

møde nr. 9

Mødeinfo

 Lokation	Hotel Skjern, Bredgade 58, 6900 Skjern
 Dato	18. december 2024 Kl. 16:00
 Deltagere	Ejvind Hansen, Karsten Richard Håkonsen, Leif Kastner, Mads Vendelbo, Martin Skovhuus Håkonsen, Per Kragh Thomsen, Sabrina Dybdahl Jensen
 Fremmødte	Ejvind Hansen, Karsten Richard Håkonsen, Mads Vendelbo, Martin Skovhuus Håkonsen, Per Kragh Thomsen, Sabrina Dybdahl Jensen

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. **Køretøjer**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
4. **Tagrender og tømningfrekvens**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at vi mindst hvert andet år tjekker og i givet fald renser tagrender
5. **Solceller, rækkehus**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at vi siger nej til eget solcelleanlæg monteret på tag
6. **Uindregistrerede køretøjer**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at der ikke må holde uindregistrerede køretøjer i vores afdelinger.
7. **Renovering af lejemål i Damtoften, afd. 8**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til om lejemål i afd. 8 skal renoveres og i givet fald nøjes med en minimumsmodel, hvor det alene er skabe i ledige lejemål, der udskiftes på dispositionsfondens regning.
8. **Evt.**
 - a. Indstilling: at bestyrelsen vender evt. yderligere punkter her

1. Godkende referat

Referat af møde den 20. november godkendt af alle den 6. december 2024.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Godkendt

2. Opfølgning på tidligere møder

A) Nybyggeri, Kloster

På møde onsdag den 18. december forventer kontoret klarhed over, om vi kan indgå aftale med Stauninghus om at opføre 12 familieboliger i Kloster.

B) Nybyggeri, Søibergsvej i Ringkøbing

Den tidligere børnehave er fjernet nu. Kommunen har sagt OK til, at vi kan opføre 6 familieboliger med det nuværende plangrundlag.

C) Nybyggeri, Kongevejen 46 i Ringkøbing

Revideret tegningsmateriale for det ønskede byggeri er indsendt til kommunen med henblik på at opnå godkendelse til at fjerne det eksisterende byggeri. Kommunen behandler sagen på møde den 17. december 2024.

D) Nybyggeri, Østervænget i Spjald

Lokalplanen afventer endelig godkendelse efter indsigelse fra naboer.

E) Viceværterne i Ringkøbing

Indretning af frokosttrum på 1. sal på Thorsvej 4 er stort set på plads og indretning af kontorlokale i det tidligere frokosttrum i stueplan er godt undervejs. Beboerservice rykker fra Damtoften til Thorsvej primo januar.

F) Status regnskabsansvarlig

Det er desværre endnu ikke lykkedes at finde en afløser for Kirsten. Vi arbejder fortsat på det. Kirsten forlænger heldigvis sin ansættelse hos os til 2024 regnskaberne er udarbejdet. Det skulle også gerne give et overlap til en afløser for Kirsten.

G) Miljøkasser

Kommunen er godt i gang med at dele miljøkasser ud ved afdelinger med fælles affaldsløsning.

Vi har i den forbindelse stillet kommunen en række spørgsmål vedr. tømning af miljøkasserne. Vi venter fortsat på kommunens tilbagemelding på spørgsmålene.

H) Naturbydelen, Ringkøbing K

Som det fremgår af pressemeddelelse, har kommunen overtaget aktiemajoriteten i Naturbydelen fra Realdania.

Det ændrer i praksis ikke noget for os eller for de to afdelinger, vi har på Fjordudsigten i Naturbydelen.

I) Solceller, Damtoften

Det viser sig, at de solceller, der er monteret på taget af 4 blokke i afdeling 8, ikke er monteret i overensstemmelse med de anvisninger producenten af skinnesystemet har.

Vi er i dialog med Solartag om udbedring af dette.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Punktet er: Godkendt

Orienteringerne taget til efterretning. Nybyggeri i Kloster forventes realiseret med husleje på 8.500 kr. for lejligheder på 104 m2 og på 9.300 kr. for lejligheder på 113 m2. Udbedring af fejl i

3. Køretøjer

Det grønne hold har udskiftet deres Nissan pickup, da det kun var et spørgsmål om tid før motor og gearkasse i den gamle stod af. Den ny pickup må trække 3.500 kg og det har vi bl.a. brug for, når containere med haveaffald skal tømmes og flyttes.

En af viceværterne i Tarm er blevet stoppet af Politiet på vores Gator (lidt a la en golfvogn), da den ikke er med nummerplade. Den må derfor slet ikke anvendes, hvor der er færdsel - og dermed heller ikke på vores egne stier. Vi har et tilsvarende køretøj (en Kubota) i Ringkøbing, som vi derfor heller ikke må benytte længere. Vi har undersøgt, om Gatoren kan blive registreret med nummerplade, men det er desværre ikke muligt.

En ny Gator på el med træk og nummerplade koster knap 300.000 kr. inkl. moms - men den må kun trække 200 kg og er dermed uinteressant. En Goupil G4 har et lad med tip og den må trække 1.500 kg og kan køre 45 km/t. Den er bare uegnet til at køre på græs, da den hverken har differentialespærre eller 4-hjuls træk og samtidig vejer mere end dobbelt så meget, som den vi har. Den er derfor også uinteressant. Vi overvejer nu en Polaris på benzin. Den koster knap 200.000 kr. og må trække 500 kg uden bremses og 1.000 kg med bremses. Den er imidlertid lidt bredere end Gatoren og vi vil derfor gerne have en på prøve, så vi kan se, om den kan komme rundt på stierne.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Godkendt

4. Tagrender og tømningsfrekvens

Vi renser tagrender én gang om året, når bladene er faldet af træerne. N. P. Jeppesens Vej får dog renset tagrenderne to gange i løbet af efteråret, da mange og store træer her hurtigt giver anledning til stoppede tagrender.

Vi har fire afdelinger, hvor afdelingsbestyrelsen ønsker at begrænse viceværternes timeforbrug og derfor nogle år beder os om at undlade at rense tagrender.

Vi ønsker at rense tagrenderne forebyggende, så vi undgår skader og så vi ikke skal til at rense tagrender i utide.

Organisationsbestyrelsen har ansvaret for vedligeholdelsen af vores bygningsmasse. Vi ønsker, at bestyrelsen godkender, at tagrender som minimum skal renses hvert andet år. Når vi kommer rundt, Vi kan hurtigt konstatere, om der er blade eller andet i tagrenderne: er der ikke det, er vi hurtigt videre til næste bygning.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at vi mindst hvert andet år tjekker og i givet fald renser tagrender

Punktet er: Godkendt

Indstillingen godkendt. Ønsker en afdelingsbestyrelse dialog om kadencen imødekommes dette. Tjek og evt. rensning skal dog fortsat ske mindst hvert andet år.

5. Solceller, rækkehus

Vi har fået en henvendelse fra en beboer, der ønsker at montere et solcelleanlæg på taget af det rækkehus, han bor i.

Det er principielt prisværdigt at bidrage til den grønne omstilling, men giver hurtigt anledning til overvejelser fx om tagets tilstand, krav til montering, skal anlægget fjernes ved fraflytning. Hvis taget bliver utæt, hvem skal så betale? Hvis anlægget forbliver på taget efter beboerens fraflytning, hvem hæfter så for at bortskaffe anlægget efter 30 år - og er det så afdelingen, der hæfter for at udskifte inverteren, der typisk kun har en levetid på 5-10 år.

På grund af de mange uklarheder fraråder BL, at vi giver beboere lov til at opsætte eget solcelleanlæg.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at vi siger nej til eget solcelleanlæg monteret på tag

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen så positivt på initiativet, men så også udfordringerne som skitseret af administrationen. I lyset af dette og BL's anbefaling finder bestyrelsen, at solcelleanlæg i givet

Referat

fald skal etableres som fælles anlæg besluttet på et afdelingsmøde og ikke som individuelle anlæg.

6. Uindregistrerede køretøjer

Vi er ind i mellem ude for, at der holder et uindregistreret køretøj i en afdeling. Når vi får en henvendelse om det, gør vi ejer opmærksom på, at der ikke må holde uindregistrerede køretøjer i vores afdelinger. Der er imidlertid ikke truffet en nedfældet beslutning om dette. For at komme spørgsmålet "Hvor står det?" i forkøbet, beder vi organisationsbestyrelsen om at tage stilling til dette.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at der ikke må holde uindregistrerede køretøjer i vores afdelinger.

Punktet er: Godkendt

7. Renovering af lejemål i Damtoften, afd. 8

Bestyrelsen behandlede på møde den 12. december forskellige måder at renovere en 4-rums lejlighed i afd. 8 i Damtoften. Udgift til at renovere én lejlighed ligger i intervallet 29.000 kr. til 46.000 kr. Der er pt. 14 ledige 4-rums lejemål, hvis alle skal renoveres bliver det en udgift i intervallet 0,4 til 0,7 mio. kr. Fremtidige ledige 4-rums lejemål må også forventes at skulle renoveres. Der er der yderligere 67 af. Udgiften til også at renovere dem vil ligge i intervallet 2,0 til 3,1 mio. kr. Alt i alt er det dermed en samlet udgift mellem 2,4 og 3,8 mio. kr. Der kan forventes en mindre besparelse ved at byde renoveringen ud som en samlet entreprise. Udgiften til at renovere skabslåger og døre kan dog blive større end angivet, afhængigt af i hvilket omfang låger og døre skal spartles før de er klar til at blive lakeret eller folieret. Udgiften hertil er efter medgået tid.

Beboerne i 2- og 3-rums lejemål vil helt sikkert føle sig forbigået, hvis de andre beboere får renoveret deres lejemål, og de ikke gør. Der er 36 stk. 2-rums lejemål og 42 stk. 3-rums. Der er lidt færre lejemål og færre døre og skabe i de mindre lejemål. Den samlede udgift til at renovere disse lejemål anslås at ligge på det halve af 4-rums boligerne. Renovering af samtlige lejemål i afd. 8 ligger dermed i størrelsesordenen 3,6 til 6 mio. kr. afhængigt af hvor omfattende renoveringen er.

En minimums-model kan være kun at udskifte skabene. Sker det alene i de 14 tomme lejemål er udgiften hertil på knap 0,3 mio. kr. Udskiftes skabe i alle 4-rums lejemål er udgiften på 1,6 mio. kr. og anslået 2,4 mio. kr., hvis det er i samtlige lejemål. Udskiftning af skabe er det, der har størst effekt på lejlighedernes anvendelighed.

Den væsentligste begrundelse, vi hører, når beboere flytter ud af en 4-rums lejlighed er, at huslejen er for høj. Det vil derfor føre til øget tomgang, hvis udgiften til at renovere lejemålene lægges på huslejen - og dermed vil det belaste dispositionsfonden yderligere. Dispositionsfonden og arbejdskapitalen er begge under den grænse, hvor der skal ske indbetaling til dem. Hvis bestyrelsen beslutter at renovere lejemål i afd. 8 på enten dispositionsfondens eller arbejdskapitalens regning, vil det forlænge den årrække, hvor alle beboere skal indbetale til dem.

For en god ordens skyld er gamle skabslåger og døre ikke unikt for afd. 8. Det samme gælder eksempelvis også for afd. 3, 10 og 12.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til om lejemål i afd. 8 skal renoveres og i givet fald nøjes med en minimumsmodel, hvor det alene er skabe i ledige lejemål, der udskiftes på dispositionsfondens regning.

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen finder, at døre og skabe (løsning 5) bør udskiftes via den kollektive råderet og med 30 års tilbagebetalingstid. I første omgang for 5 af de ledige lejemål. Dette drøftes med afdelingsbestyrelsen inden det sættes i værk.

8. Evt.

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

Referat

Punktet er: Godkendt

Karsten orienterede om drøftelse med Landsbyggefonden om risikostyring, konkret nævnte Karsten firmaet Kompass.

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.”

Ejvind Hansen

Deltog

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

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-12-19 11:20:45 UTC



Leif Fich Kastner

Deltog Ikke

Serienummer: a2bff1a3-acc5-406a-bb78-fe5b87db7939

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-12-19 11:21:22 UTC



Sabrina Dybdahl Jensen

Deltog

Serienummer: cc721dc2-834f-44e2-8020-cef5bae71389

IP: 86.52.xxx.xxx

2024-12-19 11:33:43 UTC



Mads Vendelbo

Deltog

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

IP: 188.177.xxx.xxx

2024-12-26 19:36:02 UTC



Karsten Richardt Håkonsen

Deltog

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

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-12-28 11:51:31 UTC



Per Kragh-Thomsen

Deltog

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-12-29 18:37:24 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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: 172.225.xxx.xxx

2025-02-04 05:04:06 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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