

møde nr. 7

Mødeinfo

 Lokation	Thorsvej 6
 Dato	1. oktober 2025 Kl. 15:00
 Deltagere	Organisationsbestyrelse
 Fremmødte	Carsten Nielsen, Ejvind Hansen, Erik Hansen, Karsten Richard Håkonsen, Mads Vendelbo, Tom Sørensen

Referat

- Godkende referat**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- Investeringsstrategi**
 - Indstilling: at bestyrelsen fastlægger foreningens investeringsstrategi med udgangspunkt i det udarbejdede oplæg
- Skattemæssige forhold vedr. bestyrelsen**
 - Indstilling: at bestyrelsens menige medlemmer fortsat modtager de to skattefri godtgørelser og dermed selv afholder udgifterne til IT-udstyr m.v.
- Bemanding, beboerservice i Ringkøbing**
 - Indstilling: at bestyrelsen godkender udvidelsen
- Opfølgning på tidligere møder**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager punkt A) - F) til efterretning, tilkendegiver evt. holdning til punkt G) og H) samt tager stilling til punkt I) og J)
- Post m.v. fra 1. januar 2026**
 - Indstilling: at bestyrelsen godkender kontorets anbefaling vedr. post fra 1. januar 2025
- Afd. 94, Toften II i Tarm**
 - Indstilling: at bestyrelsen tiltræder, at lejlighederne på første sal i Toften II fremover ikke udlejes til familier med hjemmeboende børn.
- Evt.**
 - Indstilling: at bestyrelsen vender evt. yderligere her

1. Godkende referat

Referat af møde den 27. august underskrevet af alle den 8. september 2025.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Godkendt

2. Investeringsstrategi

Boligforeningen har i størrelsesordenen 100 mio. kr. i opsparede midler og vi har tre til at forvalte midlerne for os: Ringkøbing Landbobank, Nykredit og PP Capital.

Der er regler for, hvordan almene boligorganisationer må forvalte deres opsparede midler. Reglerne har til hensigt at fremme et fornuftigt afkast og samtidig minimere risikoen for tab. Inden for det seneste års tid har man fra centralt hold lempet reglerne, så der er mulighed for at placere en del af afdelingernes opsparede midler i aktier, hvorved der er mulighed for at ens portefølje kan give større afkast - men dermed også med en større risiko.

Kontoret har i dialog med PP Capital fået udarbejdet en investeringsstrategi, der tager højde for de gældende regler og bekendtgørelser og samtidig giver mulighed for større afkast. Dele af strategien skal bestyrelsen tage konkret stilling til, før den er på plads. PP Capital deltager i dette punkt på mødet, så bestyrelsen kan få svar på evt. afklarende spørgsmål, inden bestyrelsen lægger sig fast på den endelige strategi.

Strategien skal indsendes til Landsbyggefonden til orientering. Det bliver fremadrettet et krav, at hver boligorganisation har en investeringsstrategi.

- a. Indstilling: at bestyrelsen fastlægger foreningens investeringsstrategi med udgangspunkt i det udarbejdede oplæg

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen tiltrådte strategien, idet tekst på side 5 om at vurdering af om investering i aktivklassen "Virksomhedsobligationer via ucits.." skal ske hvert år udgår. Derudover slettes oversigten på side 6 med maksimale omsætningsgrænser for fravalgte aktiviteter, idet den i praksis er meget vanskelig at agere efter.

3. Skattemæssige forhold vedr. bestyrelsen

Formand og næstformand modtager et honorar for deres hverv, det gør de menige medlemmer ikke - til gengæld er de menige medlemmer berettiget til skattefri godtgørelser for hhv. "Telefoni og internet" og "Administrative omkostninger". På det seneste møde blev der spurgt til de skattefri godtgørelser i forhold til det udstyr, boligforeningen stiller til rådighed for bestyrelsesmedlemmerne. Tilbage meldingen fra vores revisor er, at man skal vælge, om man ønsker de skattefri godtgørelser udbetalt og dermed selv afholder udgifter til iPad, telefon m.v. eller om man ønsker, at boligforeningen afholder udgifterne, hvorved man vil blive beskattet af værdien af det udstyr, man har modtaget (se bilag).

- a. Indstilling: at bestyrelsens menige medlemmer fortsat modtager de to skattefri godtgørelser og dermed selv afholder udgifterne til IT-udstyr m.v.

Punktet er: Godkendt

4. Bemanding, beboerservice i Ringkøbing

Beboerservice i Ringkøbing er bemandet med tre medarbejdere, der tager sig af reparationer og udbedringer inde i boligerne. Herudover har vi som den fjerde medarbejder Thomas, der håndterer alle råderetssager i hele boligforeningen. Thomas

Referat

håndterer endvidere alle opkald til beboerservice mellem kl. 8 og 9. Thomas har periodevis assisteret beboerservice, når der har været for mange opgaver. Det er nu ved at være permanent, at der er for mange opgaver til, at beboerservice kan følge med. En del af forklaringen på den stigende arbejdsmængde er det øgede antal boliger: 80 nye i Fjordudsigten og 11 i Ølstrup - og vi forventer yderligere 12 boliger i Kloster. Til orientering er der i Fjordudsigten brugt 150 timer (mere end 4 ugers arbejde) i 2024 og 141 timer i første halvår af 2025, svarende til 282 timer for hele 2025. Det er rundt regnet 8 ugers arbejde alene for Fjordudsigten. Se bilag med opgaver og tidsforbrug.

Arbejdspresset resulterer i ventetider for beboerne ved hastesager og i en mere overfladisk klargøring af flyttelejlighederne. Begge dele er utilfredsstillende - både for beboerne og de ansatte. Konkret har de tre medarbejdere nu sammenlagt 149 opsparede timer registreret på deres fleks - det er 4 ugers arbejde, som der ikke er udsigt til, at de kan afspadsere.

Vi ønsker derfor at ansætte en medarbejder mere, så der er fire personer til at håndtere det indvendige for de 1.364 boliger i Ringkøbing med opland. Alternativt vil vi være nødt til at lægge flere opgaver ud til håndværkere, hvilket både vil være administrativt tungere og en dyrere løsning for beboerne.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender udvidelsen

Punktet er: Godkendt

Et flertal i bestyrelsen tiltrådte udvidelsen.

5. Opfølgning på tidligere møder

A) Bolind (almen indkøbsforening)

Salget af Bolind til Skousen er nu gennemført og alle udgifter afholdt. Der var tilbageholdt et mindre beløb til revisor m.v. og resten af det (knap 3.000 kr.) er nu overført til boligforeningen.

B) Trinlydsdæmpning, afd. 51 Fjordudsigten

Der er nu aftalt udbedringsforsøg i forhold til den utilstrækkelige trinlydsdæmpning i Fjordudsigten, etape I. Udbedring sker i bygningen med husnummer 5. Der vil blive lavet forskellige tiltag og lavet lydprøver med henblik på at afdække, hvordan vi bedst når i mål. Vi forventer herved at nå frem til den tekniske løsning og dermed også en økonomi for udbedringen. Herefter udestår at opnå enighed om, hvordan udgifterne til udbedring skal fordeles.

C) Tømrer-afdelingen

Den "menige" tømrer har valgt at sige op og fratræder den 31. oktober i år.

Vi annoncerer derfor i ugeaviser og online efter en afløser for ham.

D) Byggeri, Kloster

Byggeriet i Kloster er ved at blive sendt i udbud, men vi har fået en mindre hurdle med dispensation fra lokalplanen, som risikerer at forsinke projektet.

E) Byggeri, Spjald

Vi er i gang med at afdække, hvilke firmaer, der vil give tilbud på at opføre byggeriet i Spjald i totalentreprise. Samtidig er vi ved at gøre klar til at indsende Skema A for byggeriet.

F) Kollektiv råderet

I orienteringen til bestyrelsen havde vi taget udgangspunkt i en maksimal rente på 7% hvor ydelsen ville variere med diskontoen. Den varierende ydelse giver imidlertid både udfordringer i vores system og er vanskeligere at forklare beboerne. Vi fortsætter derfor med den nuværende model, hvor renten er på 5½ % og ydelsen er fast, men løbetiden ændrer sig afhængigt af udviklingen i diskontoen.

G) Muligt byggeri, Hvide Sande

Referat

Karsten og Bo har haft møde med Philip Andersen vedr. byggegrund i Hvide Sande.

Forskellige muligheder blev drøftet - bl.a. almene boliger i stueplan og små, private penthouse lejligheder ovenpå.

H) Muligt byggeri, Ringkøbing:

Møllers Busser på I.P. Nielsensvej lukker med årets udgang. Der bliver dermed en byggegrund på 4.000 m². De nuværende garager og værkstedsfaciliteter skal fjernes (overslag på 2 mio. kr.). Købesum 8 mio. kr. inkl. et antal lejemål i første række. Det er ikke afklaret, hvor mange boliger kommunen vil give lov til på grunden, men det er sandsynligvis 8.

I) Årshjul

Karsten har bedt om, at årshjulet (se bilag) kommer på dagsordenen igen, da der er behov for, at vi finder andre datoer til nogle af møderne.

J) Solceller, afd. 51 Fjordudsigten

Dansolar / Gutami viser fortsat ingen interesse i at afklare, hvorfor der er et mismatch mellem det forbrug, de opkræver og det forbrug, vi kan konstatere. Vi har advokatfirmaet Thorninger på sagen og de har forslag til det videre forløb, som de beder om, at vi forholder os til (se bilag).

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager punkt A) - F) til efterretning, tilkendegiver evt. holdning til punkt G) og H) samt tager stilling til punkt I) og J)

Punktet er: Godkendt

Punkt A-G blev taget til efterretning, vi går ikke videre med pkt. H (Møllers busser). Punkt I) Enkelte datoer er ændret, Punkt J) vi tager vi det indledende skridt og så vurderer vi situationen, når vi har fået adgang til målerdata.

6. Post m.v. fra 1. januar 2026

PostNord ophører ved årets udgang med at omdele breve fysisk. Vi skal derfor inden den 31. december 2025 have sikret en ny distributionsform, så vi fortsat kan leve op til vores forpligtelser i forbindelse med at udsende lejerbreve og boligtilbud. Det er dyrt at sende breve fysisk. Det er derfor hensigtsmæssigt at overveje, i hvilket omfang og hvordan vi kan øge mængden af breve, indkaldelser m.v., der bliver sendt digitalt.

Som almen boligforening har vi mulighed for at anvende Ny generation digital post (NGDP) via Digital Post-løsningen på borger.dk. Det er også muligt i højere grad at sende skrivelser via mail. I bilaget Ny generation digital post er mulighederne og udfordringerne nærmere beskrevet.

Kontorets anbefaling er, at vi fra 2026 sender de vigtigste breve via Digital Post-løsningen på borger.dk og de mindre vigtige breve pr. mail.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender kontorets anbefaling vedr. post fra 1. januar 2025

Punktet er: Godkendt

7. Afd. 94, Toften II i Tarm

Toften II i Tarm har ligesom første etape af Fjordudsigten en utilstrækkelig trinlydsdæmpning. På grund af en anden gulvbelægning er problemet dog mindre her end i Ringkøbing.

Ikke desto mindre har vi i flere omgange fået klager over familier med børn på første sal. Vi har således nu for anden gang måttet opgive et lejemål på grund af klager over støj. De gener naboerne oplever kan dog ikke alene tilskrives den utilstrækkelige trinlydsdæmpning, men også skrig, gråd m.v. som trinlydsdæmpningen ikke har indflydelse på.

For at fastholde beboerne i stueplan og for at undgå at Toften II generelt får et dårligt ry, anbefaler kontoret, at lejlighederne på første sal fremover ikke udlejes til familier med hjemmeboende børn.

Referat

- a. Indstilling: at bestyrelsen tiltræder, at lejlighederne på første sal i Toften II fremover ikke udlejes til familier med hjemmeboende børn.

Punktet er: Afvist

Bestyrelsen finder, at det er vigtigt, at vi som almen boligforening også tilbyder boliger til børnefamilier.

8. Evt.

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

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.”

Carsten Nielsen

Deltog

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

IP: 185.143.xxx.xxx

2025-10-09 14:55:13 UTC



Karsten Richardt Håkonsen

Deltog

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

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-10-09 14:59:38 UTC



Tom Sørensen

Deltog

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

IP: 85.80.xxx.xxx

2025-10-10 14:39:15 UTC



Ejvind Hansen

Deltog

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

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-10-11 06:20:16 UTC



Erik Hansen

Deltog

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

IP: 185.143.xxx.xxx

2025-10-13 07:36:14 UTC



Mads Vendelbo

Deltog

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-10-18 19:56:25 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 ikke

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-11-10 19:37:46 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.