



Møde nr. 4, 28. april 2021, Kl. 10:00

Referat

1. Godkende referat

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

2. Opfølgning på tidligere møder

- a. Indstilling: at bestyrelsen drøfter pkt. 1 og tager pkt. 2 og 3 til efterretning.

3. Ringkøbing Handelsforening

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til, om vi skal være medlem af Ringkøbing Handelsforening.

4. Klimaskærmen, Damtoften afd. 8

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender urafstemning for beboerne i afd. 8 Damtoften om renovering af klimaskærmen, samt godkender urafstemning om call-in såfremt et flertal i afdelingen stemmer nej.

5. Politik for kapitalforvaltning

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

6. Støjplagede beboere

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender et demo-projekt med den skitserede økonomi

7. Personalesag (Lukket)



Organisationsbestyrelsesmøde, 28. april 2021

Møde nr. 4

Referat

Afholdt

28. april 2021, Kl. 10:00

Fremmødte

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 28. april 2021, Kl. 10:00

Møde nr. 4



1. Godkende referat

Referat af møde 6. april udsendt den 8. april 2021.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

Punktet er: Godkendt

2. Opfølgning på tidligere møder

1) Annonce seniorliv

Vi har de seneste år annonceret i magasinet Seniorliv på det opslag, hvor en kendt person er omtalt. I indeværende år er det Jacob Haugaard. En kvartside annonce koster 9.375 kr. inkl. moms. Seniorliv tilbyder at vi kan få annoncen for 7.500 kr., hvis vi tegner os for to år. I år bliver magasinet i øvrigt sendt hjem til 5.500 adresser i kommunen.

2) Sammen med Frifeldt og seniorbofællesskabet afholder vi et åbent hus arrangement i Ringkøbing K fredag den 7. maj, kl. 14-17 og lørdag den 8. maj, kl. 11-14.

3) En lille gruppe kvinder overvejer at starte en privat børnehave og har i den forbindelse spurgt, om det vil være muligt for dem at leje den tidligere børnehave på Søibergsvej. Det er selvfølgelig muligt og Bo viser ejendommen frem for gruppen torsdag inden bestyrelsesmødet.

a. Indstilling: at bestyrelsen drøfter pkt. 1 og tager pkt. 2 og 3 til efterretning.

Punktet er: Godkendt

Pkt. 1 blev godkendt, pkt. 2 og 3 taget til efterretning.

3. Ringkøbing Handelsforening

Ringkøbing Handelsforening er i gang med en udvikling, hvor den arbejder strategisk med udviklingen af bylivet i Ringkøbing.

Handelsforeningen har i dag 140 medlemmer, som ud over de traditionelle detailvirksomheder, også består af bl.a. ejendomsmæglere og andre, der har interesse og nytte af en levende by. Senest er også Ringkøbing K blevet medlem.

Som medlem vil RS Bolig få mulighed for at blive en del af den kommende strategiproces, hvor handelsforeningen lægger retningen for udviklingen af bylivet frem mod 2030 - en udvikling der i høj grad kan komme vores beboere til gode. Handelsforeningen kan samtidig være med til at skabe opmærksomhed omkring boligforeningen og vores lejemål. Derudover vil vi få adgang til alle medlems-events, netværk, tilbud osv.

Et kontingent i Handelsforeningen koster helårligt 5.060 kr. inkl. moms.

Købstdschef Jacob Muldkjær Rasmussen orienterer på mødet om de tiltag, handelsforeningen har gang i.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til, om vi skal være medlem af Ringkøbing Handelsforening.

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen tiltrådte medlemskab af Ringkøbing Handelsforening

4. Klimaskærmen, Damtoften afd. 8

Vi har fået tilbud hjem på at renovere klimaskærmen på bygningerne i Damtoften, afd. 8. Desværre løber det samlede tilbud op i 44,9 mio. kr., hvilket er 8,9 mio. kr. mere end forudsat. En mindre del af forklaringen herpå er, at der er taget et par opgaver med end oprindeligt forudsat - primært udskiftningen af flisebelægningen omkring boligerne: de står i forvejen til at skulle udskiftes i 2022 og de kommer til at tage skade under renoveringen, når de bliver belastet af materialer, stilladser og kørsel.

De øgede udgifter får konsekvenser for beboernes husleje, da stigningen derved afhængigt af boligens størrelse bliver 100-200 kr. større end forudsat, da afdelingen godkendte renoveringen. Afdelingen bør derfor tage stilling til renoveringen på ny. Imidlertid er det ikke muligt at indkalde til et afdelingsmøde på grund af forsamlingsforbuddet. Beboerne skal derfor tage stilling til renoveringen ved en urafstemning.

Der er aftalt møde med afdelingsbestyrelsen mandag den 26. april, hvor den bliver orienteret om ovenstående. På organisationsbestyrelsens møde vil der blive orienteret om bestyrelsens tilkendegivelser.

Der er en risiko for, at et flertal af beboerne ved en urafstemning siger nej tak til en renovering. Det er samtidig kontorets vurdering, at klimaskærmen nu er så nedslidt, at det ikke er forsvarligt at udsætte en renovering yderligere. Ved et nej, vil det derfor være kontorets klare anbefaling, at repræsentantskabet anmodes om at gøre brug af call-in bestemmelsen.

Hansen & Larsen vandt licitationen og skal stå ved deres bud frem til den 20. maj. Hansen & Larsen har accepteret at stå ved deres bud frem til den 7. juni. For at gøre brug af call-in bestemmelsen skal der indkaldes til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, men det forhindrer forsamlingsforbuddet. Det vil derfor også være nødvendigt for repræsentantskabet at tage stilling ved en urafstemning. Denne mulighed fremgår ikke af foreningens vedtægter, men fremgår af de midlertidige regler, der gælder for boligområdet på grund af corona-restriktionerne.

Organisationsbestyrelsen skal derfor både træffe beslutning om urafstemning i forhold til afdelingen og i forhold til repræsentantskabet.

For at nå en afklaring inden den 7. juni bør afdelingen tage stilling til renoveringen ved en urafstemning med svarfrist mandag den 17. maj. Siger afdelingen nej, kan repræsentantskabet derefter anmodes om at tage stilling ved en urafstemning med svarfrist mandag den 7. juni. Inden svarfristen udløber kan vi evt. afholde et online-møde, hvor de IT-vante medlemmer af repræsentantskabet kan få mulighed for at stille afklarende spørgsmål.

Kontoret har orienteret kommunen som tilsynsmyndighed om ovenstående. Kommunen gav den 20. marts 2020 accept vedr. en huslejestigning på 60 kr./m². Kommunen har den 22. april 2021 meddelt, at renoveringsprojektet med den nye huslejestigning (82 kr./m²) ikke giver anledning til kommentarer.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender urafstemning for beboerne i afd. 8 Damtoften om renovering af klimaskærmen, samt godkender urafstemning om call-in såfremt et flertal i afdelingen stemmer nej.**

Punktet er: Godkendt

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 28. april 2021, Kl. 10:00

Møde nr. 4



5. Politik for kapitalforvaltning

Bestyrelsen har en vedtaget politik for kapitalforvaltning. Politikken indeholder denne målsætning:

"Likvide midler placeres i indlån i danske kroner og danske realkredit- eller statsobligationer gennem Ringkøbing Bank A/S og Ringkjøbing Landbobank A/S eller gennem porteføljeaftale med et pengeinstitut eller et børsmæglerfirma.

Kontantbeholdningen skal holdes på et rimeligt lavt beløb.

Den likvide beholdning investeres for ca. 50%`s vedkommende i lange obligationer, fortrinsvis ved køb af højt forrentede papirer tæt på eller over parikurs, medens den resterende kapital placeres på aftaleindskud fra 1 til 12 måneder. Kursrisikoen er minimeret ved kun at placere 50% af kapitalen i obligationer og i et vist omfang ved køb af obligationer tæt på parikurs.

Alternativt kan der som ovenfor nævnt indgås porteføljeaftale med pengeinstitut eller børsmæglerfirma, hvor hele kapitalen indgår med en varighed på max 5 år."

Konceptet ovenfor med halvdelen af midlerne placeret på aftaleindskud giver dog ikke mening, når vi er i en længere periode med ekstremt lave renter.

I praksis er midlerne derfor i stedet placeret i investeringsforeninger målrettet almene boligorganisationer og hos investorer, der har fokus på at overholde de stramme regler, der er for at investere almene midler. Konkret er det Ringkjøbing Landbobank, Nykredit og PP Capital vi bruger som kapitalforvaltere.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Taget til efterretning

b. Evt.

ingen bemærkninger

Punktet er: Behandlet

Ingen emner under evt.

6. Støjplagede beboere

Nogle af vores beboere i etageboligerne føler sig generede af lyde fra naboerne. Vores ældre etageboliger er opført, før der var krav til lydisolation. Det er derfor forståeligt, at nogle føler sig generet af lyde fra naboen.

Konkret har vi en beboer i Kronager, der føler sig meget generet af lyde fra naboen. Hun har derfor spurgt, om der kan opføres en lydisolerende væg. En sådan væg vil kunne reducere støj fra en nabo, men ikke fra en under- eller overbo. Når vi nu har en beboer, der ønsker en lydisolerende væg sat op, kan det være interessant at sætte en væg op og måle på støjniveau før og efter for at afdække i hvilket omfang en lydisolerende væg kan reducere støj.

En lydisolerende væg sat op og efterbehandlet (malet m.v.) anslås at koste 10-12.000 kr. inkl. moms. Udgiften foreslås afholdt af dispositionsfonden som et demo-projekt. Hvis det viser sig at have en rimelig effekt, kan beboerne efterfølgende på et afdelingsmøde beslutte, om det skal være en mulighed via råderetten.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender et demo-projekt med den skitserede økonomi

Punktet er: Godkendt

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 28. april 2021, Kl. 10:00

Møde nr. 4



7. Personalesag (Lukket)