

møde nr. 5, 15. juni 2020

Referat

1. Godkende referat

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

2. Opfølgning på tidligere møder

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

3. Datoer for afdelingsmøder 2020

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager datoerne til efterretning

4. Annoncetillæg: byer i udvikling

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til at annoncere i tillægget "Byer i udvikling".

5. Grøn profil

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at dispositionsfonden dækker en afdelings udgifter til forundersøgelse vedr. et grønt tiltag med et loft på 50.000 kr. + moms.

6. Byggeri, Toften i Tarm

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

7. Byggetilladelser til udestuer, skure m.v.

- a. Indstilling: at bestyrelsen, under forudsætning af kommunens godkendelse, vedtager, at der altid skal søges byggetilladelse, når en beboer ønsker at opføre en tilbygning, garage eller andet overdækket.

8. Evt.

- a. Indstilling: at evt. input fra bestyrelsen drøftes

9. Advokatbistand, Ringkøbing K (Lukket)

- a. Indstilling: at bestyrelsen drøfter sagen (Lukket)

møde nr. 5, 15. juni 2020

Referat

Afholdt

15. juni 2020

Kongevejen 46

Fremmødte

1. Godkende referat

Referat af møde 20. maj udsendt den 26. maj 2020.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

Punktet er: Godkendt

2. Opfølgning på tidligere møder

* Materielgården, Thorsvej

Vi indleder mødet med en besigtigelse af Materielgården, hvor den ledende vicevært for de grønne folk vil være tilstede.

* Molokker

Bo har sammen med leverandøren, entreprenøren og AFLD besigtiget de steder, hvor der kommer molokker (nedgravede containere) på Engholmvej og Lønhøjvej.

Containere bliver leveret før sommerferien og entreprenøren graver dem ned efter sommerferien. Ved hver affaldsø vil der være plads til 3 containere, men vi etablerer kun to på nuværende tidspunkt. Den ene er til restaffald og den anden er 2-delt med et indkast til mad og et til glas.

Den tredje container venter vi med at bestille til vi ved, hvilke typer affald kommunen og folketinget meddeler vi skal indsamle.

Nogle fraktioner (typer af affald) må godt blandes sammen. Vi venter til vi ved hvilke typer affald, der må afleveres sammen, så vi er sikre på, at vi bestiller med et indkast (en åbning), der passer til dette.

Når containerne er gravet ned og kommet på plads, vil de være blændet af frem til 1. november, hvor vi skal til at dele vores husholdningsaffald op i madaffald og restaffald.

Kommunen vil orientere nærmere om, hvordan vi skal sortere i de to fraktioner.

* Salg af boliger i Stadil og Vedersø

Byrådet godkendte på sit møde den 19. maj, at RS Bolig søger de 4 boliger i henholdsvis Stadil og Vedersø solgt fra. Næste skridt er derfor at søge Transport- og Boligministeriet om tilladelse til at sælge boligerne.

* Corona, justerede retningslinjer

Folketinget og Regeringen har læmpet på restriktionerne i forbindelse med coronaen.

Bl.a. må vi nu være forsamlede op til 50 personer og en række indendørs og udendørs aktiviteter kan nu åbne.

Vi åbnede derfor mandag den 8. juni for besøgende til kontoret, dog max 4 personer ad gangen.

Vi opfordrer fortsat til, at man primært kontakter os (både kontor og viceværter) pr. mail eller telefon.

Og vi beder fortsat beboerne respektere flg., når vi skal ind i deres hjem:

- Undgå fysisk kontakt - Altså ingen håndtryk eller andet
- Hold afstand til viceværten
- Viceværterne bruger engangs-handsker, når de er inde i en bolig

* Byggeprojekt i Ølstrup

Teknik- og Miljøudvalget godkendte den 9. juni at sende forslag til lokalplan for almene boliger i Ølstrup i høring i 4 uger. Med forbehold for omfanget af evt. indsigelser, burde lokalplanen dermed kunne vedtages endeligt medio september. Det er hensigten også at få Skema A godkendt medio september.

* Benny Lodahl Pedersen er ansat som ny inspektør. Benny er uddannet tømrer og byggetekniker og tiltræder jobbet pr. 1. juli.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Punktet er: Godkendt

Referat, 15. juni 2020

Materielgården blev besigtiget. Aftalt, at der skal hentes pris hjem på arbejde ved entreprenør for at sammenligne udgift med pris på eget arbejde.
Ringkøbing-Skjern Boligforening

- * Molokker: taget til efterretning.
- * Salg af boliger i Stadil & Vedersø: taget til efterretning
- * Corona, justerede retningslinjer: taget til efterretning
- * Byggeprojekt i Ølstrup: Alternative byggematerialer skal overvejes
- * Ny inspektør: taget til efterretning

3. Datoer for afdelingsmøder 2020

Bilag 1, køreplan afd.møder viser hvor og hvornår de enkelte afdelingsmøder forventes afholdt i august og september. Der kan forekomme justeringer, når de enkelte bestyrelser er orienteret om datoerne.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager datoerne til efterretning

Punktet er: Godkendt

4. Annoncetillæg: byer i udvikling

I marts sidste år havde vi en helsides annonce i dagbladstillægget "Byer i udvikling". Vi er nu blevet tilbudt at komme med i tillægget igen i år. Jeg har imidlertid sagt, at jeg synes vi skal vente til den næste udgivelse, der er i oktober 2021. På det tidspunkt vil vi være klar til at leje nye boliger ud i både Ringkøbing og Tarm, og byggeriet i Ølstrup vil forventeligt være tæt på at kunne gå i gang. Fordelen ved at indgå en aftale på dette tidlige tidspunkt er, at vi næsten frit vil kunne vælge hvilken side vi ønsker vores annonce på.

Prisen på et opslag, hvis vi siger ja nu, er 34.000 kr. for et opslag (dobbeltside) og 24.000 kr. for en enkelt side. Begge priser er inkl. moms. Derved er der slået henholdsvis 3.500 kr. og 1.000 kr. af i forhold til deres listepriis. Se evt. bilag 2, Byer i udvikling.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til at annoncere i tillægget "Byer i udvikling".

Punktet er: Godkendt

Vi vil annoncere på højre side (side 3 eller 5).

5. Grøn profil

I forbindelse med vores vision og mission og i forhold til verdensmålene har en grøn profil flere gange været nævnt. For beboerne er fokus dog snarere rettet mod økonomien end mod miljøet. Derfor skal de grønne tiltag vi gør, både bidrage til et bedre klima og til en lavere husleje. For at afdække hvor stort potentialet i at investere i solceller eller et andet grønt tiltag vil være, skal der gennemføres en forundersøgelse. For nogle afdelinger kan det være en stopklods, at der er en udgift, før man ved, om det vil kunne svare sig.

En måde at håndtere denne udfordring på kan være at lade dispositionsfonden afholde udgifterne til forundersøgelser. Derved kan en afdeling få forelagt forslag til et grønt tiltag og tage stilling på et kvalificeret grundlag. En forundersøgelse skal være af begrænset omfang, det giver derfor mening at sætte et loft for udgiften på f.eks. 50.000 kr. + moms.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at dispositionsfonden dækker en afdelings udgifter til forundersøgelse vedr. et grønt tiltag med et loft på 50.000 kr. + moms.

Punktet er: Behandlet

Bo sender eksempel på en undersøgelse. Punktet behandles derefter på et kommende møde.
Ringkøbing-Skjern Boligforening

6. Byggeri, Toften i Tarm

Der har torsdag den 11. juni været forhandlinger med totalrådgiveren (Bjerg) og deres ingeniør om udgift til at ændre tegningsgrundlaget, så fordelingen af lejemålene ændres fra 20 stk. 2-værelses, 8 stk. 3-værelses og 3 stk. 4-værelses til 8 stk. 2-værelses og 23 stk. 3-værelses. Bestyrelsen vil på mødet blive orienteret dels om udfaldet af dette møde og dels om det videre forløb.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Godkendt

7. Byggetilladelser til udestuer, skure m.v.

Kommunen har i forbindelse med en konkret sag oplyst, at reglerne for hvornår der skal søges byggetilladelse er ændret. Hidtil har det været sådan, at man kunne opføre de første 20 m² på en matrikel uden byggetilladelse og alt byggeri derefter skulle der søges byggetilladelse til.

Da boligerne i vores afdelinger ofte er opført på én matrikel, har det betydet, at den beboer, der kom først ikke behøvede at søge byggetilladelse, men alle efterfølgende skulle. For at stille beboerne ens har vi dog sagt, at der skal en byggetilladelse til, uanset om de første 20 m² var brugt eller ej.

Nu er reglerne ændret, så der er 20 m² til rådighed pr. bolig.

Alkjærparken illustrerer meget godt, hvad det kan give af udfordringer:

I Alkjærparken har vi huse med flade tage, hvor der mellem husene og sammenbygget med dem er skure. Disse skure skal tælles som selvstændige m².

I Alkjærparken har vi huse med høj rejsning, hvor skure er placeret i en vinkel på bygningen, men under et sammenhængende tag. Disse skure skal IKKE tælles med som selvstændige m².

Beboerne vil derfor opleve, at de bliver behandlet forskelligt når de ønsker at opføre en tilbygning ud over det, der hører med til lejemålet.

Der ud over har vi et antal garager, som beboerne kan leje. Disse m² må skulle fordeles ud på samtlige lejemål, selvom det kun er nogle af beboerne, der har adgang til en garage.

For at administrere ovenstående efter lovens tekst skal vi have ajourførte regnestykker for hvert lejemål med egne "medfødte" m², andel af fælles m² og egne tilbyggede m².

Når vi mener, at et lejemål har opbrugt sin 20 m² kvote, skal vi søge en byggetilladelse og så skal myndigheden kontrollere, at vi har regnet rigtigt.

Hvad gør vi, når vi ønsker at opføre garager eller carporte i en afdeling: kan vi så bare sige, at det er en del af de 20 m² / bolig?

Hvis en bolig allerede har nået sin kvote på 20 m², vil det belaste de øvrige boliger hårdere, at den bolig ikke kan aftage sin del.

Jeg har derfor spurgt Kommunen, om den vil behandle en ansøgning om byggetilladelse, uanset om de 20 m² er opbrugt eller ej.

Hvis Kommunen vil det, vil det være hensigtsmæssigt, hvis I vil træffe beslutning om, at man altid skal indhente en byggetilladelse, inden man bygger til.

Derved bliver det enklere at administrere og det bliver lige vilkår for alle uanset, hvordan deres byggeri er opført og uanset, hvad der måtte være bygget af fælles skure, garager, carporte m.v.

a. Indstilling: at bestyrelsen, under forudsætning af kommunens godkendelse, vedtager, at der altid skal søges byggetilladelse, når en beboer ønsker at opføre en tilbygning, garage eller andet overdækket.

Punktet er: Godkendt

8. Evt.

Ingen bemærkninger

a. Indstilling: at evt. input fra bestyrelsen drøftes

Punktet er: Behandlet

* Forsømte haver blev drøftet. Billeder fra Ringkøbing og Tarm viste eksempler på dette. Enighed om, at vi skal agere på det, men lidt divergerende holdninger til hvor langt vi skal gå. Bo tager emnet op med inspektørerne og de ledende viceværter for de grønne områder.

* Per fortalte at udskiftning af varmerør i afd. 92 er godt i gang og at resultatet bliver pænere end forventet.

I forhold til syn og skøn m.v. er det ved evt. kommende sager vigtigt at følge sagen tæt og forholde sig kritisk til om de undersøgelser, der sættes i værk, er tilstrækkelige.

9. Advokatbistand, Ringkøbing K (Lukket)

a. Indstilling: at bestyrelsen drøfter sagen (Lukket)