

## Referat fra orienteringsmøde om muligheden for at udvide terrasser og opsætte fast hegn ved stuelejlighederne og opsætte altansejl på alterne på lejlighederne på 1. sal på Fjordudsigten - etape 1 og etape 2.

Mødet blev afholdt på Hotel Ringkøbing onsdag den 15. maj 2024.

### Fra Ringkøbing-Skjern Boligforening deltog:

Formand Karsten Håkonsen  
Direktør Bo Lodbjerg  
Inspektør Preben Hamborg

### Der deltog lejere fra 17 lejligheder.

Bo Lodbjerg fremlagde dagens emne og var ordstyrer.  
Referent: Lone Sand

### **Rammerne for Naturbydelen - meget kort:**

*Ringkøbing K ApS er navnet på byudviklingsselskabet bag Naturbydelen i Ringkøbing.  
De 2 ejere er Realdania By og Byg og Ringkøbing-Skjern Kommune.*

*De 2 ejere har i en partnerskabsaftale formuleret rammerne for byggeri mv. i Naturbydelen.*

*For at få lov til at bygge lejlighederne på Fjordudsigten, har boligforeningen således skulle acceptere en række betingelser, blandt andet, at der ikke må ændres noget uden for lejlighederne UDEN at der er indhentet en skriftlig tilladelse/godkendelse fra ejerne.*

### **Et ønske om udbygning af terrasser og opsætning af fast hegn:**

Der er fra flere lejeres side et ønske om dels at kunne udvide terrassen og dels at kunne opsætte et fast hegn rundt om terrassen. Boligforeningen har derfor været i dialog med Ringkøbing K om dette.

*Denne dialog har resulteret i at ejerne af Ringkøbing K's bestyrelse har accepteret, at terrasser kan udvides og hegn opsættes under visse betingelser.*

### Udvidelse af terrasser:

*De fleste boliger kan få udvidet terrassen med 4 rækker fliser, nogle med 2 rækker fliser og enkelte kan ikke få udvidet terrassen - da deres terrassen så vil gå ind foran naboens vinduer. (du kan se tegningerne i det udsendte materiale til mødet)*

### Opsætning af fast hegn:

*Det hegn der kan opsættes, skal være langtidsholdbart og ikke vedligeholdelsestungt.*

*Hegnet skal have stolper af galvaniseret stål og hegnet skal være af antracitfarvet komposit.*

*Ud fra muren skal højden på hegnet være 1,4 meter.*

*Parallelt med muren skal højden på hegnet være 1,0 meter.*

*Hegnet må gerne gå hele vejen rundt om terrassen, men man må også gerne lave en åbning eller lade en side eller flere stå helt fri for hegn.*

*Da der er tale om at opsætte et fast hegn UDEN for terrassen, er det kun ovenstående, det er tilladt at opsætte.*

*Holder man sig INDEN FOR terrassen og ikke ødelægger/borer i fliserne, træværk og skiffer, er det en anden sag - se nedenfor.*

**Prisen:**

Prisen for udvidelse af terrasse og opsætning af fast hegn afhænger dels af, hvor meget den enkelte ønsker udført og hvor mange, der ønsker det udført.

Den forventede udgift ud fra et tilsvarende projekt i Tarm er i størrelsesordenen 1.100 kr. pr. meter hegn og 1.150 kr. pr. m<sup>2</sup> flisebelægning.

Udvidelse af terrasse og hegn udføres indenfor det, der kaldes den "individuelle råderet". Det betyder, at lejeren selv skal betale hele beløbet og at beløbet nedskrives med 100 kr. pr. mdr.

**Et eks:**

Koster udvidelse af terrasse og opsætning af hegn f.eks. en lejer 7.700, kr. og flytter lejeren efter 3 år - dvs. 36 mdr. - får lejeren 4.100 kr. udbetalt. = 7.700 kr. minus (36x100 kr.) 3.600 kr.

Flytter lejeren efter 8 år, får lejeren ingen penge tilbage, idet 8 år = 96 måneder x 100 kr. = 9.600 kr. og da prisen var 7.700 kr., er der intet at udbetale.

**Den videre proces:**

1)

Efter pinse modtager alle relevante lejere et skema fra boligforeningen, hvor den enkelte lejer tilkendegiver, hvad man er interesseret i

Der er 3 valgmuligheder:

1- udvidelse af terrasse - IKKE noget hegn

2- opsætning af fast hegn – uden for terrassen

3- udvidelse af terrasse og opsætning af fast hegn – uden for terrasse

2)

Boligforeningen indhenter tilbud/priser og tidshorisont på arbejdet fra flere håndværkere og vælger det bedste tilbud.

3)

Den enkelte lejer får tilsendt den endelige pris for den ønskede udvidelse af terrasse/opsætning af hegn. Når man har skrevet under på det fremsendte tilbud, kan boligforeningen sætte arbejdet i gang.

4)

Arbejdet udføres og den enkelte lejer modtager en faktura til betaling til boligforeningen, da håndværkeren sender en faktura på samlede arbejde, som boligforeningen sørger for at betale.

**Hvorfor denne økonomiske model:**

Det er den eneste måde udvidelsen rent lovgivningsmæssigt kan finansieres på. Det er ikke lovligt, i vores tilfælde, f.eks. at lægge udgiften på huslejen.

**Holder man sig INDEN FOR sin terrasse**

Ønsker man at opsætte et læhegn på sin nuværende terrasse, må man godt det, det er dog vigtigt at understrege, at man IKKE må sætte et hegn udenfor fliserne, ej heller opsætte fast hegn - altså grave i jorden – UDEN FOR terrassen og man må ikke sætte et hegn fast i fliserne i terrassen og derved ødelægge fliserne.

Der må kun sættes stolper i jorden UDEN FOR terrassen til opsætning af det nævnte antracitgrå hegn.

Holder man sig inden for sin terrasse, må man gerne sætte et hegn op, blot man ikke ødelægger fliser/træværk/skiffer etc.

**Altaner:**

Det er tilladt at opsætte altansejl/altanafskærmning på alterne, så længe det holdes i "diskrete farver", f.eks. gråt, sort, brunt, glas. Dette for at forebygge, at f.eks. grønne, gule eller røde solsejl får Ringkøbing K til at komme med indvendinger mod afskærmninger på altanerne.

**Sammendrag:**

*Ringkøbing K har accepteret, at boligforeningen giver tilladelse til at udvide terrasserne og til at opsætte hegn som beskrevet ovenfor.*

*Dette sker i givet fald via den individuelle råderet, hvor man betaler for, at en håndværker kommer og udvider terrassen / opsætter hegn. Udgiften til dette afskrives med 100 kr./md. (dog maks. over 10 år).*

*Lige nu er der sandsynligvis en del, der ønsker udvidet terrasse / hegn sat op. Derfor indhenter boligforeningen tilbud på det, I ønsker udført.*

*Hvis du på et senere tidspunkt ønsker fast hegn eller din terrasse udvidet, er det vigtigt, at du har aftale om dette på plads med boligforeningen, inden du aftaler nærmere med en håndværker.*

*Vil man have et andet hegn, end det der er givet mulighed ovenfor, skal det stå INDE PÅ FLISERNE og det må ikke beskadige fliser/træ og skiffer - ligesom man ikke må bore og skrue i træværk, fliser og skiffer.*

*Du kan altid tage fat i boligforeningen, hvis du har spørgsmål vedr. hegn eller terrasse.*

**Afløb fra altanerne:**

Vand på altanerne løber i dag ud fra enden af altanen via et rør og ned ved siden af de nuværende terrasser. Udvides terrasserne vil vandet derfor i nogle tilfælde løbe fra altanen og ned på de nye terrasser.

*Boligforeningen har indhentet og fået tilbud på, at der sættes et nedløbsrør på afløbet fra altanerne, og vandet derved ledes igennem røret, ind mod huset og via røret ned i jorden og ikke ned på terrasserne.*

*Dette arbejde bliver sat i værk ved alle altaner – uanset om terrassen nedenunder bliver udvidet.*

**Forskellige spørgsmål vedrørende andre emner og svar herpå:**

El-ladestander til biler - der er et ønske om flere el-ladestander på Fjordudsigten og at opsætningen af el-ladestanderen i etape 2, ud for nr. 32 rent faktisk bliver gjort færdig, så den kan bruges.

*Det tager boligforeningen sig straks af.*

**Fælles-gæstehus:**

Kan man bruge én af de ledige lejligheder til overnatning for lejernes gæster?

*Det er for det første et spørgsmål om, hvorvidt det i hele taget er lovligt, at boligforeningen bruger en lejlighed til det, og dels er der så en huslejudgift, der skal fordeles og betales af alle lejere, uanset om de benytter sig af muligheden for at bruge lejligheden til overnattende gæster eller ej og endelig skal den slags bestemmes på et afdelingsmøde, hvor alle lejere skal have mulighed for at deltage i beslutningen.*

*Ønsker man at få spørgsmålet behandlet, kan man sende det til boligforeningen til behandling på et afdelingsmøde.*

**Byens bil:**

*Boligforeningen spurgte, om der er interesse for at få en elbil (delebil) fra Byens Bil ud på Fjordudsigten - det er der og boligforeningen vil undersøge mulighederne.*

### Status på sagen om dæmpning af trinlyde i nogle lejligheder i etape 1:

*Der er udpeget en syns-og skønsmand og vedkommende skal nu i gang med at udarbejde en rapport som skal svare på, hvad der skal laves, hvad det vil koste, en tidsplan og en ansvarsfordeling. Når den foreligger og hvis parterne - arkitekt og entreprenør - ikke kan blive/er enige i rapportens konklusioner, så er der kun mulighed for forlig eller retssag.*

*Det er derfor pt desværre ikke muligt at sige, hvornår udbedring af den utilstrækkelige trinlydsdæmpning bliver sat i værk.*

### Det grønne:

*Erfaringerne fra etape 1 er, at det grønne vil vokse frem, også selv om det flere steder ser lidt "tomt og trist" ud. Så det kommer.*

*Entreprenøren passer det der er sået og plantet her det første år, og boligforeningen vil i forbindelse med 1-års syn gennemgå området med entreprenøren og se på, hvor der skal genplantes og sås igen.*

### Hvorfor er der forskel på huslejerne i etape 1 og etape 2, således at en mindre lejlighed i etape 1 kan koste mere end en større lejlighed i etape 2:

*Det enkle svar er, at huslejerne er omkostningsbestemte. Huslejens størrelsen afhænger af, hvad det kostede at bygge lejlighederne og de omkostninger der er forbundet med at drive dem.*

### **Organisationsstruktur:**

Nogle beboere har svært ved at forstå, hvordan Naturbydelen er organiseret og hvem der egentlig bestemmer hvad.

*Ringkøbing K ApS er navnet på byudviklingsselskabet bag Naturbydelen i Ringkøbing.*

*K'et står for Kyst, Kant og Kvalitet*

*Ringkøbing K ejes af Realdania By og Byg med 75% og Ringkøbing-Skjern Kommune med 25%.*

*Ringkøbing K har en selvstændig bestyrelse med en formand. Som blandt andet tidligere har været borgmester i Fredericia. I bestyrelsen sidder derudover Ringkøbing-Skjern Kommunes borgmester og viceborgmester, direktøren for Realdania By og Byg og en chefkonsulent for Arealudvikling i Realdania By og Byg*

*Ringkøbing K har også en ansat projektdirektør og en række projektledere, der også er ansat i Realdania By og Byg.*

**Bydelsforeningen - Ringkøbing K Syd** er en paraplyforening for grundejere i Naturbydelen. Boligforeningen er som grundejer med i Bydelsforeningens bestyrelse, repræsenteret af direktør Bo Lodbjerg.

*Har man spørgsmål til Bydelsforeningen, kan man derfor rette henvendelse til Bo Lodbjerg.*

**Bydelsforeningens Aktivitetsudvalg** er initieret af Bydelsforeningens bestyrelse og har til opgave at medvirke til, at understøtte liv og fælles aktiviteter inden for Bydelsforeningens område.

*Aktivitetsudvalget udøver sit arbejde, indtil det opløses efter beslutning af Bydelsforeningens bestyrelse.*

*Udvalget består af beboere, der ønsker at deltage i udvalget. Deltagerne er hverken valgt eller særlig udpeget. Pt. deltager der 2 beboere fra Strandkanten, 2 fra Havtorn og 1 fra Fjordudsigten.*

“Vedtægter for “Bydelsforeningen - Ringkøbing K Syd”” og “Formål og rammer for Bydelsforeningens Aktivitetsudvalg” kan den interesserede læser finde på [www.naturbydelen.dk](http://www.naturbydelen.dk)