



## møde nr. 8, 29. september 2021, Kl. 10:00 KV46

### Referat

#### 1. Godkende referat

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender det reviderede referat

#### 2. Opfølgning på tidligere møder

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

#### 3. Halvårs-regnskab for foreningen

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

#### 4. Budgetlægning for afdelingerne

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter budgetlægningen fremadrettet.

#### 5. Kursus for organisationsbestyrelsen

- a. Indstilling: at den nyvalgte bestyrelse tager stilling til kurset efter repræsentantskabsmødet.

#### 6. Etape 1, Fjordudsigten

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til, om vi skal afsætte 60.000 kr. til at markedsføre boligerne sammen med Realdania frem til sommer.

#### 7. Etape 2, Fjordudsigten

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til, om vi skal søge etape 2 realiseret som anført ovenfor.

#### 8. Sammenlægge afdelinger

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender den foreslåede kompensationsordning med henblik på at opnå en sammenlægning af de tre afdelinger.

#### 9. Solceller, Damtoften afd. 8

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at udgifter forbundet med forstærkning af taget afholdes af dispositionsfonden.

#### 10. Byggeprojekt i Ølstrup

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

#### 11. Evt.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning



## Organisationsbestyrelsesmøde, 29. september 2021 møde nr. 8

### **Referat**

### **Afholdt**

29. september 2021, Kl. 10:00

KV46

### **Fremmødte**

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 29. september 2021, Kl. 10:00

KV46

møde nr. 8



## 1. Godkende referat

Referat af møde den 30. august udsendt samme dag. Input til referatet fra Per Kragh-Thomsen indarbejdet og udsendt sammen med denne dagsorden.

### a. Indstilling: at bestyrelsen godkender det reviderede referat

**Punktet er: Godkendt**

## 2. Opfølgning på tidligere møder

1) Skema A vedr. Østervænget i Spjald er godkendt af kommunen

2) Dato for ekstraordinært repræsentantskabsmøde: bestyrelsen besluttede på det seneste møde at indkalde til et julemøde. Imidlertid vil det komme til at ligge meget tæt på det ordinære repræsentantskabsmøde den 4. november og dels er mange ofte bookede i december måned. Det foreslås derfor, at vi finder en dato medio januar for dette møde.

3) Facebook: kontoret og bestyrelsen har tidligere valgt fra at have en profil på facebook. Imidlertid vil det fremme vores profilering og synlighed væsentligt, hvis vi har en profil. Hurdlen er at finde ressourcerne til at lægge nyheder på profilen.

4) Sponsorat RIF: Bestyrelsen besluttede på det seneste møde at fastholde den nuværende sponsor-aftale. Det var imidlertid en speciel løsning. Det nærmeste vi kan komme i dag er et erhvervsmedlemsskab (18.750 kr.), bandereklame (9.375 kr.) 1 kampsponsorat inkl. 100 fribilletter (3.125 kr.) til en samlet pris på 31.250 kr.

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

**Punktet er: Godkendt**

1) taget til efterretning

2) ekstraordinært repræsentantskabsmøde afholdes den 13. januar, kl. 18.00 i ROFI-centeret i Ringkøbing

3) Karsten tager teten på facebook i opstartsfasen. Derudover orientering om opgavemængden på kontoret. Tages op som særskilt punkt på det kommende møde.

4) godkendt

## 3. Halvårs-regnskab for foreningen

Halvårsregnskab 2021 for foreningen er vedlagt som bilag.

Alle udgifter under konto 51000 bliver fordelt efter medgået tid til de forskellige afdelinger. Derfor står der 0 kr. i budgettet under denne post. Løn servicemedarbejdere vil derfor for overskuelighedens skyld blive flyttet op under konto 51000, da udgift til servicemedarbejdere også fordeles efter medgået tid, når året er omme.

Personaleudgifterne udviser et merforbrug, hvilket bestyrelsen blev orienteret om ved regnskabsaflæggelsen for 2020. Bestyrelsen tog derfor højde for dette ved budgetlægningen for 2022.

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

**Punktet er: Godkendt**



## 4. Budgetlægning for afdelingerne

Bestyrelsen drøftede på det seneste møde afdelingernes budgetter, dels med generelt ønske om at budgetterne (og dermed huslejerne) ikke stiger, dels med input fra Per om at fastlægge en procentsats, som en afdelings budget max må stige.

De afdelinger, som bestyrelsen selv bor i, har flg. huslestigninger pr. 1. januar:

- \* afd. 3 = 0 %
- \* afd. 12 = 2,96 %
- \* afd. 32 = 4,66 %
- \* afd. 81 = 2,60 %
- \* afd. 92 = 2,06 %

De to afdelinger med størst stigning er:

- \* afd. 6 = 8,82 %
- \* afd. 88 = 6,85 %

Havde bestyrelsen eksempelvis besluttet, at budgetterne i 2022 skulle gå i nul, var afd. 3 i mål, mens det ikke ville gælde de øvrige viste afdelinger.

Budgetterne for 2022 er markeret med farver, for at synliggøre, hvad afdelingerne og administrationen har indflydelse på.

Udfordringerne med at lave et nul-budget er forskelligt fra afdeling til afdeling og fra år til år. For at tydeliggøre dette er budget-ændringerne for hver af de nævnte afdelinger vist i et bilag (afd. 3 undtaget).

Afd. 12: Der skal findes 264.000 kr. for at få budgettet til at gå i nul. Den største post med stigning er "Løn servicemedarbejder" (tømrerfunktionen), der stiger 246.000 kr. Vi undgår stigningen, hvis de to tømrere ikke skal komme i afdelingen. Ulempen er bare, at hvis vi hyrer eksterne til at løse opgaverne, bliver udgiften både større og belastningen på de to inspektører endnu større. Alternativt kan vi reducere posten "Viceværtlønninger". Den skal reduceres med mere end 1/3 for at nå et nul-budget. Det kan kun ske ved at reducere serviceniveauet markant - og hvis der skal hyres eksterne til at klare dele af de indvendige opgaver, vil det både øge udgifterne på konto 115 (Alm. vedligehold i alt) og øge belastningen på de to inspektører.

Afd. 32: Her er mankoen på 65.000 kr., faktisk netop det beløb, der anvendes på at afvikle underskud fra foregående år. De samlede udgifter til viceværtløn inkl. de to tømrere er på 83.000 kr. Viceværterne skal derfor stort set holde sig væk, hvis budgettet skal gå i nul.

Afd. 81: Her mangler budgettet kun 13.000 kr. for at gå i nul, men da det er en lille afdeling, medfører det alligevel en stigning på 2,6 %. Hele stigningen er på "røde udgifter". Stigningen blev endda delvist kompenseret af, at afdelingens henlæggelser kunne reduceres med 10.000 kr.

Afd. 92: Budgettet har et underskud på 24.000 kr., der også her ligger på de røde udgifter, som vi generelt ikke er herre over. Løn til viceværter stiger slet ikke.

Afd. 6: Mankoen er kun på 45.000 kr., men da det er en lille afdeling medfører det den voldsomme stigning på næsten 9 %. Stigningen skulle næsten have været på det dobbelte, men henlæggelserne er reduceret med 37.000 kr. Derved får afdelingen en årrække med underskud på henlæggelserne. Det klares som aftalt med lån fra dispositionsfonden. Når solcellelån er udbetalt i 2027 stiger henlæggelserne med 105.000 kr. De 45.000 kr. i manko skyldes bl.a. underskud fra tidligere år, der stiger med 15.000 kr. og stigende udgifter til viceværter og til "Almindeligt vedligehold". Den primære forklaring på dette er, at nogle af boligerne har fået renoveret køkkenen og nye isolerede gulve med gulvvarme. Viceværterne har brugt timer på dele af dette arbejde.

Der er i alt sat 48.000 kr. af til løn til viceværter. Denne udgift er allerede reduceret, da det er aftalt, at viceværterne fremover ikke assisterer ved renovering af gulve og køkkener.

Afd. 88: Det er en lille afdeling med kun 8 boliger. Mankoen på 26.000 kr. giver derfor en stigning på knap 7 %. De røde udgifter stiger 17.000 kr., mens de gule stiger 9.000 kr.

Sammenfattende viser ovenstående dels at det er forskelligt fra afdeling til afdeling, hvorfor der er budgetstigninger og dels, at der i praksis kun er to poster, vi reelt kan regulere på: viceværtlønninger og henlæggelser. Udgifter til vicevært kan bare ikke reduceres ret meget uden at det går ud over serviceniveauet - eller uden at andre udgiftsposter stiger, hvis vi hyrer eksterne håndværkere til at udføre opgaverne. Vi kan godt reducere henlæggelserne, men hvis de ikke er store nok, kan huslejen komme til at stige meget voldsomt i fremtiden - derudover risikerer vi påtaler fra revision, tilsynsmyndighed og landsbyggefonden.

møde nr. 8

Det er derfor næppe muligt at realisere bestyrelsens ambition om at sætte en fast grænse for hvor meget et budget må stige, uden det får negative konsekvenser for nogle af de afdelinger, hvor stigningen ville være større end det fastsatte loft.



a. **Indstillingen: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter budgetlægningen fremadrettet.**

**Punktet er: Godkendt**

Bestyrelsen drøftede budgetlægningen og de udfordringer, der er i at fastlægge en max. procent-stigning for alle afdelinger.

## 5. Kursus for organisationsbestyrelsen

På det seneste møde blev kurser for bestyrelsen nævnt. På BL's hjemmeside kan man finde kurset "Organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar". Kurset varer fra fredag kl. 16 til lørdag kl. 16. Førstkommende kursus er allerede den 12. - 13. november. Vi skal dog lige have bestyrelsen (gen)valgt den 4. november, inden vi kan melde nogen til.

a. **Indstillingen: at den nyvalgte bestyrelse tager stilling til kurset efter repræsentantskabsmødet.**

**Punktet er: Godkendt**

## 6. Etape 1, Fjordudsigten

Vi nærmer os hastigt indflytningstidspunkt for etape 1: 1. oktober 2021.

Solceller er endeligt ankommet og vil senest være i drift pr. 15. oktober. De nedgravede containere er der lidt udfordringer med. Kommunen vil ikke godkende den placering, der er godkendt i lokalplanen. Som en midlertidig foranstaltning kommer der derfor et antal 660 l's containere på hjul, ind til der er en endelig afklaring.

I skrivende stund er 27 af de 47 lejligheder udlejet. Dermed har vi 20 lejligheder, der ikke er lejet ud. På møde med Realdania (repræsentanter for Ringkøbing K) blev det derfor besluttet at overveje et fælles fremstød for Naturbydelen og vores lejligheder på Fjordudsigten. Fra Realdania har vi modtaget forslag om, at både Ringkøbing K og boligforeningen investerer 6.250 kr. inkl. moms hver måned frem til sommerferien næste år (9½ mdr.). svarende til ca. 60.000 kr. eller sammenlagt knap 120.000 kr.

Den foreslåede markedsføring fremgår af bilaget: markedsføring, Fjordudsigten.

a. **Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til, om vi skal afsætte 60.000 kr. til at markedsføre boligerne sammen med Realdania frem til sommer.**

**Punktet er: Godkendt**

Bestyrelsen afsatte 60.000 kr. til markedsføring med Realdania.

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 29. september 2021, Kl. 10:00

KV46

møde nr. 8



## 7. Etape 2, Fjordudsigten

Karsten og jeg har sammen med Dan Ferm (vores byggeforretningsfører) haft møde med Realdania om mulighederne for at gennemføre etape 2 i en ændret udgave. Som etape 2 er tegnet og sendt i udbud indeholder den 20 2-rums lejligheder, 10 3-rums og 8 4-rums. Kun 2-rums lejlighederne er i ét plan. Etape 2, som den er tegnet, er vi ikke interesseret i at realisere, da etape 1 indeholder rigeligt med 2-rums lejligheder og ingen 3- og 4-rums boliger i ét plan.

Arkitekten har skitseret, hvordan boligerne kan indrettes, så vi undgår 2-rums lejligheder og får 3- og 4-rums boliger i ét plan. Antallet af boliger reduceres, når der ikke længere skal være 2-rums. Etape 2 indeholder i dag 38 boliger. Afhængigt af i hvilket omfang vi vil undgå lejligheder i to plan, reduceres antallet af boliger til enten 31 eller 33. Se "Oversigt rum, etape 2"

Der vil være udgifter forbundet med at omprojektere, entreprenøren skal vurdere hvilke konsekvenser ændringerne får for hans tilbud og samtidig er det rammebeløb, der er til rådighed mindre.

Da vi sendte Fjordudsigten i udbud, var rammebeløbet alene baseret på, hvor mange m<sup>2</sup> bolig byggeriet indeholdt. I dag er der et grundbeløb pr. bolig og et reduceret beløb pr. m<sup>2</sup> bolig. Derved er rammebeløbet større, jo flere boliger man bygger på det samme antal m<sup>2</sup>. Det er derfor ikke sikkert, at vi kan realisere et reduceret byggeri inden for rammebeløbet. En buffer kan muligvis være, hvis det er muligt at genforhandle købsaftalen med Ringkøbing K. Det er dog langt fra givet.

Bliver lejlighederne i etape 2 overvejende i ét plan og da de ligger nærmere Fjorden og en del af dem dermed får en rigtig flot udsigt, kan det gøre udlejningen af etape 1 vanskeligere. Dette risikerer dog også at være tilfældet, hvis en anden bygherre opfører boliger på etape 2.

**a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til, om vi skal søge etape 2 realiseret som anført ovenfor.**

**Punktet er: Godkendt**

Bestyrelsen undersøger mulighederne for at realisere etape 2 under forudsætning af tilfredsstillende udlejning af etape 1. Dette vurderes efter årsskiftet.

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 29. september 2021, Kl. 10:00

KV46

møde nr. 8



## 8. Sammenlægge afdelinger

På nogle dagsordner til afdelingsmøder har der været punkt på om at lægge afdelinger sammen. Det gælder for afdeling 86 og 88 (Engholmvej/Lønshøjvej i Tarm), for afdeling 63, 65 og 67 (Anlægsvej, Mellemgade, Skolegade og Søndergade i Skjern ) og for afdeling 14, 21 og 28 (Hee, Højmark, No, Stadil, Tim, Vedersø og Ølstrup).

Afdeling 86 og 88 ønskede ikke at lægge sig sammen. Afdeling 63 og 65 sagde ja til sammenlægning. Der var to tilstede for afd. 67, den ene sagde ja, den anden nej. Det blev derfor aftalt at indkalde afdeling 67 til et ekstraordinært møde om sammenlægning. På fællesmødet for afdeling 14, 21 og 28 blev sammenlægning efter en del debat godkendt.

Der er forskel på afdelingernes husleje-niveau i dag. Ved en sammenlægning skal denne forskel udignes over en 10-årig periode. Det medfører, at de afdelinger, der har den laveste husleje i dag, stiger mest i den 10-årige periode. Den generelle udfordring i at få sammenlægninger godkendt er, at afdelingerne under ét ikke opnår en konkret besparelse ved en sammenlægning. Det tidligere fremsatte forslag om at administrationsbidraget fastsættes med et grundbeløb pr. afdeling og et reduceret beløb pr. lejemål vil give beboerne et incitament til at sige ja til sammenlægninger.

Konkret i forhold til afd. 67 (Skolegade i Skjern) er udfordringen, at denne afdeling har et noget lavere huslejeniveau i dag især end den ene af de to andre afdelinger. I ældreboligerne er der generelt en kortere boperiode. Det kan derfor ved ældreboliger give mening at kompensere de nuværende beboere, således deres stigninger fortsat beregnes ud fra den oprindelige lavere husleje. Nye beboere vil komme på den "rigtige" husleje med det samme. Arbejdskapitalen vil i så fald skulle dække de manglende indbetalinger i husleje. Forslaget er vendt med revisoren, der har sagt god for en sådan ordning.

Ordningen bør både gælde beboerne i afdeling 63 og 67. Gennemsnitsstørrelsen på en lejlighed i de to afdelinger er 79 m<sup>2</sup>. Stiger huslejen med 2 % om året vil det i alt være 13 kr./m<sup>2</sup>, der skal kompenseres for. Det første år vil det svare til ca. 39.000 kr. Over den 10-årige periode vil det forventeligt være det halve beløb på grund af fraflytninger, svarende til en samlet udgift på små 200.000 kr. i alt.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender den foreslåede kompensationsordning med henblik på at opnå en sammenlægning af de tre afdelinger.**

**Punktet er: Godkendt**

## 9. Solceller, Damtoften afd. 8

På ekstraordinært afdelingsmøde onsdag den 22. september besluttede afd. 8 Damtoften at sige ja til at etablere solceller på tagene.

Inden der monteres solceller skal det beregnes, om den nuværende tagkonstruktion skal forstærkes. Beregningerne skal sammen med en kontrolrapport for de statiske beregninger godkendes af kommunen.

Der vil derfor komme udgifter til beregning, dokumentation og forstærkning. Da udgifterne hertil ikke forelå i forbindelse med det ekstraordinære afdelingsmøde, sagde afdelingsmødet ja til solceller under forudsætning af, at organisationsbestyrelsen godkender at de ekstraudgifter, der er til at forstærke taget på grund af solcellerne, vil blive afholdt af dispositionsfonden.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at udgifter forbundet med forstærkning af taget afholdes af dispositionsfonden.**

**Punktet er: Godkendt**

**Punktet blev godkendt med forbehold for formandens endelige godkendelse når det samlede udgiftsniveau er kendt.**

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 29. september 2021, Kl. 10:00

KV46

møde nr. 8



## 10. Byggeprojekt i Ølstrup

I forhold til den hast byggepriserne er steget med det seneste års tid, var den afholdte licitation for Kernehusene i Ølstrup acceptabel. Umiddelbart tydede tallene på, at der skulle findes 1 mio. kr. i besparelser, men heldigvis var det ikke nødvendigt at gå så hårdt til værks. Det er lykkedes at få enderne til at nå sammen med besparelser på 443.000 kr. Det hjalp også, at inventar (hårde hvidevarer m.v.) både var afsat i arkitektens udbudsmateriale og i byggeforretningsførerens budget som en bygherre-leverance.

Der er bl.a. fundet besparelser ved at ændre fra loft i kip til loft med saksespær (det går knapt så højt op som et loft til kip gør), ved at vælge et andet fabrikat vinduer og ved indbygge ventilationsanlægget i skab til teknik (det stod oprindeligt på loftet) - se bilag med besparelser. De valgte besparelser vil generelt ikke kunne mærkes af de kommende beboere.

Udbudsmaterialet indeholdt carporte som et tilkøb, men der er desværre ikke luft i økonomien til at tilkøbe carporte. De kan enten anskaffes fælles på et senere tidspunkt (efter 5 år) eller erhverves via kollektiv råderet, hvis afdelingen beslutter dette.

Kommunen er bedt om at godkende skema B. Det forventes at ske på byrådsmøde den 12. oktober. Umiddelbart herefter vil byggeriet gå i gang.

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

**Punktet er: Godkendt**

Byggeriet forventes påbegyndt pr. 1/11 2021.

## 11. Evt.

1) Kredsmøde i Viborg den 14/10: jeg har noteret at Ejvind, Karsten og Bo deltager. Afbud fra AG, Leif

2) Henvendelse fra Vorgod-Barde om at bygge familieboliger her.

3) Åbent hus i Naturbydelen 10/10, kl. 12-14.

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

**Punktet er: Godkendt**

1) Ejvind, Karsten og Bo deltager

2) ikke ønske om at bygge i Vorgod-Barde

3) taget til efterretning