

møde nr. 12

Mødeinfo

 Lokation	Thorsvej 6, 6950 Ringkøbing
 Dato	18. december 2023 Kl. 16:30
 Deltagere	Ejvind Hansen, Karsten Richard Håkonsen, Leif Kastner, Mads Vendelbo, Martin Skovhuus Håkonsen, Per Kragh Thomsen, Sabrina Dybdahl Jensen
 Fremmødte	Ejvind Hansen, Karsten Richard Håkonsen, Leif Kastner, Mads Vendelbo, Martin Skovhuus Håkonsen, Per Kragh Thomsen, Sabrina Dybdahl Jensen

Referat

- Godkende referat**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- Opfølgning på tidligere møder**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til 1), 2) og 3) samt tager øvrige punkter til efterretning.
- Reducere vandforbrug og undgå unødige regninger**
 - Indstilling: at bestyrelsen godkender, at vi indkøber sensorer til alle boliger (option 2).
- Valg til BL's 6. kreds**
 - Indstilling: at bestyrelsen bakker op om, at Karsten og Bo genopstiller til valget i BL's 6. kreds.
- Evt.**
 - Indstilling: at bestyrelsen vender evt. yderligere emner her.

Referat

1. Godkende referat

Referat af møde den 8. november godkendt af bestyrelsen den 9. november 2023.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Godkendt

2. Opfølgning på tidligere møder

1) Byggeri på Kongevejen 46

BayArch har forelagt kommunen vores oplæg til byggeri på Kongevejen 46. Kommunens tilbagemelding er, at man ønsker at bevare det nuværende gadebillede med en bygningskrop langs med fortovet samt at der højst må være 4 boliger på grunden, da der minimum skal være 300 m² pr. bolig. På baggrund heraf er der udarbejdet revideret oplæg til udnyttelse af grunden - se bilag herom.

2) Gulvslibning, flyttelejligheder

På mødet den 20. september og den 25. oktober var der punkt på om gulvslibning i flyttelejligheder. Punktet var foranlediget af en disput med fraflytter, der ikke skulle betale, hvis der alene var behov for en let afslibning af gulvet, men skulle betale, da der var behov for en fuld afslibning. Fraflytter ønskede derfor udgiften til en let afslibning som fradrag i udgiften til den fulde afslibning. Det er ikke muligt at lave dette fradrag i forbindelse med e-syn. Det er beboeren, der har ansvar for at vedligeholde gulvet i boperioden. I andre boligorganisationer er det derfor beboeren, der betaler for en let afslibning ved fraflytning. Hvis vi vælger samme fremgangsmåde, sparer afdelingen udgifterne til let afslibning og fraflytter kommer til at betale den faktiske udgift, uanset om det er en let eller en fuld afslibning. På mødet den 25. oktober blev der spurgt, om der er fradrag for udgiften til afslibning i forhold til boperioden. Svaret er, at det er der ikke, da gulvafslibning ikke er en del af normaistandsættelsen. Det er kontorets anbefaling, at beboere fra 1. januar ved fraflytning betaler gulvafslibning, uanset om det er en let eller en fuld afslibning.

3) Vedtægtsændringer drøftet på formandsmødet

På formandsmødet den 7. december var der generelt opbakning til de foreslåede ændringer.

Der var spørgsmål til forslaget om at afdelingsformænd skal være på valg hvert år - konkret om det er i overensstemmelse med de såkaldte normalvedtægter, hvor afdelingsformænd er på valg hvert andet år.

BL har på spørgsmål herom svaret, at repræsentantskabet godt kan beslutte at afdelingsformænd skal være på valg hvert år, da det ikke vil indskrænke demokratiet.

Derudover var der en længere drøftelse af valg i områder (Ringkøbing / Skjern-Tarm) kontra valg til på tværs af disse områder.

4) Ladestandere

I 2021 søgte vi om tilskud til at etablere ladestandere ved et antal afdelinger. Der var ingen afdelinger, der fik tilsagn, men alle kom på venteliste. Damtoften, afd. 8 fik for et års tid tilsagn om tilskud. Antal lejemaal i en afdeling er ét af tildelingskriterierne, da vi har relativt små afdelinger, har vi ligget et stykke nede på listen. Når afdelinger med tilsagn ikke er nået i mål med at opstille ladestandere - eller har opstillet færre end forudsat - bliver der penge til overs i puljen. Det kommer afdelinger på ventelisten til gode. Konkret er der nu også meldt tilsagn om tilskud til afd. 5.

5) Nedgravede containere

Der er bestilt nedgravede containere til den 3. (tomme) betonkasse ved de 17 eksisterende affaldsøer. Disse forventes leveret i februar måned. Damtoften afd. 5 og 8 har begge bestilt den 4. container som nedgravet også.

De øvrige afdelinger har valgt en overjordisk container, der også er bestilt.

Fjordudsigten, etape 1 og 2 forventes at få nedgravede containere i uge 2 i 2024.

6) Opgavestyring / e-drift

Implementering af e-drift er godt i gang. Vi havde forventet, at produktet var mere eller mindre køreklart, men det har vist sig, at den måde fsb har organiseret sig på, afviger en del fra den måde, vi gør det på. Det har derfor været nødvendigt at

Referat

videreudvikle programmet en del mere end forventet.

I Tarm og Skjern er man begyndt at anvende programmet. I Ringkøbing er det under indfasning lige nu. Især i forhold til opgaveløsningen for beboerservice sker der en del ændringer i den måde, vi tager i mod og videreformidler opgaver på. Det er derfor sandsynligt, at der vil opstå nogle indkøringsproblematikker i starten af 2024.

7) Udlejning, Fjordudsigten etape 2

Kampagnerne for at udleje de nye boliger i Fjordudsigten fortsætter. Vi er nu oppe på at have udlejet 14 af de 33 boliger, herunder 8 af de 12 boliger i første parket.

8) Styringsdialog med kommunen

Karsten, Per og Bo var den 12. december til det årlige styringsdialogmøde med borgmester og kommunaldirektør. Mødet foregik som sædvanligt i fin og konstruktiv dialog. Vi orienterede om de byggeprojekter, vi har i støbeskeen og dem var der umiddelbart opbakning til.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til 1), 2) og 3) samt tager øvrige punkter til efterretning.

Punktet er: Godkendt

1) Byggeri på Kongevejen 46 blev godkendt, idet der skal ses nærmere på P-løsning samt indretningen af boligerne.

2) Gulvslibning udsat til førstkommende møde

3) Vedtægtsændringer tages op på førstkommende møde

4) Ladestandere: afdelinger på Engholmvej og Lønhøjvej har også fået tilsagn fra puljen. De afdelinger bliver indkaldt til et ekstraordinært afd.møde om dette.

5-8) punkterne blev taget til efterretning

3. Reducere vandforbrug og undgå unødige regninger

Lovgivningen indebærer, at vi alle inden for en kortere årrække løbende skal kunne følge vores eget forbrug af el, vand og varme.

Ungdomsboligerne har hidtil været med kollektiv afregning af el, vand og varme. Dermed har incitamentet til at spare for den enkelte nærmest været ikke-eksisterende. Det er hensigtsmæssigt, at unge, der flytter hjemmefra, kan se, at det gør en forskel, om de sparer på el, vand og varme.

Ungdomsboligerne får derfor i starten af 2024 monteret målere, der registrerer forbruget af el, vand og varme i hver enkelt lejlighed. For at motivere de unge til at spare på vandet, kan vi montere en "shower sensor", der viser hvor længe, man bader. Erfaringen er, at det kan reducere vandforbruget op til 30 %.

Et andet område, hvor der ofte kan spares på vand og dermed også kroner, er ved toiletter, der løber. Det er faktisk overraskende store beløb, man kan spare på den konto. Ved Ringkøbing-Skjern forsyning koster 1 m³ vand ca. 65 kr. Ifølge energistyrelsen bruger et toilet, der løber, så det er svært at se 275 l vand i døgnet (ca. 100 m³/år = 6.500 kr.), kan man se vandet løbe 550 l/døgn (ca. 200 m³/år = 13.000 kr.) og er vandoverfladen urolig ca. 1.100 m³/døgn (400 m³/år = 26.000 kr.). Det er derfor mange penge, det kan handle om for beboerne .

I England og USA har undersøgelser vist, at mellem 8 og 20% af toiletterne løber. Vi har været i dialog med det danske firma Aguardio, der har en "toilet leak sensor" til at overvåge toiletter og den nævnte "shower sensor", der viser hvor længe man bader. Aguardios erfaring er, at det ofte er mere end 15% af toiletterne, der løber.

Hvis 15% af vores toiletter løber, så det er svært at se (= 275 l/døgn), er det en årlig udgift for beboerne på 1,7 mio. kr. - selv om problemet med løbende toiletter skulle være væsentligt mindre, vil det stadig være store beløb, der er tale om.

Sensoren til toilettet kan fungere på 2 måder: den kan give en hyletone , når den registrerer et tilstrækkeligt stort vandspild,

Referat

men den kan også løbende opsamle data som via en mobil med bluetooth sendes til Aguardio. Fordelen ved det sidste er, at løbende målinger tidligere afslører toiletter, der løber – herunder toiletter, der kun løber periodevis.

Data fra sensorerne oversendes via bluetooth til en mobil med Aguardios app installeret. Bluetooth har en kort rækkevidde, man skal derfor forbi en bolig - men ikke ind i den - for at hente data. Hvis man ønsker at have samtlige data fra sensorerne, skal man forbi hver 14. dage. Man kan også vælge eksempelvis at hente data en gang om måneden, så det er 12 gange om året, man følger op på toiletterne. Indsamling af data kan være en oplagt opgave for fleksjobbere. Bo har talt med kommunen om dette og det er man enig i.

Beboerne i vores ældreboliger er nok blandt de sidste, der vil opdage, når et toilet løber. Samtidig er det en beboergruppe, hvor økonomien kan være anspændt, hvorfor en stor vandregning, kan være problematisk for dem.

Hvis boligforeningen tidligt bliver orienteret om løbende toiletter kan sikre, at vi får taget action på det, inden det udvikler sig. Det kan også være med til at belyse, om der er afdelinger, hvor vi generelt bør skifte toiletterne eller dele af dem. Et toilet, der løber, kan endvidere være dyrt ved tomgangsboliger, da der kan gå lang tid, før det bliver opdaget.

Ud over de økonomiske aspekter er reduceret vandspild også godt for miljøet – ikke mindst i forhold til Forsyningens rensning af spildevand: rent vand er det værste, man kan have i et renseanlæg, for det gør det unødigt dyrt at fjerne det, man skal. Renseanlæggene skal derved bruge mere energi på at rense og resultatet bliver ikke lige så godt .

Til orientering har vi både installeret "toilet leak sensor" og "shower sensor" i de 33 nye boliger i Fjordudsigten i Ringkøbing. Dette for at understrege det miljømæssige fokus, boligforeningen har på dette nye byggeri og for at tage hånd om toiletter, der løber. Vi havde udfordringer med dette i enkelte lejemaal i etape 1. Med sensorer vil vi selv kunne opdage dette. Det er ikke mindst en fordel ved lejemaal i tomgang, hvor vi selv hænger på en evt. udgift. Data om løbende toiletter kan også anvendes i forbindelse med 1 års eftersyn af de nye boliger.

"Toilet leak sensoren" monteres med strips på tolettets vandrør. Det tager derfor kun et par minutter at montere den i langt de fleste af vores boliger. I boliger med væghængte toiletter tager det lidt længere tid, da man her skal have en beklædning af for at få adgang til vandrøret.

Boligforeningen har indgået en forhånds aftale med Aguardio om indkøb af sensorer (se bilag). Den ene option er at indkøbe "toilet leak sensor" til ungdomsboligerne og ældreboligerne samt "shower sensor" til ungdomsboligerne. For ungdomsboligerne handler det om at hjælpe de unge beboere til at agere hensigtsmæssigt, når de er i bad, så de både gør noget godt for miljøet og for deres egen pengepung.

Den anden option er, at vi supplerer ovenstående med også at indkøbe "toilet leak sensor" til familieboligerne.

Aguardio er meget interesseret i at indgå aftale, hvor vi tager hånd om enten boligerne nævnt i option 1 eller samtlige vores boliger i option 2, da det vil være en rigtig god case for dem i deres markedsføring – lige som det også vil være med til at synliggøre RS Bolig og vores tiltag både for beboerne og for miljøet.

For de 33 nye boliger indgår indkøb af sensorerne i byggeregnskabet, hvor det for de øvrige boliger vil være en udgift under drift og vedligehold. For ungdomsboligerne vil indkøb af "shower sensorerne" dog være en udgift i regnskabet for 2024.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at vi indkøber sensorer til alle boliger (option 2).

Punktet er: Godkendt

Et flertal i bestyrelsen godkendte det indstillede. Når alle sensorer er monteret og data fra dem er indhentet, får bestyrelsen en orientering om status på toiletterne.

4. Valg til BL's 6. kreds

Referat

Torsdag den 4. april 2024 er der valg til 6. kreds, som RS Bolig indgår i. For at være valgbar, skal organisationsbestyrelsen bakke op om ens kandidatur. Både Karsten og Bo genopstiller til valget og beder derfor om bestyrelsens opbakning til dette.

- a. Indstilling: at bestyrelsen bakker op om, at Karsten og Bo genopstiller til valget i BL's 6. kreds.

Punktet er: Godkendt

5. Evt.

- a. Indstilling: at bestyrelsen vender evt. yderligere emner her.

Punktet er: Afvist

Ingen emner under evt. på dette møde