



Bestyrelsesmøde, 6. februar 2019

Referat

1. Godkende referat

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

2. Opfølgning tidligere møder

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

3. Kasse- og beholdningseftersyn

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og underskriver revisionsprotokollatet

4. Afd. 47, Fjordhjem

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

5. Egen trækingsret

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender ansøgningen samt at Karsten, Per og Bo skriver tilsagnet under

6. Afskrivning af restancer

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender at restancer, der ikke afdrages på og er overgået til inkasso, afskrives ved årets udgang

7. Mod på Matematik

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

8. Højmark

- a. Indstilling: at bestyrelsen tilkendegiver at ville gå i dialog med HKF, når Ølstrup er realiseret

9. Afd. 17, den tidligere børnehave

- a. Indstilling: at bestyrelsen fastholder den nuværende beslutning om at søge ejendommen lejet ud.

10. Konkursboet RAF Ejendomme

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

11. Skema A, Tarm og Ringkøbing K

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

12. Royale træer på rådhusgrunden

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at Dispositionsfonden afholder udgiften til at flytte de to træer

13. Ny lift til ældreboliger på Østertoften

- a. Indstilling: at bestyrelsen tilkendegiver, hvorvidt der skal indledes dialog med kommunen om de tre lejemåls fremtidige

14. Kredsmøde 4. april

- a. Indstilling: at de resterende bestyrelsesmedlemmer tilkendegiver, hvorvidt de også deltager i kredsmødet



15. Evt.



1. Godkende referat

Referat af møde den 13. december udsendt 14. december 2018.

Punktet er: Taget til efterretning

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

Punktet er: Godkendt

2. Opfølgning tidligere møder

* Den grønne afdeling i Ringkøbing bytter til foråret en 12 år gammel Timan traktor med en tilsvarende demo-model fra 2018, der kun har gået 100 timer. Udskiftningen følger den kadence, bestyrelsen blev orienteret om på mødet den 21. februar 2018.

* På bestyrelsesmødet den 26. september 2018 gennemgik Gunnar Grangaard rådgivningsaftalerne med Bjerg Arkitektur for byggeri i henholdsvis Tarm og Ringkøbing K. Bestyrelsen bemyndigede Karsten, Per og Bo at underskrive de renskrevne aftaler, hvilket kan ske nu.

* Digital underskrift af lejekontrakt m.v. er nu muligt via Penneo.

* SMS varslere er kørt i stilling, så vi fremover kan orientere de beboere, der enten har et offentligt tilgængeligt mobil-nr eller har tilmeldt sig ordningen.

Punktet er: Taget til efterretning

a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Punktet er: Godkendt

Orienteringerne blev taget til efterretning

3. Kasse- og beholdningseftersyn

PWC var på uanmeldt kasse- og beholdningseftersyn den 12. december 2018. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger. Protokollat udleveres på mødet.

Punktet er: Taget til efterretning

a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og underskriver revisionsprotokollatet

Punktet er: Godkendt



4. Afd. 47, Fjordhjem

Landsbyggefonden har godkendt, at afd. 47 Fjordhjem officielt ændrer status fra ældreboliger til familieboliger. I praksis har boligerne altid været familieboliger til seniorer over 55 år, men formelt har de været ældreboligerne.

Lejemålene har nu status som familieboliger og Landsbyggefonden er dermed gået i gang med at behandle ansøgning om kapitaltilskud til afdelingen, grundet de udlejningsproblemer, der har været gennem årene.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Godkendt

5. Egen trækningsret

BL anbefaler, at boligorganisationerne nedbringer omfanget af opsparede trækningsrets-midler.

Bestyrelsen godkendte derfor den 7. november 2018, at større renoveringer så vidt muligt betales via trækningsretten. Der er nu søgt om at alle midlerne på 5½ mio. kr. kommer til udbetaling i forbindelse med udskiftningen af tage i Afd. 12, Alkjærparken. Afdelingen vil efterfølgende blive modregnet for det ekstra tilskud, når den er berettiget til tilskud fra dispositionsfonden.

Landsbyggefonden har meddelt tilsagn til det ansøgte, under forudsætning af, at de tegningsberettigede underskriver og returnerer tilsagnet.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender ansøgningen samt at Karsten, Per og Bo skriver tilsagnet under

Punktet er: Godkendt

6. Afskrivning af restancer

Når en beboer ikke betaler, hvad vedkommende skylder afdelingen, overlader vi det til et inkasso-firma at inddrive det udestående beløb. Revisionen kommer med bemærkninger, hvis vi venter flere år med at afskrive beløb, der ikke er udsigt til at få hjem.

Kontoret foreslår, at vi fremover ved årets udløb afskriver de restancer, der ikke bliver afdraget på. Dette er en ren regnskabsteknisk manøvre, da inkasso-firmaet fortsat søger restancerne inddrevet. Afskrevne beløb, det lykkes at få retur vil tilfalde Dispositionsfonden, da den dækker alle tab ved fraflytning, der overstiger 328 kr./lejemål.

Punktet er: Taget til efterretning

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender at restancer, der ikke afdrages på og er overgået til inkasso, afskrives ved årets udgang

Punktet er: Godkendt



7. Mod på Matematik

Kommunens børne- og familieudvalg har den 28. februar møde på Alkjærskolen, hvor et af punkterne vil være den markante ændring, der sker i skolens elevsammensætning. Skoleinspektør Ole Graversen har inviteret Karsten og Bo med til mødet.

BL har fået udviklet e-læringsprogrammet "Mod på Matematik" målrettet 6. klasses elever, der har svært ved matematik. Det specielle ved programmet er, at det både tilpasser sig elevens faglige niveau og læringsstil. Da projektet samtidig indebærer belønning, når man gør det godt, er forventningen, at det vil give eleverne markante løft - herunder at det også vil påvirke deres selvopfattelse og selvværd positivt.

Karsten og Bo har foreslået, at børne- og familieudvalget også orienteres om dette i forbindelse med mødet på Alkjærskolen. Ole Graversen har oplyst, at der er begrænset tid sat af til mødet. Ole vil gerne vil høre nærmere om projektet, inden han tager stilling til det. Bo får nærmere information fra BL og tager derpå en dialog med Ole om projektet.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Godkendt

8. Højmark

Bo havde den 10. januar møde med repræsentanter for Højmark Kultur- og Fællesskab (HKF), der orienterede om skole/børnehave ("børneverden") og de tiltag, der her både er gjort og er på vej samt viste de byggegrunde, hvor de foreslår, at boligforeningen realiserer et byggeri.

HKF redegjorde for, hvordan der løbende er kommet børnefamilier til Højmark. Det, der tæller, er central beliggenhed, nærheden til natur og "børneverden". Herudover nævner de områdets ry for sammenhold og fællesskab. HKF har lavet kort, der viser, hvordan man i løbet af 20 min. kan nå næsten alle arbejdspladser i kommunen.

Der er stor søgning til ledige boliger - både leje- og købeboliger. Det seneste år er der solgt 6 boliger til priser fra 0,5 mio. kr. til 3 mio. kr. Alle købere var børnefamilier. Der har herudover på det seneste været 3 udlejningsboliger (familiehuse med 3-4 værelser), hvor der til hver har været 3-5, der ønskede at leje boligerne.

HKF ser således Højmark er i en positiv udvikling, herunder at der er behov for yderligere familieboliger.

a. Indstilling: at bestyrelsen tilkendegiver at ville gå i dialog med HKF, når Ølstrup er realiseret

Punktet er: Godkendt



9. Afd. 17, den tidligere børnehave

EDC har igennem flere år haft den tidligere børnehave på Søibergsvej med i deres katalog over udlejningsejendomme, idet aftalen har været, at ejendommen ikke skulle søges solgt.

Selv om afdelingen ikke afdrager på lånet til boligforeningen på små 200.000 kr., er der hvert år et mindre underskud. I 2017 var der et større underskud på 63.000 kr., idet viceværterne brugte timer på at fjerne legeplads-udstyr og trådhegn og derpå retablere haven.

Beboerservice bruger tilbygningen som kontor og velfærdsfaciliteter, mens G-faktor bruger det meste af hovedbygningen til arrangementer og tiltag rettet mod beboere i Damtoften. G-faktor betaler en mindre husleje herfor og betaler herudover for sit forbrug af el, varme og vand. G-faktor er dermed med til at holde bygningen opvarmet og i drift.

For at søge ejendommen solgt taler, at den kører med et mindre underskud hvert år og at der ikke umiddelbart er udsigt til at det ændrer sig.

Imod at søge ejendommen solgt taler, at beboerservice har til huse i tilbygningen og at der i tilknytning hertil i Damtoften for nyligt er opført en isoleret garage med lagerplads og værkstedsfaciliteter. Såfremt afd. 17 bliver solgt, vil der skulle findes (købes eller lejes) tilsvarende faciliteter til beboerservice et andet sted.

Boligforeningen har opfordret kommunen til, at vi sammen laver tiltag, der gør Damtoften til et bedre sted at bo. Dette kan evt. også involvere G-faktor. Der er endnu ikke taget konkrete beslutninger om tiltag, men når / hvis det sker, kan hovedbygningen evt. komme til at spille en rolle.

Opsummeret taler det løbende, mindre underskud for at søge ejendommen afhændet, mens faciliteterne for beboerservice og mulige tiltag for Damtoften taler for at fortsætte som hidtil.

a. Indstilling: at bestyrelsen fastholder den nuværende beslutning om at søge ejendommen lejet ud.

Punktet er: Godkendt

10. Konkursboet RAF Ejendomme

Kurator for konkursboet har fremsendt dokumenter fra Region Midtjylland. Dokumenterne viser, at Oliebranchens Miljøpulje har gennemført en undersøgelse, hvor man har taget vandprøver omkring udstillingsbygningen, da det ikke har været muligt at udtage prøver under bygningen, hvor der tidligere har været tankanlæg.

I vandprøverne er der ikke konstateret benzin- eller oliekomponenter.

Oliebranchens Miljøpulje har til formål at rydde op efter forureninger fra tankanlæg. Boringer er derfor alene foretaget med henblik på at påvise evt. forurening fra de tankanlæg, der var i tilknytning til salg af benzin og diesel.

Der er derfor fortsat risiko for, at der kan være forurening fra værkstedsaktiviteter, idet man tidligere ofte skaffede sig af med olierester ved at hælde dem ud et sted på grunden.

Nedrivning af de eksisterende bygninger indebærer fortsat sandsynlighed for, at der vil blive stillet (dyre) krav til at bortskaffe bygningsdele, der indeholder miljøfremmede stoffer.

Bo har derfor meddelt kurator, at boligforeningens tilbud på grunden står ved magt januar måned ud. Forudsætningen om, at grunden skal være ryddet og fri forurening er fortsat gældende.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Godkendt



11. Skema A, Tarm og Ringkøbing K

Lokalplan og kommuneplantillæg for den tidligere rådhusgrund i Tarm blev endelig godkendt af Byrådet den 15. januar 2019.

Lokalplanforslaget for område E1 og E2 i Ringkøbing K er i offentlig høring fra den 14. januar til den 11. februar. Såfremt der ikke kommer indsigelser mod lokalplanforslaget, forventes byrådet at godkende forslaget endeligt den 19. februar.

For begge lokalplaner gælder, at der er 4 ugers klagefrist efter Byrådets endelige vedtagelse af dem.

Byrådet forventes at behandle Skema A for begge projekter på møde den 19. marts 2019.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Godkendt

12. Royale træer på rådhusgrunden

I 1990 blev der i anledning af Dronning Margrethe 50 års fødselsdag plantet et egetræ på den daværende rådhusgrund og der blev også plantet et egetræ, da kronprins Frederik 8 år senere blev 30 år.

Lokalt har der været frygt for at de to "royale" træer må lade livet i forbindelse med boligforeningens kommende byggeri på grunden. Anne Grethe kontaktede Bo forud for et borgermøde for at høre, om de to træer måtte blive flyttet til afd. 81. Det sagde Bo OK til.

Da de to træer er større, end vi selv magter at flytte, har Bo bedt om en pris ved TræflytningDanmark, der har specialiseret sig i at flytte større træer. TræflytningDanmarks pris for at flytte de to træer forventes at foreligge til mødet.

Da bevarelsen af de to træer har interesse for hele byen, giver det mening at lade Dispositionsfonden afholde udgiften.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at Dispositionsfonden afholder udgiften til at flytte de to træer

Punktet er: Godkendt

13. Ny lift til ældreboliger på Østertoften

Den nuværende lift til de tre lejemål på 1. sal på Østertoften er udtjent, selvom den kun er 12 år gammel. Liftten bliver derfor udskiftet med en ny lift, der forventes at være i en bedre kvalitet. Den koster i størrelsesordenen 375.000 kr. hertil kommer årlige driftsudgifter til anslået 30.000 kr. Det koster dermed afdelingen 125.000 kr./lejemål at forny liftten + anslået 10.000 kr./lejemål pr. år at holde liftten kørende.

Lifte og elevatorer er således en dyr løsning, der samtidig giver anledning til frustrationer og ekstra udgifter, når de ikke fungerer.

De tre lejemål på 1. sal på Østertoften er ældreboliger - og dermed er der krav om, at der skal være en lift. Hvis afdelingen fremadrettet skal undgå denne udgift, kan det ske ved at de tre lejemål udlejes som familieboliger i stedet for ældreboliger. En sådan ændring vil skulle ske i forbindelse med fraflytning og vil derfor strække sig over en del år. Lejes boligerne ud som familieboliger, dækker kommunen ikke tab ved evt. tomgang.

a. Indstilling: at bestyrelsen tilkendegiver, hvorvidt der skal indledes dialog med kommunen om de tre lejemåls fremtidige status

Punktet er: Afvist

De tre lejemål fastholdes som ældreboliger



14. Kreds møde 4. april

Der er møde i 6. kreds den 4. april i Herning Kongrescenter. Foreløbig har Karsten, Per og Bo tilkendegivet, at de deltager.

a. Indstilling: at de resterende bestyrelsesmedlemmer tilkendegiver, hvorvidt de også deltager i kreds mødet

Punktet er: Godkendt

Ejvind og Hans Ove deltager, afbud fra AG, Mads og Leif.

15. Evt.

Punktet er: Godkendt

Karsten er blevet kontaktet af den lokale hjerteforening, der tilbyder en gratis hjertestarter for hver 15 personer, der deltager i hjerteforeningens indsamling.

Aftalt, at tilbuddet videregives til afdelingsformændene, så den enkelte afdeling kan tage stilling til, om den ønsker at stille med 15 mand til en indsamling til fordel for en hjertestarter i afdelingen.

Næste bestyrelsesmøde rykkes fra den 13. marts til den 20. marts.

Repræsentantskabsmødet rykkes en dag frem til onsdag den 15. maj.