 1. marts 2024 blev loftet sænket til 14.999,50 kr. pr. kontraktforhold pr. år. Vores revisor har indskærpet, at vi skal være opmærksom på, at vi overholder dette. Det er Skattestyrelsen, der kontrollerer dette. Overtræder man forbuddet, får man en bøde svarende til 25 % af det, man har taget imod for meget, dog mindst 10.000 kr.

Når en lejer betaler kontant, skal vi således sikre os, at vi sammenlagt for et helt år ikke tager imod mere end 14.999,50 kr. fra den pågældende. I EG Bolig kan vi umiddelbart se, om en beboer har betalt, men ikke om der er betalt kontant, med bankoverførsel eller kort. Det kan vi kun tjekke ved at se på hvert enkelt bilag for hver enkelt indbetaling. Det er både tidskrævende og med risiko for fejl.

Vores revisor anbefaler, at vi fremadrettet siger nej tak til kontant betaling. Det er ifølge ham lovligt, blot vi skilter med det. Vi vil derfor skilte med det ved indgangsdøren og ved skranken. De, der måtte kommer forbi for at betale kontant, vil vi orientere om baggrunden.

Til orientering benyttede en del boligorganisationer restriktionerne omkring Corona som anledning til at afskaffe kontant betaling, hvis de ikke allerede havde afskaffet det.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at indbetalinger fremover kun kan ske via mobile pay eller ved en bankoverførsel.

Punktet er: Godkendt

6. Evt.

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

Punktet er: Godkendt

Per spurgte ind til kontorets lønforhold og blev oplyst om, at vi ikke er lønførende.

Tom spurgte ind til mislighold af haver. Ved mislighold af haven kommer fraflytter til at betale for at haven bliver sat i stand. Når en bolig lejes ud, får haven et brush up - især relevant hvis den har stået tom i en periode.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Karsten Richardt Håkonsen

Deltog

Serienummer: 31f117b3-3d8f-44b3-bba0-8c2b2c9b1928

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-06-26 08:34:41 UTC



Tom Sørensen

Deltog

Serienummer: 659e379f-607f-4ecd-9738-638b90523a3b

IP: 77.214.xxx.xxx

2025-06-26 09:48:33 UTC



Per Kragh-Thomsen

Deltog

Serienummer: c0a22a6f-8999-42f2-8b97-53efb5d3217d

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-06-26 15:36:18 UTC



Carsten Nielsen

Deltog

Serienummer: 5229f519-0f62-4553-9fd6-7b37f690ed8f

IP: 185.143.xxx.xxx

2025-06-26 17:52:37 UTC



Ejvind Hansen

Deltog

Serienummer: 74b17239-1552-4854-ac4a-aadec09ee8a2

IP: 85.203.xxx.xxx

2025-06-30 06:49:59 UTC



Mads Vendelbo

Deltog

Serienummer: 40674012-71af-40ae-93d2-b01f0f267f75

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-07-07 15:16:24 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Martin Skovhuus Håkonsen

Deltog

Serienummer: b2d5b32c-cd04-4de2-8170-87ced0ba6c5d

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-07-14 06:55:43 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.