

møde nr. 6

Mødeinfo

 Lokation	Muldbjerg Byvej 12, 6971 Spjald
 Dato	27. august 2025 Kl. 15:00
 Deltagere	Organisationsbestyrelse
 Fremmødte	Carsten Nielsen, Ejvind Hansen, Erik Hansen, Karsten Richard Håkonsen, Mads Vendelbo, Martin Skovhuus Håkonsen, Tom Sørensen

Referat

1. **Godkende referat**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.
2. **Konstituering**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen konstituerer sig med en ny næstformand.
3. **Opfølgning på tidligere møder**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen tager ovenstående orienteringer til efterretning samt 1) tilkendegiver, om den ønsker referater med lukkede punkter til godkendelse to gange og 2) godkender at Kongevejen 46 sættes på standby for nærværende.
4. **Afdelingernes budgetter for 2026**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
5. **Budgetopfølgning, 1. halvår 2025**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
6. **Henvendelse fra Byens Bil**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen bakker op om, at boligforeningen indgår i projektet med afd. 51 og at det afklares, om der er andre interesserede afdelinger.
7. **Skjern Håndbold, markedsføring**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til, om vi skal markedsføre os via Skjern Håndbold - og i givet fald skal det så være ud fra et af de to oplæg?
8. **Evt.**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen vender evt. yderligere her.

1. Godkende referat

Referat af møderne den 4. juni og den 23. juni var underskrevet af alle den 14. juli 2025.

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

Punktet er: Godkendt

2. Konstituering

I forlængelse af repræsentantskabsmødet den 22. maj 2025 konstituerede bestyrelsen sig den 4. juni 2025 med Per Kragh-Thomsen som næstformand. Per har imidlertid valgt at trække sig fra bestyrelsen grundet sygdom. Bestyrelsen skal derfor konstituere sig med en ny formand.

- a. Indstilling: at bestyrelsen konstituerer sig med en ny næstformand.

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen konstituerede sig med Carsten Nielsen (valgt for Tarm) som næstformand.

3. Opfølgning på tidligere møder

- 1) Afregning el 2024, afd. 51

Bo har igennem flere måneder forsøgt at få Dansolar/Gutami til at forklare, hvorfor der er opkrævet for mere strøm, end der er brugt i afdelingen. Da det trods de mange henvendelser ikke er lykkedes at få dem til at svare, er sagen nu overdraget til advokat i forventning om, at det fører til en afklaring (se to bilag).

- 2) Solceller, afd. 8

Solartag fik ordren med at levere og montere solceller til afd. 8. For et års tid siden blev vi opmærksom på, at Solartag havde monteret solcellerne på en måde, så de kunne gå løs fra det skinnesystem, de var monteret på. Det kom Solartag og rådede bod på. Efterfølgende blev vi gjort opmærksom på, at solcellepanelerne i afd. 8 ikke var monteret i overensstemmelse med K2's forskrifter. K2 er det skinnesystem, panelerne er fastgjort til taget med. Med input fra en advokat sendte Bo et brev til Solartag og bad dem om at udbedre den mangelfulde montering. Solartag tilkendegav, at de til foråret ville tage hånd om det - og de var her langt om længe mandag den 23. juni om eftermiddagen. Det er ikke umiddelbart til at se, at de skulle have ændret på noget - og de har helt tydeligt ikke ændret monteringen, så den lever op til K2's forskrifter. Da de øjensynligt ikke er indstillede på at gøre yderligere, er denne sag også overgået til advokat (se bilag).

- 3) Referater på hjemmesiden

Referat af bestyrelsens møder bliver offentliggjort på foreningens hjemmeside, når bestyrelsen har godkendt referatet. Man kan her se, at bestyrelsen har godkendt referatet i Penneo. Vi har en sjælden gang et referat med et lukket punkt. Disse referater bliver også lagt på hjemmesiden, men her kan man ikke se, at bestyrelsen har godkendt referatet, da underskifterne ved Penneo ligger efter det lukkede punkt. Såfremt bestyrelsen ønsker, at man skal kunne se, at bestyrelsen også har godkendt disse referater, kan det løses ved, at bestyrelsen får referatet til godkendelse to gange (med og uden det lukkede punkt).

- 4) Ukrudt igen, igen

Vi har svært ved at følge med i bekæmpelsen af uønskede vækster. Dampmaskinen skal mindst køre afdelingerne igennem hver tredje uge, men selv når den gør det, har den svært ved at holde ukrudtet nede - dette bliver forværret af den meget våde og varme juli måned, der har givet ukrudtet optimale vækstbetingelser. Samtidig er vi ramt af, at vi hen over sommeren ikke har kapacitet til helt at køre hver tredje uge på grund af ferie afvikling og klipning af hække. Alt i alt er der derfor i år mere uønsket vækst.

- 5) Byrådet har den 12. august 2025 godkendt Skema C for afd. 54, Fjordudsigten, etape II.

Referat

6) Nortec tilbyder at opsætte ladestandere i afdelinger med fælles parkering og mindst 10 husstande. Dette helt uden udgift for afdelingen. Vi har derfor sat denne mulighed på som et forslag til afdelingsmøderne ved de afdelinger, hvor det kan være relevant.

7) Vi har tidligere haft en række ladestandere ved Prostrøm. Disse ladestandere er nu overgået til Nortec. Nortec kører med den samme pris døgnet rundt - og den er lavere end den, man kan tanke for på tankstationerne. Da vi selv har betalt for ampere og for at føre strøm frem til Prostrøm ladestanderne, kompenserer Nortec dette ved at fastsætte en pris, der er 20 øre lavere pr. kWh end ved de andre ladestandere, de sætter op.

7) Nortec har også en stor og avanceret robotplæneklipper, som vi her fra august og resten af vækstsæsonen kører forsøg med i Damtoften, afd. 8. Hvis det kan lade sig gøre, vil vi også køre forsøg med deres robotplæneklipper i afd. 94, Toften II i Tarm.

8) Kollektiv råderet

Vi har hidtil sagt god for, at man kan anvende den kollektive råderet på tiltag uden for boligen. Dette er imidlertid ikke i overensstemmelse med bekendtgørelse. Afdelingen kan beslutte, at der i et råderetskatalog gives mulighed for at opføre et skur, lave udestue, terrasse med videre. Dette skal dog ske via den individuelle råderet, hvor beboeren selv betaler for at etablere det ønskede. Såfremt beboeren fraflytter lejemålet, inden det etablerede er nedskrevet, vil den næste beboer komme til at afdrage på restbeløbet som et lån over huslejen.

9) afd.møder 2025

Der har været enkelte ændringer i køreplanen for afd.møderne. Der vedlægges derfor en opdateret oversigt.

10) Stockholm H.U.S.

Karsten og Bo har modtaget en mail fra Søren Stockholm, der dels orienterer om deres nye organisation, hvor Stauninghus i praksis er delt op i Stockholm H.U.S og Stauning Almen med lidt forskelligt persongalleri. I den forbindelse gør Søren opmærksom på, at de nu både ejer den grund i Astrup og den i Højmark, hvor vi er i dialog om at bygge nyt. Vi fortsætter dialogen med henblik på at nå i mål de pågældende steder.

11) Kongevejen 46, Ringkøbing

Det er desværre umiddelbart ikke muligt at bygge inden for rammebeløbet på vores tidligere administrationsgrund. Det vil derfor give mening at henlægge projektet til der på et tidspunkt kommer en lavkonjunktur, hvor rammebeløbet bedre kan matche udgifterne.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager ovenstående orienteringer til efterretning samt 1) tilkendegiver, om den ønsker referater med lukkede punkter til godkendelse to gange og 2) godkender at Kongevejen 46 sættes på standby for nærværende.

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning, godkendte at byggeri på Kongevejen 46 sættes på standby og besluttede at referater af møder med lukkede punkter fremsendes til godkendelse 2 gange (hhv. med og uden de lukkede punkter).

4. Afdelingernes budgetter for 2026

Der er udarbejdet budget for alle afdelinger til godkendelse på afdelingsmøderne i august og september. 13 afdelinger har stigninger mindre end 3 %, 34 afdelinger har stigninger mellem 3 og 6 %. De resterende 4 afdelinger har stigninger, der er større end 6 %. For 3 af disse afdelinger skyldes stigningen, at udgift til at renovere afdelingen (hhv. udskifte tag, forny flisebelægning og fuge om) ikke matcher med de henlagte midler.

Også i år er henlæggelserne øget, da de henlagte midler fortsat ses ikke at være tilstrækkelige, når vi lægger opdaterede data om de enkelte afdelinger ind i Eseebase, vores program til drift og vedligehold. Flere afdelinger er desuden ramt af stigende ejendomsskatter.

Referat

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Budgetopfølgning, 1. halvår 2025

Halvårsregnskabet for foreningen er vedlagt som bilag. Udgifter og indtægter er angivet summeret op på hovedposter og på niveauet under hovedposterne. Ved hovedposterne er det med grønt / gul / rødt angivet, hvorvidt procenttallet for det resterende budget ser fornuftigt ud. Med nedtonet skrift ses de samme halvårstal for 2024. Grundlæggende er det samme tendens som sidste år, dog er forbruget i år på de fleste poster lidt højere og indtægterne en lille smule mindre. På udgiftssiden er der således kun 43 % tilbage af det budgetterede, hvor der sidste år var 48 %. På indtægtssiden er der i år 50 %, hvor tallet sidste år var 45 %. På indtægtssiden er det en fordel med en lav procentsats, da det indikerer, at der er kommet flere indtægter i hus.

Lige som sidste år er "Kontorhold" den eneste udgift, der er markeret med rødt. Det skyldes dels, at vi har haft større udgifter til markedsføring og dels at vi er blevet en del af BDK's IT-løsning, herunder at udgiften for de første 4 måneders samarbejde med dem i 2024 først er blevet faktureret i 2025. Endvidere har vi flere sager kørende med advokat og det belaster også denne konto.

Personaleudgifterne har spist en større del af budgettet i år end sidste år og det skyldes primært, at vi i tre måneder havde dobbelt ansættelse i forbindelse med Kirstens fratræden. Da vi pr. 1. juni har ansat en inspektør mere, vil personaleudgifterne i 2025 overstige det budgetterede.

På indtægtssiden er honorar og vederlag vedr. forbedringsarbejde markeret med rødt. Det skyldes, at vi først ved regnskabs afslutning beregner og konterer det, som afdelingerne skal betale for vores indsats vedr. renoveringer og byggerier.

Alt i alt er et meget foreløbigt skøn, at hovedforeningen risikerer at komme ud af 2025 med et underskud i størrelsesordenen en ½ mio. kr.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6. Henvendelse fra Byens Bil

Byens Bil har fra Vejdirektoratet fået tilsagn om tilskud på knap en ½ mio. kr. (75 % af de samlede udgifter på 658.000 kr.) til et projekt med delebiler. Dem, der oprindeligt havde ønsket sig delebiler, er sprunget fra, da de ikke kunne få den midlertidige finansiering af projektet på plads. Arne fra Byens Bil har henvendt sig til boligforeningen for at høre, om vi er interesserede i at gå ind i projektet.

Vejdirektoratets tilskud dækker 75 % af de samlede udgifter, der primært vil vedrøre leasing af biler og etablering af ladestandere. De resterende 25 % kommer ind via betaling for at benytte delebilerne. Byens Bil er så sikker på, at det vil være en succes, at Byens Bil garanterer at de 25 % bliver kørt ind - med andre ord vil Byens Bil dække en evt. manko, når projektet afsluttes.

Da Vejdirektoratet udbetaler støtte i rater og mod dokumentation for afholdte udgifter, vil boligforeningen / de involverede afdelinger i perioder have udlæg for afholdte udgifter. Projektet løber frem til oktober 2027. Når projektreghnskabet er godkendt af Vejdirektoratet, vil der ikke have været udgifter for boligforeningen / de involverede afdelinger.

Bo har spurgt vores revisor Peter Vinderslev, om der i ovenstående kan være udfordringer i forhold til

Referat

sideaktivitetsbekendtgørelsen. Peters vurdering er, at hvis det er en afdeling med tomgang, kan organisationsbestyrelsen godkende, at man indgår en aftale, mens det skal være afdelingsmødet, der tager stilling, hvis det er en afdeling uden tomgangsproblemer.

For boligforeningen / de involverede afdelinger indebærer projektet, at beboerne får adgang til delebil på attraktive vilkår og for de afdelinger, hvor der i dag ikke er en ladestander, indebærer projektet, at der kommer en ladestander uden udgift for afdelingen.

- a. Indstilling: at bestyrelsen bakker op om, at boligforeningen indgår i projektet med afd. 51 og at det afklares, om der er andre interesserede afdelinger.

Punktet er: Godkendt

Et flertal i bestyrelsen godkendte, at vi indgår samarbejde, idet Bo arbejder videre med henblik på at sikre beboerne flere fordele ved aftalen.

7. Skjern Håndbold, markedsføring

Rasmus Boysen fra Skjern Håndbold har henvendt sig for at høre, om vi vil være sponsor for / markedsføre os via Skjern Håndbold. På møde med Rasmus Boysen bad Karsten og Bo om to oplæg til markedsføring, det ene til 15.000 kr. og det andet til 25.000 kr. - begge plus moms.

I bilaget til dette punkt fremgår de to oplæg.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til, om vi skal markedsføre os via Skjern Håndbold - og i givet fald skal det så være ud fra et af de to oplæg?

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen tilsluttede sig oplægget til 25.000 kr. + moms.

8. Evt.

* Vi har fået en henvendelse fra en entreprenør, der har en grund i Hvide Sande, hvor det er muligt at opføre 8 boliger i to plan og på 95 m².

Karsten og Bo tager et møde med vedkommende med henblik på at afdække, om der er et potentiale.

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

Punktet er: Godkendt

Skattefri godtgørelse / køb af iPad og printer blev vendt. Bo undersøger nærmere.

På det kommende møde vil foreningens investeringsstrategi blive taget op til drøftelse i lyset af de reviderede retningslinjer på området.

Bo forventer, at bestyrelsen i 2026 vil blive inviteret til møde af Boligkontoret Danmark sammen med de andre organisationsbestyrelser, der har indgået aftale om IT-samarbejde med dem.

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.”

Tom Sørensen

Deltog

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

IP: 85.80.xxx.xxx

2025-09-01 14:57:38 UTC



Ejvind Hansen

Deltog

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

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-09-02 10:03:39 UTC



Karsten Richardt Håkonsen

Deltog

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

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-09-03 14:51:30 UTC



Carsten Nielsen

Deltog

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

IP: 185.143.xxx.xxx

2025-09-03 20:13:10 UTC



Erik Hansen

Deltog

Serienummer: a322a0be-14e5-4699-90ad-f22d8111eed6

IP: 185.143.xxx.xxx

2025-09-04 19:41:28 UTC



Martin Skovhuus Håkonsen

Deltog

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

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-09-08 07:07:42 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.”

Mads Vendelbo

Deltog

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-09-08 17:55:48 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.