

møde nr. 6

Mødeinfo

 Lokation	Thorsvej 6
 Dato	2. oktober 2024 Kl. 15:00
 Deltagere	Karsten Richard Håkonsen, Leif Kastner, Mads Vendelbo, Martin Skovhuus Håkonsen, Per Kragh Thomsen, Sabrina Dybdahl Jensen, Ejvind Hansen
 Fremmødte	Ejvind Hansen, Karsten Richard Håkonsen, Leif Kastner, Mads Vendelbo, Martin Skovhuus Håkonsen, Per Kragh Thomsen, Sabrina Dybdahl Jensen

Referat

- Godkende referat**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- Opfølgning på tidligere møder**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- Vognparken**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- TV og internet**
 - Indstilling: at bestyrelsen godkender, at Karobella udarbejder ovenstående notat til bestyrelsen til mødet i december.
- Skure, udestuer m.v.**
 - Indstilling: at bestyrelsen godkender ovenstående
- Beboerservice i Damtoften skal flytte**
 - Indstilling: at bestyrelsen godkender, at vi arbejder med en containerløsning som nyt domicil for de indvendige.
- Vinterberedskab**
 - Indstilling: at bestyrelsen godkender køb af Egholm og trailer som angivet ovenfor.
- Evt.**
 - Indstilling: at bestyrelsen evaluerer fællesmøderne

1. Godkende referat

Referat af møde den 13. august godkendt af alle den 23. august 2014.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Godkendt

2. Opfølgning på tidligere møder

* Fjordudsigten, etape I

Syn- og skønsmanden har afleveret sin rapport vedr. den utilstrækkelige trinlydsdæmpning i Fjordudsigten, etape I. Hans konklusion er, at både arkitekt og entreprenør har ansvar for, at byggeriet ikke lever op til byggereglementets krav til trinlydsdæmpning. Sammen med vores advokat og byggeforretningsfører har vi forfattet et brev til arkitekt og entreprenør (se bilag), hvor vi beder dem vedstå deres ansvar samt foreslået, at vi laver en demoudbedring i en lejlighed for at afdække, hvad der er af muligheder for at opfylde byggereglementets krav.

* Alkjærparken / Byggeskadefonden

Byggeskadefonden har i forhold til tagudskiftningen i Alkjærparken gjort rådgiver og entreprenør opmærksom på en række forhold, der skal tages hånd om. Det væsentligste forhold er båndstrammerne, der ligger ovenpå undertaget i stedet for under. Derudover er der gjort opmærksom på en række mindre fejl, der går igen i stort set alle loftsrums. Entreprenøren har anerkendt de mindre fejl og er indstillet på at udbedre dem, men kan ikke tilslutte sig ansvaret for båndstrammerne. Rådgiveren har ikke reageret på Byggeskadefondens henvendelse. Det bliver dermed sandsynligvis endnu en sag for Syn- og skønsmanden. Vi har efter dialog med Byggeskadefonden bedt entreprenøren om at udbedre alle de nævnte fejl og mangler. Rådgiver og entreprenør har på samme vis udskiftet tagene i afdeling 22 på Søibergsvej/Bellisvej og Præstegårdsmarken. Her er der derfor præcis de samme problemstillinger som i Alkjærparken, men udskiftningerne her er ikke omfattet af Byggeskadefonden. Her har vi derfor selv skrevet til entreprenøren.

* Ny regnskabsansvarlig

Proces med at ansætte en regnskabsansvarlig, der kan tage over efter Kirsten, er gået i gang. Vi stiler mod at kunne ansætte én pr. 1. januar 2025, så der bliver en måneds overlap mellem Kirsten og den ny. Til orientering er vi både i dialog med vores revisor om assistance og med et lokalt rekrutteringsfirma.

* Nedrivningstilladelse, Kongevejen 46 og Søibergsvej 14 i Ringkøbing

Vi har søgt kommunen om nedrivningstilladelse for bygningerne på ovenstående adresser.

Da Kongevejen 46 er en bevaringsværdig i klasse 4, skal Teknik- og Miljøudvalget tage stilling i sagen. Udvalget forventes at behandle sagen sidst i oktober måned.

For Søibergsvej (den tidligere børnehaven) har vi netop modtaget nedrivningstilladelsen. Vi forventer at bygningen bliver påbegyndt fjernet i anden halvdel af oktober måned.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Godkendt

Punkterne blev drøftet og taget til efterretning.

3. Vognparken

Ejvind har bedt om en oversigt over de køretøjer, der er indkøbt i 2024. Af "Vognpark bilag A" fremgår for 2023 og 2024, hvad der er købt, hvornår det er sket og hvad det pågældende køretøj har kostet.

Bestyrelsen behandlede på sit møde den 21. februar 2018 boligforeningens udskiftning af maskiner og køretøjer i henholdsvis Ringkøbing, Skjern og Tarm. Af "bilag pkt. 3, vognpark beslutning 2018" fremgår dagsordenspunktet samt at bestyrelsen tog

Referat

de udarbejdede oversigter og den løbende udskiftning af vognparken til efterretning.

Som det fremgår af dagsordenspunktet fra 2018 bliver der via henlæggelserne afsat beløb til udskiftningen af vognparken. Dette beløb indekseres med samme faktor som resten af henlæggelserne. Der er ikke særskilt tilført midler hertil siden, bortset fra nye afdelinger. Konkret er det afd. 51, Fjordudsigten etape 1 i Ringkøbing (20.000 kr.) og afd. 94, Toften II (10.000 kr.) og afd. 95, Møllevej/Vinkelvej (7.000 kr.) begge i Tarm. Fjordudsigten, etape II bidrager ikke endnu, da drifts- og vedligeholdelsesplanen ikke er indarbejdet endnu. Det fremgår af oversigten, at Ringkøbing pt er underfinansieret med knap 17.000 kr. pr. år. Når Fjordudsigten, etape II samt de kommende afdelinger i Kloster og Spjald regnes med, vil dette ikke længere være tilfældet.

Til orientering er vedhæftet opdaterede oversigter over vognparken i Ringkøbing og i Skjern-Tarm. En del af vognparken er ældre end den planlagte alder for udskiftning. Her er den angivne restlevetid markeret med rødt. Hvor restlevetiden er vurderet til 3 år eller mindre, er dette markeret med gult.

I forhold til Skjern er der sket og vil der ske ændringer. I 2018 lejede vi traktor af Egon til diverse arbejder i Skjern. Da Egon har planlagt at gå på pension næste år har vi købt traktoren af Egon og vi vil også have behov for at indkøbe en mindre bil til Skjern, da vi så ikke længere har Egons VW Transporter til rådighed. Denne bil er i skemaet for Skjern angivet som en Skoda Fabia, men om det konkret bliver sådan en, er der ikke taget stilling til.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Godkendt

Orienteringen blev taget til efterretning. Ved næste udskiftning af en kassevogn skal vi se, om der er basis for en på el.

4. TV og internet

I 2016 besluttede vi at indgå aftale med RAH Fiberbredbånd om udrulning af bredbånd til alle vores lejemål. Det var en fremsynet beslutning, som sikrede vores beboere mulighed for stabilt og hurtigt TV og internet. RAH Fiberbredbånd har efterhånden indgået aftale med de fleste større udbydere af TV og internet. RAH Fiberbredbånd opkræver således betaling for transport af indhold hos de udbydere af TV og internet, som beboerne indgår kontrakt med.

Vi er nu blevet opmærksomme på, at RAH Fiberbredbånd har landets højeste takster for transport af indhold - og dermed betaler vores beboere en relativt høj pris for TV og internet.

Den eneste effektive måde at gøre noget ved det, er at udsætte RAH Fiberbredbånd for konkurrence.

I Skjern og Tarm er der henholdsvis Skjern og Tarm Bredbånd, der tilbyder TV og internet til mere attraktive priser end udbyderne på RAH Fiberbredbånd. Her er der derfor allerede et alternativ til RAH Fiberbredbånd, idet de to foreninger har kobber eller fiber i stort alle vores boliger her. Undtagelsen er Toften II i Tarm og Dyssevænget i Rækker Mølle. Det er aftalt med Tarm Bredbånd, at de afdækker mulighederne for at Toften II også bliver en del af deres net.

Vi har afdelinger i Ringkøbing med et eksisterende net, dels net som afdelingen ejer og dels net som YouSee ejer. Det er sandsynligt, at det for vores egne net kan lade sig gøre at indgå aftale med en anden udbyder end RAH Fiberbredbånd om at føre fiber eller kabel frem til afdelingen, så beboerne kan få internet og TV-pakker til en mere attraktiv pris. Det største potentiale er på internet og her er besparelsen på mere end 250 kr. pr. måned.

Firmaet Karobella v/ Thomas Brandt-Knudsen rådgiver almene boligforeninger- og afdelinger om TV & bredbånd. Thomas har en samarbejdsaftale med BL og tilbyder at lave et notat om hver enkelt afdelings mulighed for at få internet og TV-pakker via eget net samt overslag på dette. Heri indgår forskellige muligheder og sammenligninger af disse. Dette kan Thomas efter aftale med BL udføre til en timepris på 1.200 kr. + moms og med en max-pris på 20.000 kr. + moms.

Referat

Formålet med notatet er, at de afdelinger, hvor der er et rationale i at føre kabel frem, skal tage stilling til dette på et afdelingsmøde.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at Karobella udarbejder ovenstående notat til bestyrelsen til mødet i december.

Punktet er: Godkendt

5. Skure, udestuer m.v.

Igennem tiden har beboere opført skur, udestue eller andet byggeri. Den slags byggeri er ofte opført uden byggetilladelse, hvorved der er tale om et ulovligt byggeri, som beboeren skal fjerne ved fraflytning, hvis det er den pågældende, der har opført byggeriet. Hvis det ikke er det, er det afdelingens udgift.

De senere år er skure og udestuer oftere opført som et lovligt byggeri med byggetilladelse. Det giver imidlertid anledning til en ny problematik, for hvad skal der ske med dette byggeri ved fraflytning?

Hvis vi ikke gør en ny beboer opmærksom på, at byggeriet ikke er en del af det lejede, vil det fremadrettet påhvile afdelingen at vedligeholde byggeriet - og hvis det er et byggeri, beboeren selv har opført, kan der være fejl i konstruktionen eller de valgte materialer kan have en begrænset levetid eller være dyre at vedligeholde.

Hvis vi forlanger at en ny beboer skriver under på, at byggeriet er noget vedkommende selv skal vedligeholde - og dermed også fjerne ved fraflytning, hvis det ikke er vedligeholdt - kan det være, at beboeren hellere vil være fri for byggeriet. Hvis ny beboer ikke ønsker at overtage byggeriet, er flytteopgørelsen måske afsluttet - og så kommer afdelingen til at betale for at fjerne byggeriet.

På den baggrund anbefaler kontoret, at udestuer, skure og andet byggeri, der bliver søgt byggetilladelse til, fremover fjernes på afdelingens regning, når en beboer fraflytter efter det 15. år. Hvis den ny beboer ønsker det, kan vedkommende overtage det opførte i den stand, det måtte være.

Undtagelsen fra ovenstående er byggeri, beboeren ikke har opført håndværksmæssigt korrekt, her hæfter den pågældende for at fjerne det opførte.

En enkelt afdeling har godkendt, at udestue kan opføres via råderetten. Byggeri opført med byggetilladelse og via råderetten skal bestå, så her skal der henlægges til vedligehold af det opførte.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender ovenstående

Punktet er: Behandlet

Punktet blev drøftet. Sagen tages op igen på et kommende møde.

6. Beboerservice i Damtoften skal flytte

Da vi har fået nedrivningstilladelse til den tidligere børnehave på Søbergsvej, skal vi have fundet et nyt "hjem" til beboerservice, da de i dag har til huse i en mindre del af børnehaven. Den langsigtede løsning er at beboerservice kommer til Thorsvej, men vi har pt. ikke økonomi til at opføre nye bygninger, der kan huse dem og alle deres materialer.

Der er derfor to alternativer: enten at genhuse dem i et tomt lejemål i Damtoften eller placere et kontormodul (containerløsning) ved siden af deres lager og værksted. Vi har pt. reserveret Damtoften 16 st. tv. til beboerservice, da det er nødvendigt at de får en lejlighed i stueplan og med umiddelbar tilgang til P-pladser. Dette lejemål koster 5.725 kr. netto og 8.648 kr. inkl. a conto forbrug.

Containerløsningen vil på sigt være billigere, idet vi kan etablere den for 100.000 kr. inkl. moms. Efter 1½ år vil udgiften til containerløsningen svare til udgiften til et lejemål, derefter er containerløsningen mere eller mindre gratis. Containeren vil

Referat

desuden have en værdi, når beboerservice om nogle år flytter til Thorsvej - enten ved at den sælges eller indgår som en del af løsningen på Thorsvej.

Der er stadig en del tomme lejemål i Damtoften. Der vil derfor være en besparelse for dispositionsfonden i det omfang, det pågældende lejemål ikke ville blive lejet ud.

Beboerservice foretrækker helt klart containerløsningen, da de derved fortsat har bopæl i umiddelbar tilknytning til lager og værksted og da de her er sikret, at der er en P-plads, når de kommer retur.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at vi arbejder med en containerløsning som nyt domicil for de indvendige.

Punktet er: Godkendt

Løsningen bliver, at beboerservice (de indvendige) flytter til Thorsvej 4, når der er indrettet kontor til Jan, Mogens og Thomas på 1. sal. 1. salen skal først indrettes til dette. Ind til den er klar, genhuses beboerservice i et ledigt lejemål i stueplan i Damtoften.

7. Vinterberedskab

Vi har de seneste år haft en ekstern til at stå for vinterberedskabet i Stadil, Vedersø og Byvejen i Ølstrup. Den pågældende har sagt aftalen op og det har ikke været muligt at finde en anden ekstern.

Grundejerforeningen Vanting Sø Vej har ansvaret for vinterberedskabet på Vanting Sø Vej inkl. vores 11 boliger. Den, der varetager det for grundejerforeningen, kan desværre ikke tage Byvejen med, da hans traktor er for stor.

Det varierer selvfølgelig fra år til år, hvor mange gange vi skal rykke ud, men den seneste vintersæson var vi afsted omkring 15 gange, hvoraf de 3-4 gange var med snerydning, der tager noget længere tid.

Da vi nu skal planlægge vinterberedskabet inklusiv de tre byer, giver det nogle udfordringer med det nuværende grej. Samtidig ved vi, at vi også skal håndtere vinterberedskab i Kloster og Spjald ved kommende vintre. En mulig løsning på dette kan være at indkøbe en Egholm med kost og saltspreder samt en trailer, den kan blive kørt rundt med. Vi har kassevognen, der kan trække traileren og vi har også en fastansat, der kan køre maskinen. Ulempen ved løsningen er, at alle mand dermed har en rute at køre. Det bliver dermed vanskeligere at håndtere vinterberedskabet ved ferie, kursus eller sygdom.

En ny Egholm med kost og saltspreder koster 360.000 kr. inkl. moms. En brugt trailer kan vi få for 25.000 kr. inkl. moms. Det er dermed en udgift i størrelsesordenen små 400.000 kr. Vi kan dog minimere udgiften lidt ved at købe et klippebord til Egholmen og lade den indgå i stedet for en af Husqvarna klipperne, som vi så kan sælge.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender køb af Egholm og trailer som angivet ovenfor.

Punktet er: Godkendt

Der skal gøres yderligere forsøg på at finde en lokal entreprenør, der vil stå for vinterberedskabet de nævnte steder. Lykkes det ikke at finde en entreprenør, indkøber vi materiel som indstillet.

8. Evt.

* Evaluering af de fælles afdelingsmøder:

- orienteringer
- forplejning
- andet

- a. Indstilling: at bestyrelsen evaluerer fællesmøderne

Punktet er: Godkendt

*** Fælles afdelingsmøder:**

- Karsten skal være mere klar og entydig under orienteringerne

Referat

- Forplejning for de to møder på Hotel Ringkøbing skal være på samme niveau

*** Julemesse i Tarm den 9./10. nov.:**

- Mads & Per bemander stand lørdag

- Karsten søndag

*** Bolig- og livsstilmesse i ROFI-centeret**

- vi deltager, hvis prisen er rimelig

*** Markedsføring af RS Bolig generelt**

- Karsten, Sabrina & Bo har bolden 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.”

Leif Fich Kastner

Deltog

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

IP: 178.157.xxx.xxx

2024-10-29 10:16:46 UTC



Sabrina Dybdahl Jensen

Deltog

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

IP: 194.182.xxx.xxx

2024-10-29 13:36:26 UTC



Ejvind Hansen

Deltog

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

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-10-29 14:49:41 UTC



Karsten Richardt Håkonsen

Deltog

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

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-11-01 10:56:19 UTC



Per Kragh-Thomsen

Deltog

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-11-01 14:54:22 UTC



Mads Vendelbo

Deltog

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

IP: 188.177.xxx.xxx

2024-11-04 18:58:24 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**

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

2024-11-07 04:25:58 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**