



## Møde nr. 10, 10. december 2021, Kl. 09:30 Toften II, Tarm

### Referat

#### 1. Godkende referat

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

#### 2. Opfølgning på tidligere møder

- a. Indstilling: at bestyrelsen underskriver dokumenterne, tager pkt. 2 og 3 til efterretning og beslutter om GAL skal være et emne på repræsentantskabsmødet

#### 3. Organisationsbestyrelsens forretningsorden

- a. Indstilling: at bestyrelsen fastlægger sin forretningsorden

#### 4. Fjordudsigten, etape 2

- a. Indstilling: at bestyrelsen beslutter, hvorvidt vi skal forsøge at realisere etape 2

#### 5. Igangværende byggeprojekt i Ølstrup

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til et byggeudvalg og godkender indflytning i to etaper

#### 6. Studietur til Hamborg

- a. Indstilling: at bestyrelsen tilkendegiver om deltagelse i en studietur til Hamborg skal være en mulighed.

#### 7. EY Benchmark 2020

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

#### 8. Evt.

- a. Indstilling: at bestyrelsen drøfter evt. emner



## Organisationsbestyrelsesmøde, 10. december 2021

### Møde nr. 10

## Referat

### Afholdt

10. december 2021, Kl. 09:30

Toften II, Tarm

### Fremmødte

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 10. december 2021, Kl. 09:30

Toften II, Tarm

Møde nr. 10



## 1. Godkende referat

Referat af møde den 16/11 udsendt den 17/11 2021

### a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

Punktet er: Godkendt

## 2. Opfølgning på tidligere møder

1) Underskrive dokumenter i forbindelse med tinglysning af lån

Danmark er langt fremme med digitalisering af det offentlige, men lige netop Tinglysningen hænger på nogle punkter håbløst i bremsen.

Tinglysningen forlanger således, at de skal have fig. dokumenter med originale underskrifter:

- tinglysningsfuldmagt

- foreningens vedtægter

- referat af de seneste to repræsentantskabsmøder (da hele bestyrelsen blev valgt på mødet den 4/11-21, går jeg ud fra, at vi lige nu kan nøjes med det seneste referat)

- dokumentation for, at Bo er ansat som direktør

Andre dokumenter kan underskrives digitalt, men altså ikke disse.

Vi skal hjemtage lån til Fjordudsigten (aktuelt) og til Toften II, Kernehusene i Ølstrup og renoveret klimaskærm til Damtoften (kommende). Det giver derfor mening, hvis vi allerede nu underskriver alle dokumenterne i 4 eksemplarer.

2) Rumdeler til 2-rums lejligheder i Fjordudsigten

Bestyrelsen besluttede på det seneste møde at rumdeleren til 2-rums lejligheder skulle være en lukket væg med dør. Det er desværre ikke en farbar vej, da det vil kræve ændringer i ventilationsanlægget og at vinduet i det nye rum udskiftes til et vindue med redningsåbning. Dermed bliver det en uforholdsmæssig dyr løsning.

Til det seneste møde var der forslag om indretning med en klap-op seng og et højskab, men en billigere løsning vil være blot at sætte en skillevæg op, så der bliver en adskillelse mellem stue og rum.

3) Forstærkning af tage, Damtoften

Formanden blev bemyndiget til i givet fald at godkende merudgift til at forstærke afdeling 8's tage, så der kan monteres solceller. Udgiften er opgjort til ca. 300.000 kr. og det er godkendt af formanden. Der er indhentet en alternativ pris på solcelleanlægget og det forventes, at udgiften til at forstærke tagene kan indeholdes i det nye tilbud.

4) Ekstraordinært repræsentantskabsmøde

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde er aftalt til torsdag den 13. januar, kl. 17.00. Formålet med mødet er at få fulgt op på workshoppen den 7. februar 2020. Her drøftede afdelingsformænd, repræsentantskab, administration og ledende viceværter hvilke værdier, vi ønsker at agere ud fra samt hvad foreningens vision og mission skal være.

BL har sat fokus på temaet God Almen Ledelse (GAL) - se bilag herom. Det er oplagt, at vi inddrager GAL i den videre proces med repræsentantskabet.

### a. Indstilling: at bestyrelsen underskriver dokumenterne, tager pkt. 2 og 3 til efterretning og beslutter om GAL skal være et emne på repræsentantskabsmødet

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning, herunder at GAL skal være et emne på repræsentantskabsmødet.

I forhold til 2-rums-boligerne aftalte bestyrelsen at besigtige en bolig mandag den 13/12-21 kl. 14.00 med henblik på at dele stuen op, så der bliver et rum mere. Endelig beslutning herom træffes på førstkommande møde, når økonomi m.v. er kendt.

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 10. december 2021, Kl. 09:30

Toften II, Tarm

Møde nr. 10



### 3. Organisationsbestyrelsens forretningsorden

Bestyrelsen godkendte på møde den 2. november 2016 forretningsordenen (vedhæftet som bilag).

I forlængelse af repræsentantskabsmødet den 4. november, hvor bestyrelsen blev (gen)valgt, giver det mening at forholde sig til forretningsordenen igen, dels er det 5 år siden bestyrelsen sidst drøftede den og dels har der været udskiftning i bestyrelsen. Bestyrelsen kan eksempelvis overveje, om suppleanterne skal deltage i et eller flere møder.

#### a. Indstilling: at bestyrelsen fastlægger sin forretningsorden

Punktet er: Godkendt

Forretningsordenen blev godkendt med en enkelt justering i § 5. Antallet af møder fastsættes til minimum 6.

### 4. Fjordudsigten, etape 2

Bestyrelsen skal tage principiel stilling til, om vi skal fortsætte med næste etape på Fjordudsigten. Da der ikke er behov for flere 2-rums boliger, bliver etape 2 i givet fald ændret fra 38 boliger til 33 boliger. Herved vil der være 9 stk. 3- og 24 stk. 4-rums boliger. Alle 3-rums boliger vil være i to plan, mens 22 af de 24 4-rums boliger vil være i ét plan. De resterende 2 vil være i to plan.

For at kunne godkende en evt. etape 2, skal der bruges en del ressourcer på at afdække økonomien i et revideret projekt. Inden vi bruger tid og penge på at afdække dette, bør bestyrelsen vurdere, om det er realistisk at udleje 33 nye boliger, hvorved vi sammenlagt når op på 80 boliger på Fjordudsigten.

For at fortsætte etape 2 taler, at det har været relativt let at udleje 3- og 4-rums boliger i etape 1. Mod at fortsætte taler, at det er vanskeligt at vurdere, hvor stort behovet for yderligere boliger er samt usikkerhed om i hvilket omfang de nuværende (nye) beboere på Fjordudsigten bliver boende mere permanent eller bruger Fjordudsigten som springbræt til en anden bolig i Ringkøbing. Da etape 2 for en del vil være mere attraktiv end etape 1, kan det måske føre til, at første etape bliver den vanskelige at leje ud.

Såfremt bestyrelsen siger ja til at fortsætte med etape 2, er der en del økonomi, der skal falde på plads som følge af ombygninger og ændrede bygningskrav. Endvidere vil der være indeksering af kontrakter, evt. justering af grundprisen for at kunne overholde rammebeløbet for 2022. Rammebeløbet offentliggøres normalt et par måneder før årsskiftet, men det er ikke sket endnu.

#### a. Indstilling: at bestyrelsen beslutter, hvorvidt vi skal forsøge at realisere etape 2

Punktet er: Godkendt

En enstemmig bestyrelse sagde ja til at søge etape 2 realiseret som anført ovenfor, idet

\* der er god udlejning af 3- og 4-rums boliger i etape 1,

\* økonomien langt hen ad vejen er kendt og

\* bestyrelsen ikke ønsker at andre bygger etape 2, da det potentielt kan gøre udlejning af etape 1 vanskeligere afhængigt af, hvordan et nyt projekt udformes.

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 10. december 2021, Kl. 09:30

Toften II, Tarm

Møde nr. 10



## 5. Igangværende byggeprojekt i Ølstrup

Byggeriet i Ølstrup skrider planmæssigt frem.

Bestyrelsen skal tage stilling til, om der skal nedsættes et byggeudvalg og i så fald udpege medlemmer til udvalget.

Derudover skal bestyrelsen tage stilling til, om indflytning skal ske på én gang eller om det skal ske i to etaper. Sker indflytning i to etaper indgår husleje fra den første etape i byggeøkonomien. Husleje-indbetalingerne kan derfor anvendes til at tilkøbe ydelser eller til at reducere de endelige huslejer.

Forventet indflytning i én etape er 1. november 2022. Ved to etaper forventes den første indflytning at være medio september 2022 og den anden at være primo 2023.

### a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til et byggeudvalg og godkender indflytning i to etaper

**Punktet er: Godkendt**

Byggeudvalg for Ølstrup består af Anne Grethe Graakjær, Karsten Håkonsen, Inger Jørgensen, Preben Hamborg og Bo Lodbjerg. Indflytning i to etaper blev godkendt.

## 6. Studietur til Hamborg

I kursusudvalget for 6. kreds har vi ønsket at tilbyde en studietur til Hamborg. Målgruppen er medlemmer af organisationsbestyrelsen og direktører.

BL vil ikke lægge navn til ture til udlandet, derfor har vi besluttet at undersøge interessen for en studietur til Hamborg, hvor vi arrangerer turen uden at involvere BL. Hamborg er valgt, da der her koncentreret findes mange spændende bud på boliger og boligformer, som også er relevante i en dansk sammenhæng.

God Almen Ledelse indebærer, at vi skal stå på mål for de beslutninger, vi tager. Det er "Følg eller forklar princippet", der gælder. Når BL ikke anbefaler studieture til udlandet, bør vi derfor enten følge dette eller forklare, hvorfor vi ikke følger anbefalingen.

Det, der taler for en studietur, er muligheden for at få inspiration til nyt byggeri og renoveringer samt muligheden for at netværke med andre deltagere. Det, der taler i mod, er økonomien (8.000 kr./person) og at destinationen ligger uden for landets grænser.

### a. Indstilling: at bestyrelsen tilkendegiver om deltagelse i en studietur til Hamborg skal være en mulighed.

**Punktet er: Afvist**

Bo orienterede om, at forslaget om en tur var trukket tilbage, idet andre boligorganisationer havde meldt tilbage, at det ikke var det rigtige tidspunkt og at en tur i givet fald burde søges afholdt i et andet regi. Bestyrelsen finder, at evt. ture bør afholdes inden for landets grænser.

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 10. december 2021, Kl. 09:30

Toften II, Tarm

Møde nr. 10



## 7. EY Benchmark 2020

Revisionsfirmaet EY (Ernst & Young) har sammenstillet nøgletal for regnskab 2020 for de midtjyske boligorganisationer. Rapporten er vedhæftet som bilag. Generelt klarer vi os fint i denne benchmark.

Umiddelbart ser vi dog ud til at performe dårligt på "Renholdelse og almindelig vedligeholdelse", hvor vi er den organisation med de højeste udgifter pr. m2. Forklaringen på dette er, at vi udfører en del henlæggelsesopgaver med egne folk. Det sparer beboerne for en del udgifter, men det ser umiddelbart skidt ud, når man sammenligner vores konto 114 med andre organisationers.

Det beløb afdelingerne henlægger pr. m2 ligger noget under gennemsnittet, men samtidig er vi den organisation, der har de største henlæggelser pr. m2. Forklaringen på dette er, at vi igennem flere år har haft fokus på at sikre, at afdelingerne henlægger tilstrækkeligt. Det kommer beboerne til gode nu. Den igangværende granskning af alle boligorganisationers drifts- og vedligeholdelsesplaner fører sandsynligvis til, at mange afdelinger landet over bliver nødt til at øge henlæggelserne. Det kan meget vel også blive tilfældet hos os, men vores afdelinger vil så generelt være bedre rustede til dette end mange andre organisationers afdelinger.

For "Møde- og rejseudgifter", "Personaleudgifter inkl. forretningsførelse", "Revision" og "Administrationsbidrag" ligger vi under gennemsnittet. Vores udgifter til "Kontorholds- og kontorlokaleudgifter inkl. afskrivninger" er på niveau med gennemsnittet.

Den forrentning ("Rente til afdelingerne") vi har haft af vores indestående er lidt ringere end gennemsnittet. Det skyldes sandsynligvis, at boligorganisationer med en høj forrentning har indlån, hvor renten er fastlåst i en aftalt periode. Når aftalerne udløber, vil disse organisationers forrentning også gå imod nul.

Vores "Egenkapital" ligger et pænt stykke over gennemsnittet. "Gæld til afdelingerne" er en mellemregningskonto. Det er primært forbedringsarbejder, der giver store tal. Vi ligger lidt over gennemsnittet, men det er positivt, da det er et udtryk for, at vi er i gang med at vedligeholde vores bygningsmasse.

Vores "Soliditet" ligger på niveau med gennemsnittet.

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

Punktet er: Godkendt

Orienteringen blev taget til efterretning. Bo hører vores revisor, om han kan supplere med mere konkrete og sammenlignelige tal på benchmark.

## 8. Evt.

### a. Indstilling: at bestyrelsen drøfter evt. emner

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen besigtigede indledningsvist det igangværende byggeri på Toften. Byggeriet skrider planmæssigt frem. Udlejning forventes påbegyndt primo februar.

Bestyrelsen besigtigede herefter en ledig bolig i Nørgårdsparken, afd. 61. Fin lille ældrebolig. Kommunen anviser dog ikke længere ældre til boligerne, men kun borgere med visse diagnoser. Bestyrelsen afholdt herefter sit møde i afdelingens fælleslokale.