

## Møde nr. 1, 2020, 5. februar 2020

### Referat

- 1. Godkende referat**
  - a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet
- 2. Opfølgning på tidligere møder**
  - a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.
- 3. Procedure i forbindelse med udsættelse**
  - a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at vi fortsat anvender den hidtidige procedure
- 4. Fogedsager**
  - a. Indstilling: at bestyrelsen godkender kontorets anbefaling til ny procedure.
- 5. Skema B, Fjordudsigten, Ringkøbing K**
  - a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.
- 6. Kontrakt, byggeri på Fjordudsigten, Ringkøbing K**
  - a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.
- 7. Udlejning af boliger, Fjordudsigten**
  - a. Indstilling: at bestyrelsen tilkendegiver, hvorvidt vi skal supplere salgsmaterialet med en video som beskrevet.
- 8. Egenbetaling, råderetssag**
  - a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at beboere ved kollektive råderetssager skal forudbetale den del, der måtte overstige maksimumbeløbet.
- 9. Grundkøb, Ølstrup**
  - a. Indstilling: at bestyrelsen underskriver købsaftalen for del af grund ved Mosevænget i Ølstrup
- 10. Bæreposer med logo**
  - a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til, hvor miljørigtigt vi ønsker at agere
- 11. Evt.**
  - a. Indstilling: at bestyrelsesmedlemmerne oplyser, om de deltager
- 12. Byggecredit (Lukket)**
  - a. Indstilling: at bestyrelsen formelt godkender, at de to lån hjemtages som beskrevet (Lukket)
- 13. Tilbud om IT-samarbejde, 2. behandling (Lukket)**
  - a. Indstilling: at bestyrelsen ud fra orienteringen på det seneste møde og ovenstående materiale tager stilling til et evt. IT-samarbejde (Lukket)

**14. Opsagt lejer (Lukket)**

a. Indstilling: at bestyrelsen tilkendegiver sin stilling i sagen (Lukket)

**15. Ringkøbing Fjernvarmeværks vedtægter (Lukket)**

a. Indstilling: at bestyrelsen tilkendegiver sin holdning i sagen. (Lukket)

**16. Repræsentantskabsmøde 2020 (Lukket)**

a. Indstilling: at de berørte tilkendegiver deres holdning (Lukket)

, 5. februar 2020  
Møde nr. 1, 2020

## Referat

### Afholdt

5. februar 2020

### Fremmødte

Ejvind Hansen  
Hans Ove Hansen  
Karsten Richard Håkonsen  
Leif Kastner  
Mads Vendelbo  
Per Kragh Thomsen

## 1. Godkende referat

Referat af mødet den 11. december blev udsendt den 13. december 2019.

### a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

Punktet er: Godkendt

## 2. Opfølgning på tidligere møder

1) vores "Strategi for fremtidssikring" indebærer, at vi vil søge perifert beliggende ejendomme solgt fra.

Konkret har vi lavet et indledende arbejde med henblik på at søge de 4 boliger i Stadil og de 4 boliger i Vedersø solgt fra. Kommunen er bedt om at komme med sin umiddelbare tilkendegivelse i sagen, inden vi gør videre.

2) Formænd og repræsentantskab er indkaldt til workshop fredag den 7. februar kl. 15.

Karsten byder velkommen og har dialog med forsamlingen, hvorefter Hans Christian Vestergaard tager over og leder selve workshopen. Vi slutter seancen af med spising kl. 19.00

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

Punktet er: Godkendt

### 3. Procedure i forbindelse med udsættelse

Kontoret er blevet opmærksom på, at vores procedure vedrørende lejemål fraflyttet uden opsigelse ikke helt lever op til lovgivningen.

Hvis en lejer tømmer sit lejemål uden at lave en opsigelse (evt. efter modtagelse af påkrav og ophævelse), er vores procedure, at vi sender en indkaldelse til syn og herefter skifter låsen.

Fogedretten har udtalt, at det er lidt af en gråzone i de tilfælde, hvor lejer ikke afleverer nøglerne til lejligheden. Det mest korrekte i disse tilfælde vil være, at lade sagen køre igennem fogedretten, da lejer jo reelt ikke har "afleveret" lejligheden.

Ved en normal fogedretssag afholder vi et møde med fogedretten inden den udkørende del finder sted.

Vi kan dog ved fraflyttede lejligheder sende sagen til fogedretten som direkte udkørende. Det indebærer, at fogeden tropper op på adressen, hvorved lejemålet bliver "frit", hvorefter vi kan tømme det for evt. indbo, sætte det i stand og derpå udleje det igen.

Retsafgiften til fogedretten er 700 kr. + kørselsgodtgørelsen (ca. 150 - 250 kr. afhængigt af hvor det er). Kører vi en udsættelse efter bogen kommer der udgifter på små 1.000 kr. + 1½ - 2 måneders forsinkelse før fogeden er klar til den udkørende del.

Da de fraflyttede typisk har undladt at betale husleje, før de bliver sagt op, bliver det ofte dispositionsfonden, der skal afholde de ekstra udgifter.

Den procedure vi anvender i dag, sparer boligforeningen for de 1.000 kr. + 1½ - 2 måneders manglende lejeindbetalinger.

Det har til dato ikke givet anledning til problemer, at vores procedure ikke er helt lovmedholdelig. Juridisk kan den opsagte beboer henvende sig og gøre krav på fortsat at leje boligen. Det forudsætter, at vedkommende er klar over det, fortsat ønsker at leje boligen og ikke mindst betaler alle sine restancer til boligforeningen.

Det er ikke særligt sandsynligt, at det nogensinde vil ske. Det er derfor kontorets anbefaling, at vi fortsætter med den nuværende procedure.

#### a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at vi fortsat anvender den hidtidige procedure

Punktet er: Godkendt

## 4. Fogedsager

Vi har enkelte beboere, der gentagne gange har restancer i deres husleje, hvor sagen bliver sendt i fogedretten. Disse beboere betaler deres husleje, lige inden de bliver sat ud af fogeden.

Andre boligorganisationer er væsentligt hårdere i filteren, her er beboerne sagt endegyldigt op, så snart en sag er sendt i fogedretten. Her er ingen mulighed for at blive boende, når der er anmodet om udsættelse.

RS Bolig kører, som den eneste organisation i retskredsen, udsættelse i to trin. Vi indkalder først beboeren til møde i fogedretten, og derefter aftaler vi den endelige udsættelse med fogedretten, såfremt lejer fortsat ikke har betalt. Vi giver endvidere lejer mulighed for at blive boende, hvis de kommer med en pose penge inden selve udsættelsen finder sted.

Andre boligorganisationer sender sagen til direkte udsættelse. De springer punktet med mødet i fogedretten over, og de giver heller ikke beboeren mulighed for at blive boende, hvis de kommer med pengene inden de bliver sat ud af lejligheden.

Kontorets anbefaling er, at vi fremover anvender den hidtidige procedure den første gang, men sker det en gang til inden for 1 år, bliver sagen efter to rykkerskrivelser sendt til direkte udsættelse uden mulighed for at blive boende. Vi gør ved den sidste rykkerskrivelse beboeren opmærksom på, at han/hun vil blive opsagt uden yderligere varsel, hvis det skyldige beløb ikke er betalt inden et bestemt tidspunkt.

### a. Indstilling: at bestyrelsen godkender kontorets anbefaling til ny procedure.

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen godkendte anbefalingen, dog vil der være en horisont på 2 år, før en beboer er "nulstillet".

## 5. Skema B, Fjordudsigten, Ringkøbing K

Ringkøbing-Skjern Kommune godkendte den 9. januar 2020 Skema B for etape I på Fjordudsigten i Ringkøbing K.

Det samlede budget lyder på 91,3 mio. kr., fordelt således: grundudgifter 14,6 / entreprise 65,6 / omkostninger 9,7 / gebyrer til offentlige myndigheder 1,3 mio. kr.

Husleje ekskl. forbrug er for en lejlighed på 82 m2 beregnet til 6.655 kr./md. med et indskud på 33.348 kr.

De samme tal for en lejlighed på 114 m2 er 8.317 kr./md og et indskud på 46.691 kr.

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

Punktet er: Taget til efterretning

## 6. Kontrakt, byggeri på Fjordudsigten, Ringkøbing K

K.G. Hansen & sønner A/S gav det økonomisk mest fordelagtige tilbud på at opføre de 47 boliger i etape I på Fjordudsigten. Da tilbuddet lå under targetprisen har det været muligt at tage de 3 optioner, der var afgivet pris på, med i entreprisen. Det drejer sig om klinker på gulv i badeværelse, fliser i bruseniche og fliser på væg over køkkenbord.

Den samlede entreprisesum bliver derved på ca. 65 mio. kr. inkl. moms.

Kontrakten vil blive skrevet under af formand, næstformand og direktør.

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

Punktet er: Taget til efterretning

## 7. Udlejning af boliger, Fjordudsigten

Byggeriet af Fjordudsigten forventes igangsat primo marts. Det er oplagt, at vi i den forbindelse laver en seance sammen med Ringkøbing K, hvor pressen, naboer og andre interesserede inviteres med til 1. spadestik.

I sammenhæng med dette bør vi have info-materiale om lejlighederne klar, så vi kan sende information ud til interesserede og skrive interesserede op til de konkrete lejemål, de måtte have udset sig. Det er aftalt med Bjerg Arkitektur, at de laver et prospekt for 1. etape. Udgiften hertil er aftalt til 31.250 kr. inkl. moms.

Bjerg tilbyder herudover, at de laver en video (en animation), hvor man bevæger sig rundt i en lejlighed, så man nemmere kan danne sig et indtryk af den. Udgiften for dette er 37.500 kr., men da Bjerg er interesseret i at kunne vise videoen for andre, tilbyder de, at vi deler udgiften, hvorved vi kun skal betale 18.750 kr. inkl. moms.

### a. Indstilling: at bestyrelsen tilkendegiver, hvorvidt vi skal supplere salgsmaterialet med en video som beskrevet.

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen siger ja til video af det indvendige.

1. spadestik skal være med telt, øl og pølser.

## 8. Egenbetaling, råderetssag

Ved kollektive råderetssager er der et loft på ca. 125.000 kr. En beboer kan godt foretage forbedringer, der overstiger dette beløb, men udgiften skal i så fald afholdes af egen lomme og beboeren får ikke en del af det overstigende beløb retur ved fraflytning.

Kontoret har i en konkret sag oplevet, at beboeren trods underskrift på ovenstående oplyste, at vedkommende ikke havde råd til at betale egenandelen, da regningen herfor skulle betales.

For at undgå at andre beboere kommer i den samme situation, anbefaler kontoret, at beboere, der ønsker forbedringer ud over rammebeløbet, betaler dette inden arbejdet sættes i værk.

### a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at beboere ved kollektive råderetssager skal forudbetale den del, der måtte overstige maksimumbeløbet.

Punktet er: Godkendt

Ringkøbing-Skjern Boligforening

## 9. Grundkøb, Ølstrup

Der foreligger nu en endelig aftale for køb af del af Niels Bjergs ejendom på Mosevænget i Ølstrup. Aftalen indebærer, at RS Bolig køber ca. 7.000 m<sup>2</sup> for 200.000 kr. + omkostninger (stempel, tinglysning m.v.). Herudover deler parterne udgift til advokat (15.000 kr.) og ejendomsmægler (1.875 kr.). Alle beløb er inkl. moms.

Handelen er betinget af, at jordbundsforholdene er i orden (det ved vi nu, at de er) og at kommunen godkender Skema A for det påtænkte byggeri. Kommunen kan først godkende Skema A, når der foreligger en endelig vedtaget lokalplan for området. Det forventes at være tilfældet ultimo 2020.

### a. Indstilling: at bestyrelsen underskriver købsaftalen for del af grund ved Mosevænget i Ølstrup

Punktet er: Godkendt

## 10. Bæreposer med logo

Vi er ved at løbe tør for vores muleposer med RSB logo. Vi agter derfor at købe nye poser, men denne gang en model i slidstærk plast, som kan foldes ind i en lille lomme inde i posen, så den er nem at have i en taske eller have liggende i bilen.

Posen fås i 2 udgaver: dels en normal og CO<sub>2</sub>-belastende udgave og dels en miljøvenlig udgave af genbrugsplast. Normal-udgaven koster 11 kr. pr. pose, mens miljø-udgaven koster 17 kr. pr. pose.

De nævnte priser er inkl. moms og ved køb af 3.000 poser.

### a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til, hvor miljørigtigt vi ønsker at agere

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen vælger den miljørigtige bærepose.

## 11. Evt.

Der er almene bolig dage den 11. - 12. september i København. Hvem ønsker at deltage?

### a. Indstilling: at bestyrelsesmedlemmerne oplyser, om de deltager

Punktet er: Godkendt

Hans Ove, Karsten & Bo deltager

## 12. Byggecredit (Lukket)

### a. Indstilling: at bestyrelsen formelt godkender, at de to lån hjemtages som beskrevet (Lukket)

## 13. Tilbud om IT-samarbejde, 2. behandling (Lukket)

a. Indstilling: at bestyrelsen ud fra orienteringen på det seneste møde og ovenstående materiale tager stilling til et evt. IT-samarbejde (Lukket)



## **14. Opsagt lejer (Lukket)**

- a. Indstilling: at bestyrelsen tilkendegiver sin stilling i sagen (Lukket)

## **15. Ringkøbing Fjernvarmeværks vedtægter (Lukket)**

- a. Indstilling: at bestyrelsen tilkendegiver sin holdning i sagen. (Lukket)

## **16. Repræsentantskabsmøde 2020 (Lukket)**

- a. Indstilling: at de berørte tilkendegiver deres holdning (Lukket)