

møde nr. 1

Mødeinfo

 Lokation	Thorsvej 6, 6950 Ringkøbing
 Dato	5. februar 2025 Kl. 15:00
 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, Leif Kastner, Mads Vendelbo, Martin Skovhuus Håkonsen, Per Kragh Thomsen, Sabrina Dybdahl Jensen

Referat

1. Godkende referat

- a. Indstilling: at det sidste bestyrelsesmedlem også underskriver referatet fra den 18. december 2024

2. Opfølgning på tidligere møder

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

3. Udfordringer med arbejdsmængden

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at vi ansætter en inspektør mere.

4. Undertage, afd. 12 og 22

- a. Indstilling: at bestyrelsen tilkendegiver, at den agter at dække udgiften for afd. 22 som beskrevet ovenfor, hvis entreprenør og rådgiver ikke dækker.

5. Køretøj, Skjern og Tarm

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender indkøb af elbil til Skjern.

6. Bestyrelsen fremover

- a. Indstilling: at bestyrelsesmedlemmerne hver især tilkendegiver deres overvejelser. I fald en eller flere forventer at stoppe, bør bestyrelsen overveje, hvem det vil være relevant at bringe i forslag som afløsere.

7. Evt.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen om ovenstående projekt til efterretning og vender evt. yderligere emner.

1. Godkende referat

Referat af mødet den 12 december 2024 er underskrevet af alle. Referat af mødet den 18. december 2024 mangler fortsat at blive godkendt af et bestyrelsesmedlem.

- a. Indstilling: at det sidste bestyrelsesmedlem også underskriver referatet fra den 18. december 2024

Punktet er: Godkendt

Begge referater var underskrevet af alle forud for mødet.

2. Opfølgning på tidligere møder

A) Ny regnskabsmedarbejder

Som bekendt har Kirsten valgt at gå på pension i år og vi har derfor søgt efter en afløser for Kirsten.

Fra 1. februar har vi ansat Charlotte Stæhr som ny regnskabsmedarbejder. Charlotte er uddannet revisor og frem til 1. februar regnskabsansvarlig hos Primo Tours. Charlotte bor i Ringkøbing.

Kirsten har sagt ja til at blive frem til 1. april, så hun kan introducere Charlotte til arbejdet og være med til at sikre, at vi når i mål med 2024 regnskaberne.

B) Udbud, flyttelejligheder

Vi udbyder maler, rengøring og gulvafslibning i tre puljer: to i Ringkøbing og én for Skjern-Tarm.

Vi har nu haft pulje 1 for Ringkøbing i genudbud for en 3-årig periode med mulighed for at forlænge aftalen med 1 år. Malerarbejde bliver 33 % dyrere, mens gulvafslibning bliver 17 % billigere. Udgift til rengøring er stort set uændret. Sammenfattende bliver en normal istandsættelse desværre ca. 25 % dyrere.

De to andre geografiske puljer kommer også i udbud i år.

C) Kongevejen 46, nedrivningstilladelse

Kommunen har meddelt tilladelse til at fjerne Kongevejen 46 efter vi har sendt supplerende information og tegninger af det byggeri, vi påtænker at opføre.

Bygningerne på grunden forventes fjernet omkring 1. marts.

D) Kampagne, Damtoften

Bestyrelsen har pr. mail godkendt flg. præciseringer vedr. kampagnen for Damtoften:

- Kampagnen omfatter både afdeling 5 og 8.
- Kampagnen løber frem til den 30. april 2025. Kontrakt om indflytning skal være underskrevet senest denne dato. Indflytning kan derved godt være senere (fx. 1. juni 2025).
- Kampagnen gælder de ledige boliger i Damtoften, der fremgår af hjemmesiden.

Bestyrelsen besluttede på møde den 18/12 2024 at renovere 5 lejemål og at dette skulle drøftes med afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen har sagt OK til at renovere lejlighederne som besluttet. Ét af de 5 udvalgte lejemål er dog blevet udlejet, hvorfor det i første omgang er 4 boliger, der bliver renoveret.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Punktet er: Godkendt

3. Udfordringer med arbejdsmængden

Bestyrelsen godkendte i 2022, at vi øgede antallet af inspektører fra to til tre.

Det var nødvendigt på grund af den arbejdsmængde, vi stod overfor. Vi må imidlertid erkende, at vi fortsat ikke kan nå de opgaver, der ligger foran os. Der er opgaver, vi burde prioritere, men som vi gang på gang skubber, da vi er nødt til at håndtere andre opgaver. Den største opgave, vi bliver ved med at skubbe foran os, er drift og vedligehold i Eseebase. Der

Referat

ligger i størrelsesordenen 2 årsværk i at ajourføre data her - og før det er sket, kan vi ikke anvende Eseebase til at beregne de nødvendige henlæggelser i budgetterne.

Inden længe går den næste runde med granskning i gang. Her har vi behov for at granskerne forholder sig til drifts- og vedligeholdelsesdata i Eseebase og ikke i EG Bolig. Det er derfor vigtigt, at vi har data lagt ind i Eseebase forinden. Samtidig ved vi fra sidste gang, at der kan være rigtig mange oplysninger, som Landsbyggefonden pålægger os at finde frem og indtaste, før granskerne går i gang.

Tilgængelighed er endnu en stor registreringsopgave, som vi er pålagt ovenfra. Jeg har meddelt inspektørerne, at vi ikke vil bruge ressourcer på den opgave, da opgavens omfang efter min mening er voldsomt overkill og jeg samtidig har svært ved at se værdien af den. Det er imidlertid en påtvunget opgave, så det er kun et spørgsmål om tid før BL eller tilsynsmyndigheden rykker os for at udføre opgaven.

Endnu en kommende opgave er ESG (Environment / Social / Governance), hvor vi skal rapportere, hvad vi gør for at fremme de miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige forhold. I første omgang for at dokumentere at vi er med til at bidrage til en bedre verden og samtidig synliggøre for os selv, hvor vi gør en forskel og hvor vi måtte hænge i bremsen. Inden længe får det også en økonomisk betydning, da vores lånevilkår i banker og realkreditinstitutter vil afhænge af, at vi kan dokumentere, at vi er på rette vej i forhold til ESG.

Vi kommer også til at bruge timer på ejendomsvurderingerne. Vi har indgået aftale med firmaet Taxera, om at de gennemgår hver enkelt vurdering og påklager dem, hvor de vurderer, at der er noget at komme efter - men vi skal servicere dem med ved at logge ind på vurderingsstyrelsens portal, for hver ejendom downloade filer, omdøbe dem til Taxeras navngivning og derpå videresende dem til Taxera. Derudover kan vi forvente at skulle fremskaffe yderligere oplysninger f.eks. om grunden og udgifter, vi har afholdt vedr. byggemodningen.

De større renoveringsopgaver og nybyggeri bruger vi en hel del timer på - desværre også en del timer på projekter, hvor der efterfølgende har vist sig at være udfordringer. Konkret er det etape 1 i Fjordudsigten med trinlydsdæmpning, de nye tage i afd. 12 (Alkjærparken) og afd. 22 (Præstegårdsmarken + Søibergsvej/Bellisvej) og senest solcellerne monteret på tage i afd. 8.

Vi har brugt mange timer på 5-års eftersyn af tagene i afd. 12 og 22. Her har vi været på loftet i alle lejemål, for at dokumentere de mange, mindre fejl for at sikre, at entreprenøren udbedrer dem. Hertil kommer den mere alvorlige sag med undertag og trækbånd, som vi fortsat bruger timer på.

Inspektørernes arbejdsmængde overstiger således de timer, der er til rådighed. Vi har overvejet, hvorvidt vi kan få eksterne til at varetage større dele af ovenstående opgaver, men må erkende, at vi alligevel vil komme til at bruge mange timer på at informere eksterne konsulenter om, hvad der er sket og gjort for at de kan varetage opgaverne - og derefter vil det være konsulenter og ikke os selv, der har et indgående kendskab til det opdaterede materiale.

Sammenfattende er det derfor vores konklusion, at vi bør udvide staben med en inspektør mere.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at vi ansætter en inspektør mere.

Punktet er: Godkendt

Efter nogen debat godkendte bestyrelsen, at der bliver ansat en person mere. Bo fastlægger sammen med de tre inspektører, hvilken profil vi vil søge. Hvordan arbejdsdelingen bliver mellem de fire, fastlægger vi, når vi har ansat en mere og dermed kender vedkommendes kompetencer. Bestyrelsen bliver orienteret om fremdriften i opgaverne.

4. Undertage, afd. 12 og 22

I forbindelse med den verserende sag om problemer med undertaget i forhold til båndstrammere, er der mellem

Referat

Byggeskadefonden og RS Bolig på den ene side og Vognsen A/S på den anden nu enighed om det skønstema, som syns- og skønsmanden skal tage stilling til. Rådgiveren Biegga er nu også kommet på banen og har frem til den 29. januar til at komme med evt. input til skønstemaet.

Afd. 12 (Alkjærparken) er omfattet af Byggeskadefondens garanti, da der blev indbetalt for dette i forbindelse med entreprisen. Dette var et krav for at kunne anvende midler fra trækingsretten til at betale for udgiften. Garantien indebærer, at Byggeskadefonden dækker ca. 95 % af de udgifter, som ikke dækkes af entreprenør og rådgiver.

Byggeskadefonden har med den foreslåede tilgang til udbedring ((taget skal pilles ned og lægges op igen) skønsmæssigt anslået den samlede udgift for udbedringen i afdeling 12 til godt 18,2 mio. kr. Dermed vil der være en udgift for afdelingen på knap 1 mio. kr.

For afd. 22 blev der ikke anvendt midler fra trækingsretten og derfor er der heller ikke indbetalt til Byggeskadefonden. Kontoret anbefaler, at Dispositionsfonden lige som Byggeskadefonden dækker hovedparten af de udgifter, som entreprenør og rådgiver ikke dækker. Det giver en anslået udgift for dispositionsfonden på knap 3,5 mio. kr. og en udgift for afd. 22 på knap 200.000 kr. såfremt entreprenør og rådgiver ender med ikke at dække udgifterne.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tilkendegiver, at den agter at dække udgiften for afd. 22 som beskrevet ovenfor, hvis entreprenør og rådgiver ikke dækker.

Punktet er: Godkendt

5. Køretøj, Skjern og Tarm

I Skjern har Egon benyttet sin egen VW Transporter, når han skulle fragte ting til afdelingerne og når han skulle køre med trailer. Da Egon er på vej på pension, har vi behov for en kassevogn, der kan erstatte Egons Transporter. Bilen skal primært benyttes af Claus i Skjern, men vil også finde anvendelse i Tarm, når der er behov for en kassevogn her.

Det er oplagt at overveje en elbil. Bilen skal være med træk og have en WLPT rækkevidde på mindst 200 km. Dermed ender prisen for en brugt bil i intervallet 200 - 250.000 kr. En Transporter som Egons koster knap 10.000 kr. i årlig ejeravgift, mens en kassevogn på el koster under 1.000 kr. om året. Driftsudgifterne er dermed markant lavere på en elbil. Bilen vil som udgangspunkt blive anvendt af Claus og dermed vil den blive ladet op om natten hjemme hos ham.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender indkøb af elbil til Skjern.

Punktet er: Godkendt

Anskaffelse af et køretøj blev godkendt. Bo undersøger, om det kan være fordelagtigt at lease et køretøj frem for at købe det.

6. Bestyrelsen fremover

Intet varer som bekendt evigt - og derfor er det relevant at kende bestyrelsesmedlemmernes overvejelser i forhold til egen bestyrelsespost fremadrettet. Hvis en eller flere af jer forventer at stoppe i forbindelse med repræsentantskabsmøderne i år og næste år, bør bestyrelsen inden de to repræsentantskabsmøder have afklaret, hvem I vil foreslå som potentielle kandidater til at erstatte dem, der måtte stoppe.

Til orientering er Leif, Martin og Per på valg i år for 2025-2027 og Ejvind, Mads og Sabrina næste år for 2026-2028. Karsten er som formand på valg hvert år.

- a. Indstilling: at bestyrelsesmedlemmerne hver især tilkendegiver deres overvejelser. I fald en eller flere forventer at stoppe, bør bestyrelsen overveje, hvem det vil være relevant at bringe i forslag som afløsere.

Punktet er: Godkendt

Leif, Martin og Per, der alle er på valg i år, stiller op igen. Sabrina, der først er på valg i 2026,

Referat

stopper i forbindelse med repræsentantskabsmødet i år. Bo spørger BL, om det er suppleanten, der så træder ind eller om der skal vælges en afløser for Sabrina på mødet. Ejvind og Mads tilkendegav begge, at de ikke agter at genopstille i 2026.

7. Evt.

Som nævnt ovenfor er ESG rapporter en kommende opgave. Landsbyggefonden (LBF) vil gerne bidrage til dette med forbrugsdata for alle boligforeninger via Det Almene Dataregister, men LBF har svært ved at indhente forbrugsdata fra forsyningsselskaberne. En af udfordringerne er, at beboere i rækkehuse afregner direkte med deres forsyningsselskab. Firmaet Comundo har en løsning på dette. Jeg har derfor foreslået Comundo, at vi sammen tilbyder LBF at bruge RS Bolig som demonstrationsprojekt. Hvis LBF siger ja til et demoprojekt vil vi få adgang til forbrugsdata for alle vores boliger 3 år tilbage + indeværende år.

Som løftestang til projektet laver vi et miniprojekt for afd. 84, hvor de henter forbrugsdata for de seneste 3 år. De data er relevante for os i forbindelse med en forestående renovering af afdelingen. Vi har aftalt, at vi får disse data til en specialpris på 2.500 kr. + moms.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen om ovenstående projekt til efterretning og vender evt. yderligere emner.

Punktet er: Godkendt

Bo orienterede om flg.:

*** Tarm Bredbånd har sagt ja til at lægge fiber ind i afd. 94 (Toften II) og til vores kontor på Engholmvej i Tarm.**

*** Vi har indgået aftale med Skjern Håndbold om banner-reklame. I den forbindelse har Skjern Håndbold tilbudt, at vores beboere kan overvære håndboldkampen den 18/2 2025. Dette tilbud er sendt ud til lejere med mail - det er knap 1.400 af vores 1.750 lejere.**

Karsten orienterede om en ny byggemulighed, som han er inviteret til møde om.

Bo orienterede på forespørgsel fra Per om status for de igangværende problemsager: trinlydsdæmpning i afd. 51 og 94, undertage i afd. 12 og 22 samt solceller i afd. 8.

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

2025-02-13 08:16:29 UTC



Karsten Richardt Håkonsen

Deltog

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

IP: 20.52.xxx.xxx

2025-02-13 08:28:45 UTC



Sabrina Dybdahl Jensen

Deltog

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

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-02-13 08:54:02 UTC



Leif Fich Kastner

Deltog

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

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-02-13 09:29:05 UTC



Ejvind Hansen

Deltog

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

IP: 85.203.xxx.xxx

2025-02-14 09:38:00 UTC



Mads Vendelbo

Deltog

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

IP: 188.177.xxx.xxx

2025-02-17 20:41:53 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.”

Per Kragh-Thomsen

Deltog

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-02-18 14:21:06 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter