



møde nr. 9, 30. oktober 2020, Kl. 11:00
KV46, 1. sal

Referat

1. Godkende referat

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

2. Opfølgning på tidligere møder

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager punkt 1 og 2 til efterretning og derudover fastlægger mødetidspunkterne frem til maj 2021.

3. El-ladestandere

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til ladestandere på ny.

4. Grønt - men hvordan?

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til ovenstående

5. Solcelleanlæg

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender, at Bo kan købe et antal paneler til den pris, boligforeningen har givet

6. Interviewskema fra Landsbyggefonden

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

7. Fjernvarmeværkets grund ved Kronager

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og tilkendegiver, om boligforeningen har behov for en gildesal med en større kapacitet end bestyrelsens foreslåede 50 personer

8. Indflytning, Fjordudsigten

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

9. P-vagt

- a. Indstilling: at bestyrelsen tiltræder den skitserede P-vagt ordning

10. Politik for gaver og annoncer

- a. Indstilling: at bestyrelsen justerer politik for gaver og annoncer, så beløbet til julegaver følger Skats grænseværdi

11. Evt.



Organisationsbestyrelsesmøde, 30. oktober 2020 møde nr. 9

Referat

Afholdt

30. oktober 2020, Kl. 11:00

KV46, 1. sal

Fremmødte

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 30. oktober 2020, Kl. 11:00

KV46, 1. sal

møde nr. 9



1. Godkende referat

Referat af møde den 13. oktober udsendt den 14. oktober 2020.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

Punktet er: Godkendt

2. Opfølgning på tidligere møder

1) Vognparken

På mødet den 21. februar 2018 blev bestyrelsen orienteret om det kørende materiel og udskiftning heraf. Bestyrelsen tog de udarbejdede oversigter og den løbende udskiftning til efterretning. Til orientering udskiftes den ældste Timan traktor i Ringkøbing med en tilsvarende ny. Byttepris ca. 520.000 kr. inkl. moms og lidt udstyr.

2) Østervænget i Spjald

Region Midtjylland har ikke registreret forurening på grunden. Kommunen har jorden med i sin områdeklassificering (gælder typisk al byjord). Det betyder, at hvis der skal flyttes jord fra matriklen, så skal der forinden ske anmeldelse iht. jordflytningsreglerne.

3) Årshjul

Bestyrelsens mødetidspunkter drøftes igen, da de senest vedtagne tidspunkter ikke var egnede for alle. Bilag med revideret udspil vedlagt.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager punkt 1 og 2 til efterretning og derudover fastlægger mødetidspunkterne frem til maj 2021.

Punktet er: Godkendt

Ad 1) I forbindelse med budgetlægningen for 2022 orienteres bestyrelsen om økonomi vedr. vognparken.

Ad 2) Orienteringen taget til efterretning

Ad 3) Datoer fastlagt: Bo udsender revideret årshjul

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 30. oktober 2020, Kl. 11:00

KV46, 1. sal

møde nr. 9



3. El-ladestandere

Bo har orienteret kommunen, om bestyrelsens beslutning om at lade eksterne stå for at etablere ladestandere til elbiler.

Kommunen ser gerne, at RS Bolig står for opgaven og finder umiddelbart overslaget fra rådgiveren meget højt.

Kommunen har til et delebilsprojekt i Skjern set et overslag på 82.500 kr.:

Tilkobling til elnet (25A, som er minimumsinstallation):	16.000 kr. + moms
Elinstallation (nedgrave kabel, styreskab mv.):	25.000 kr. + moms
Normallader m. to stik:	25.000 kr. + moms
I alt:	66.000 kr. + moms = 82.500 kr. inkl. moms.

Denne løsning er skalerbar, så etablering af yderligere stik senere vil være noget billigere.

Det er ca. halv pris i forhold til det, bestyrelsen drøftede på mødet.

Jeg har spurgt, om kommunens COBEN-projekt kan give et tilskud, så vi får prisen yderligere ned.

De har tygget på det og fundet en løsning, hvor de kan give et tilskud på 30-35.000 kr. for ret til at disponere over areal til ladestander i projektperioden 1. november 2020 til 30. september 2022.

Dermed er udgiften i størrelsesordenen 50.000 kr.

Vi har derudover mulighed for at lave en del af gravearbejdet selv, hvorved vi kan reducere udgiften yderligere, så vi anslået kommer ned i størrelsesordenen 30.000 kr. inkl. moms for en ladestander.

Dermed kommer prisen så langt ned, at det giver mening, at bestyrelsen forholder sig til ladestandere en gang til.

Såfremt bestyrelsen i lyset af de nye oplysninger, siger ja til ladestandere, kan det være relevant at fastsætte 3 takster for tankning:

- 2,00 kr./kWh for beboere
- 2,50 kr./kWh for el-delebil (byens bil)
- 3,00 kr./kWh for alle andre

a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til ladestandere på ny.

Punktet er: Godkendt

Et flertal i bestyrelsen godkendte, at RS Bolig etablerer ladestandere.

Mads Vendelbo kunne ikke bakke op om dette.

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 30. oktober 2020, Kl. 11:00

KV46, 1. sal

møde nr. 9



4. Grønt - men hvordan?

DR TV kører en serie med Frank Jensen (bonderøven) om at give plads til vild natur. Mange arter af dyr og planter er ved at forsvinde fordi der ikke er plads til dem i vores velplejede haver og intensivt dyrkede marker. Som boligforening i en kommune, der skilter med at vi bor i og er "Naturens Rige", bør vi forholde os til, hvordan vi kan være med til at give plads til naturen - og samtidig undgå at vores afdelinger ser ud som om de går i forfald.

Bestyrelsen for en afdeling i Tarm ønsker at lade mindre arealer langs med stier, for enden af gavle m.v. gro til. Jeg forudser, at den tilgang vil resultere i et forsømt udtryk. Hvis vi ønsker at reducere græsslåning til et par gange om året, finder jeg, at det bør være større sammenhængende arealer, vi lader gro til - gerne med stier i slået græs. Derved bliver det tydeligt, at det er et bevidst valg og der bliver mere reel plads til at "vild" natur kan indfinde sig.

Den pågældende bestyrelse ønsker endvidere at reducere græsklipning til hver 14. dag. Bestyrelsens motivation er primært at spare timer. Det vil næppe heller øge artsdiversiteten, da de vilde planter ikke når at få fat og sætte blomst i løbet af 14 dage. Til gengæld vil det give et oplejet udtryk inden græsset bliver slået og når det er slået vil der ligge mange græsklatter på plænen.

Bestyrelsen bedes tage stilling til, om der af hensyn til boligforeningens generelle udseende og omdømme, bør være visse krav til fællesarealernes drift. Konkret anbefaler kontoret, at arealer, der skal fremstå mere vildt og oplejet bør have en vis størrelse (f.eks. minimum 25 x 25 m). Derved bliver det ikke bare bræmmer langs bygninger og hegn eller under hække, da den tilgang risikerer at give et indtryk af forsømt i stedet for "vild med vilje". Det vil samtidig være en fordel, hvis der er en pænt vedligeholdt kant rundt om det oplejede. Dels vil det gøre det tydeligt, at det er bevidst og dels vil det gøre det nemmere at holde græs m.v. fri af de hække og fliser, arealet måtte grænse op til.

I DR's udsendelser kan man se, at det øverste muldlag ofte bliver skrælet af for at skabe næringsfattige forhold, så de ønskede vilde planter kan trives. En planlagt tilgang øger markant sandsynligheden for at nå målet om øget biodiversitet. Der er en vis risiko for, at vi ikke opnår den ønskede større artsdiversitet ved blot at "lade stå til".

Hvis vi for alvor skal leve op til at være grønne, skal vi helt droppe at sprøjte med gift mod ukrudt. Vi har investeret i en hedvandsrenser i Ringkøbing og med den kan vi klare langt det meste - men vi skal altså væsentligt flere gange over det samme areal for at holde det fri for ukrudt. Det har således en pris at være god ved miljøet. I Tarm har vi ikke en hedvandsrenser, så der bruger vi gift for at holde eksempelvis områder med skærver fri for ukrudt. Det er desværre ikke en specielt naturvenlig tilgang.

Bestyrelsen bedes derfor tage stilling til flg.:

- Skal arealer, der ønskes plejet ekstensivt, have en minimums-størrelse på 25 x 25 m og afgrænses med en pænt klippet bræmme
- Skal græsplæner enten klippes / slås 1-2 gange årligt eller 1 gang om ugen i vækstsæsonen eller slås med en robotplæneklipper
- Skal Tarm også benytte hedvandsrenser eller tilsvarende løsning for at minimere brugen af gift

For at gøre det endnu tydeligere, at der er tale om et bevidst valg kan vi evt. supplere med et skilt med teksten "Her lader vi naturen få plads" eller tilsvarende budskab med vores logo på.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til ovenstående

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen var enige om, at det er vigtigt at vores grønne områder er med til at gøre vores boligområder attraktive. Bestyrelsen enedes om at græsarealer m.v. kan plejes ekstensivt, såfremt der rundt om sådanne arealer er en maskinbreddes bræmme med græs, der klippes ugentligt i sæsonen. Derved er det tydeligt, at "det vilde" er et bevidst valg og vi minimerer samtidig risikoen for, at ukrudt breder sig ind i bede og hegn m.v.

Derudover vigtigt, at beboerne tager stilling til, hvordan de ønsker deres grønne arealer vedligeholdt.

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 30. oktober 2020, Kl. 11:00

KV46, 1. sal

møde nr. 9



5. Solcelleanlæg

Solpanelerne i afdeling 6 var for godt et år siden i varierende grad stået af og inverterne var ved at være udtjente. Panelerne ydede forskelligt og forventedes fremadrettet at yde ringere på grund af forkert montering fra start. Afdelingen besluttede derfor at skifte solcelleanlæg på alle boligerne. Boligforeningen købte de nedtagne paneler af afdelingen for 20.000 kr. Det har vist sig, at ca. 100 paneler stadig fungerer. Der er i størrelsesordenen 20 paneler, der ikke er målt igennem endnu.

Der bliver indhentet tilbud på at få sat solcelleanlæg op på Thorsvej 4, Kongevejen 46 og Engholmvej 71. Der skal gives pris på montagesystem, inverter samt opsætning og tilslutning til ejendommenes eksisterende el-anlæg. Den, der vinder udbuddet skal endvidere sørge for dokumentation for tilmelding af anlægget til elselskabet. I alt bliver der de tre steder opsat 90 paneler. Da der primært bruges strøm i dagtimerne på de tre adresser, vil en stor andel af elforbruget blive dækket af strøm fra solcellerne.

Der er dermed stadig en del brugbare solpaneler tilbage. Bo vil gerne købe en del af de overskydende paneler til samme stykpris, som Boligforeningen har givet.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender, at Bo kan købe et antal paneler til den pris, boligforeningen har givet**

Punktet er: Godkendt

6. Interviewskema fra Landsbyggefonden

Landsbyggefonden har påtaget sig opgaven med at udbyde den eksterne granskning af alle drifts- og vedligeholdelsesplaner, der skal finde sted inden udgangen af 2021. For at klare den opgave har man igangsat et større IT-projekt, hvor man vil samle data fra en række forskellige kilder. For at kende omfanget af den opgave, der skal udbydes, skal alle boligorganisationer i løbet af november måned indtaste hvor mange bygningstyper, der findes i hver afdeling. I snit skal vi derfor løbe 2 afdelinger igennem hver arbejdsdag i november. Enkelte afdelinger vil vi umiddelbart kunne svare på, mens det for andre skal lidt nærmere overvejelser til. En boligorganisation med 5.000 boliger anslår, at den har 4-500 forskellige bygningstyper. Hvis det holder stik og vi er i samme situation, har vi i størrelsesordenen 150 forskellige bygningstyper.

Fra 1. december og frem til 31. marts skal vi for hver afdeling og hver bygningstype svare på, hvornår 20 udvalgte bygningsdele er "indarbejdet", det vil sige hvornår den pågældende bygningsdel er opført eller evt. udskiftet. Vi skal dermed svare på det, for noget der ligner 3.000 bygningsdele. De to inspektører kommer dermed til at bruge en hel del arbejdstimer på ovenstående frem til den 31. marts næste år. Vi vil være nødt til løbende at vurdere, hvilke opgaver vi nedprioriterer for at nå i mål med denne opgave.

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

Punktet er: Taget til efterretning

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 30. oktober 2020, Kl. 11:00

KV46, 1. sal

møde nr. 9



7. Fjernvarmeværkets grund ved Kronager

Bestyrelsen bør indledningsvis tage stilling til, om Johanne Hjort er inhabil inden dette punkt behandles.

Fjernvarmeværket henvendte sig for godt et år siden for at høre, om RS Bolig er interesseret i at overtage den mindre parcel, der ligger på værkets grund op mod Kronager (afd. 3). Afdelingsformanden oplyser, at bestyrelsen har drøftet, om man på grunden kan etablere et fælleshus med gildesal til 50 mennesker, almindeligt køkken og bad samt værelse til overnatning. Der skal i givet fald laves et skitseprojekt, så afdelingen kan tage stilling til et konkret forslag med overslag på projektets økonomi.

Såfremt organisationsbestyrelsen ønsker, at boligforeningen skal have et samlingssted til 100 personer, hvor der eksempelvis kan afholdes repræsentantskabsmøder, kan boligforeningen betale en del af udgiften til en sådan gildesal.

Fjernvarmeværkets bestyrelse har ikke taget konkret stilling til salg af grunden, men forholder sig til et evt. tilbud fra RS Bolig.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og tilkendegiver, om boligforeningen har behov for en gildesal med en større kapacitet end bestyrelsens foreslåede 50 personer

Punktet er: Godkendt

Johanne Hjort blev erklæret inhabil og deltog ikke i behandlingen af punktet.

Orienteringen blev taget til efterretning, idet der ikke er ønske om en større gildesal.

8. Indflytning, Fjordudsigten

I forbindelse med byggemøde for Fjordudsigten den 21. oktober blev det drøftet, om det er muligt at udleje færdige bygninger, før det samlede byggeri står færdigt. Der er desværre en række forhold, der gør at det ikke er realistisk, bl.a. flg.:

- oplagsplads
 - materialer til byggepladsen opbevares foran boliger ud mod fjorden. Der er ikke tilstrækkelig plads til at opbevare materialer andre steder på grunden.
- afskærmning af byggepladsen
 - det er ikke muligt at adskille byggepladsens adgangsveje fra boligernes
- adgangsforhold:
 - der er ikke mulighed for at parkere på grunden
 - der vil være lastbil trafik på begge sider af boligerne
- juridiske forhold
 - byggepladsen vil ikke kunne overholde lovgivningens støjkrav i forhold til boliger, hvis boligerne lejes ud
 - ibrugtagningstilladelse forudsætter, at der er niveaufri adgang til boligerne og 1½ P-plads pr. bolig.
 - hvis boligerne lejes ud bliver dele af byggepladsen offentligt område, det medfører skærpede krav i forhold til oprydning. Krav som entreprenørerne ikke vil kunne overholde.

På byggemødet blev det fastlagt, at de første to bygningskroppe (lejemål i 2 plan) vil være klar til besigtigelse den 19/12 2020 og de næste tre bygningskroppe (også lejemaal i 1 plan) vil være klar til den 19/3 2021. For at byggepladsen kan fungere, skal besigtigelse finde sted i weekenden. Det er nødvendigt at etablere ekstra afskærmning inden besigtigelse finder sted: derfor skal besigtigelse aftales med entreprenøren forinden.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Taget til efterretning

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 30. oktober 2020, Kl. 11:00

KV46, 1. sal

møde nr. 9



9. P-vagt

På det seneste møde besluttede bestyrelsen, at ulovligt parkerede biler skulle pålægges et gebyr, såfremt der var hjemmel til dette. Det viser sig, at det kun er autoriserede P-vagt firmaer, der må udstede bøder/gebyrer. Et P-vagt firma i Århus tilbyder en løsning, hvor man med deres app selv står for kontrol og dokumentation, hvorefter firmaet står for at opkræve bøde for ulovlig parkering. Abonnement til firmaets løsning med egenkontrol koster 375 kr./ md. inkl. moms. For at kunne opkræve en bøde, skal det være tydeligt skiltet, hvordan man skal parkere. Der er ikke noget oprettelsesgebyr, men der vil være engangs-udgifter til den fornødne skiltning. Når man udskriver en bøde, får man selv 300 af de knap 800 kr. en bøde er på.

Hvis vi tilslutter os ordningen, er det min forventning, at "formastelige" beboere, hurtigt vil rette ind, når de først har fået en bøde eller to. Derefter vil det sandsynligvis kun være undtagelsesvist at nogle parkerer, hvor de ikke må. Det er vigtigt at have en ordning i Damtoften, da affaldsselskabet fremover skal kunne komme frem til de nedgravede containere med en lastbil med anhænger.

I afdeling 18 er der jævnligt parkeret biler i vigelommerne og foran vores garage, selvom der er markeret P-forbud med gule streger. Her giver det derfor også mening at have P-vagtordning tilknyttet.

a. Indstilling: at bestyrelsen tiltræder den skitserede P-vagt ordning

Punktet er: Godkendt

10. Politik for gaver og annoncer

Vi har tradition for at vi i december måned giver en julegave til medarbejdere og bestyrelse, der matcher det beløb, man maksimalt må give skattefrit. Det beløb har de seneste år været på 800 kr., men er fra 2020 sat op til 900 kr.

a. Indstilling: at bestyrelsen justerer politik for gaver og annoncer, så beløbet til julegaver følger Skats grænseværdi

Punktet er: Godkendt

11. Evt.

Punktet er: Behandlet

Bestyrelsen bakkede op om, at man fremover skal ringe eller mailer og aftale tid, inden man kommer ind på kontoret.

Formålet hermed er at begrænse risikoen for smitte ved at fordele besøg i løbet af dagen og håndtere besøg pr. tlf. eller mail, når det er muligt.

Bestyrelsen tager i april 2021 ordningen op til overvejelse.