

møde nr. 10, 27. november 2020, Kl. 10:00  
Kongevejen 46

## Referat

### 1. Godkende referat

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet.

### 2. Opfølgning på tidligere møder

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

### 3. Renovering af afd. 8, Damtoften

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

### 4. Huslejer, Fjordudsigten (Ringkøbing K), Toften (Tarm) og Kernehusene (Ølstrup)

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender princippet for huslejernes størrelse.

### 5. Lademuligheder for elbiler og hybridbiler

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

### 6. Benchmark, økonomiske nøgletal

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

### 7. Evt.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

### 8. Drifts- og vedligeholdelsesplaner (Lukket)

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender tilbud og løsning fra Eseebase, herunder at udgiften afholdes af dispositionsfonden.  
(Lukket)



## Organisationsbestyrelsesmøde, 27. november 2020 møde nr. 10

### **Referat**

#### **Afholdt**

27. november 2020, Kl. 10:00

Kongevejen 46

#### **Fremmødte**

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 27. november 2020, Kl. 10:00

Kongevejen 46

møde nr. 10



## 1. Godkende referat

Referat af møde den 30. oktober blev udsendt den 2. november 2020.

### a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet.

Punktet er: Godkendt

## 2. Opfølgning på tidligere møder

\* El-ladestandere: der er bestilt fem ladestandere, der forventes leveret inden årsskiftet. Det er ikke muligt at variere prisen for at lade ved standerne. Alle kommer derfor til at betale den lave takst på 2,00 kr./kWh. Hvis ladepladserne skulle blive overrendt af udefrakommende, kan vi lægge begrænsninger på, så det kun er beboere, der kan benytte dem.

\* Nybyggeri Toften i Tarm. Der har været møde med Tarm El- og Varmeværk. Der er enighed med varmeværket om pris for at tilslutte fjernvarme til lejemålene. Tilslutning sker ikke som traditionelle anlæg med radiatorer i alle rum, men med opvarmning via ventilationsanlægget. Der er enighed med elværket om, at der skal betales tilslutningsafgift pr. lejemål. Der er dog ikke enighed med elværket om antal hovedmålere. RS Bolig siger en enkelt hovedmåler og bimålere i lejemålene. Elværket mener, at der skal være en hovedmåler pr. lejemål ((evt. kun én pr bygning). Der er enighed om at afvente, at udkast til bekendtgørelse om borger-energifællesskaber bliver endeligt vedtaget. Hvis der skal være en hovedmåler pr. lejemål eller pr. bygning, udelukker det billigere strøm via solceller.

\* Skema C er udfyldt og godkendt af revisor for trækingsret vedr. nye tage med solceller i Alkjærparken.

\* Kommunen har godkendt Skema A vedr. Ølstrup og der er aftalt møde med Niels Bjerg med henblik på endelig underskrift af køb af hans grundstykke.

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

Punktet er: Godkendt

\* El-ladestandere: bestyrelsen besluttede at tilkøbe 50 A pr. målerskab til ladestandere og derved opnå halv pris på tilslutningen (tilbuddet udløber i år). Ladestanderne skal være offentligt tilgængelige for at opnå rabatten. Med 50 A frem for 35 A vil hvert målerskab være forberedt på tilslutning af 2 stk. 22 kW dobbelt-ladestandere. Merpris pr. målerskab er 10.000 kr.

\* Øvrige punkter blev taget til efterretning.

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 27. november 2020, Kl. 10:00

Kongevejen 46

møde nr. 10



### 3. Renovering af afd. 8, Damtoften

Klimaskærmen på de gule blokke i afd. 8 skal som tidligere orienteret renoveres. I den forbindelse bliver bygningerne markant forbedret energimæssigt. Folketinget har for 2021 afsat 375 mio. kr. i en pulje til energiforbedringer. Når der åbnes for ansøgninger i første kvartal 2021, vil vi søge om tilskud fra puljen til afd. 8.

Der er indhentet pris på og beregnet besparelser ved at montere solceller på tagene af afd. 8. Bestyrelsen har tidligere afvist solceller. Bo har fået et tilbud hjem, der viser en besparelse for beboerne set under ét på 300.000 kr. årligt ved at etablere solceller på tagene. Der kan ikke opnås tilskud fra energipuljen til at etablere solcelleanlæg.

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

Punktet er: Godkendt

### 4. Huslejer, Fjordudsigten (Ringkøbing K), Toften (Tarm) og Kernehusene (Ølstrup)

Boliger, der er helt identiske indvendigt kan godt have forskellige størrelse i følge BBR. Det skyldes at BBR dels tager udgangspunkt i en boligs udvendige mål og dels at trappeopgangen også tæller med for boliger på første sal. De udvendige mål er større, hvis en bolig grænser op til en ydervæg eller et tag og mindre, hvis boligen støder op til en anden bolig (det gælder både sideværts og opad).

I Ølstrup er gavlhusene eksempelvis 5 m<sup>2</sup> større på grund af ydermure. Det giver mest mening, at boliger, der er identiske indvendigt, har den samme husleje.

Man kan argumentere for, at boliger på første sal kan have en bedre udsigt, men her skal man op ad en trappe for at komme ind i boligen, der er således både fordele og ulemper ved at bo på første sal.

De kommende huslejer anbefales fastsat efter boligernes indvendige størrelse.

Punktet er: Godkendt

#### a. Indstilling: at bestyrelsen godkender princippet for huslejernes størrelse.

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen godkendte princippet for at fastsætte huslejerne.

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 27. november 2020, Kl. 10:00

Kongevejen 46

møde nr. 10



## 5. Lademuligheder for elbiler og hybridbiler

RS Bolig har fået sin første lejer med en ren elbil. Vedkommende bor i et lejemål med en tilhørende carport og har derfor spurgt på opsætning af en lademulighed. Der har ikke været behov for retningslinjer for dette tidligere, men det er der nu.

Kontoret er i forbindelse med den konkrete sag nået frem til, at biler, der kun kører på el, bør have en måler med egen strømforsyning, hvorved installationen bliver dimensioneret til bilen og laderen.

Hybridbiler (biler, der kan køre en kortere distance på el, hvorefter de fortsætter på benzin/diesel) har et noget mindre batteri end elbiler. Som udgangspunkt er behovet for ladekapacitet dermed også mindre. Kontorets holdning er derfor, at en lader til en hybridbil kan tilsluttes husstandens eksisterende måler, såfremt en autoriseret elinstallatør kan godkende den løsning.

Det er endvidere kontorets holdning, at installation af lademulighed ind til videre IKKE skal være omfattet af råderetsbestemmelser. Det betyder, at en beboer ved fraflytning ikke har mulighed for at få dele af sine udgifter til lademuligheden refunderet. Baggrunden for dette er, at el- og hybridbiler ind til videre udgør en så lille del af den samlede vognstand, at det er mest sandsynligt, at den næste beboer ikke har en el- eller hybridbil. Det vil derfor ikke være rimeligt, at en ny beboer skal betale for en lademulighed, vedkommende ikke har brug for.

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

Punktet er: Godkendt

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

## 6. Benchmark, økonomiske nøgletal

Revisionsfirmaet EY (Ernst & Young) har fremsendt en lille rapport, hvor de har sammenlignet de økonomiske nøgletal for almene boligorganisationer i Midtjylland for regnskabsåret 2019. Den enkelte sammenligning tager enten udgangspunkt i kr. pr. m<sup>2</sup> eller kr. pr. lejemål. Rapporten indeholder kun tal, der er således hverken tolket eller vurderet på tallene.

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 27. november 2020, Kl. 10:00

Kongevejen 46

møde nr. 10



Der er sammenlignet på 12 poster:

1) Renholdelse (det grønne område) og almindelig vedligeholdelse (beboerservice)

Her ligger RS Boligs udgifter over gennemsnittet. Merudgiften kan til dels forklares ved at vi selv udfører henlæggelsesarbejde. Vi konterer eget henlæggelsesarbejde på konto 114, hvor de øvrige boligforeninger konterer hele opgaven på konto 116. I 2019 udførte viceværterne således henlæggelsesarbejde for 1 mio. kr.

2) Henlæggelser til drift og vedligehold.

En del afdelinger har øget henlæggelserne de seneste år, så alle vores afdelinger generelt henlægger tilstrækkeligt nu. Alligevel ligger vi under gennemsnittet på denne post.

3) Henlagt til drift og vedligehold.

RS Bolig ligger her som flot nr. 1 - netop fordi vi har øget henlæggelserne i tide, afdelingerne risikerer derfor ikke de helt store huslejestigninger af den grund.

4) Møde- og rejseudgifter

Også på denne post ligger vi pænt under gennemsnittet.

5) Personaleudgifter inkl. forretningsførelse

Der er en enkelt stor og en enkelt mellemstørrelse boligforening, der gør det billigere end os, resten er dyrere.

6) Kontorholdsudgifter m.v.

På denne post ligger vi meget tæt på gennemsnittet.

7) Revision

Også her ligger vi under gennemsnittet. Der er dog nogle der gør det noget billigere end os. Vores mange afdelinger er med til at holde udgiften oppe.

8) Rente til afdelingerne

Her ligger vi noget over gennemsnittet. Det er positivt, for det betyder, at afdelingerne har fået deres opsparede midler forrentet bedre.

9) Administrationsbidrag

Vi ligger lidt under gennemsnittet på denne post og vi ligger lavest blandt de små boligforeninger.

10) Egenkapital

Også på denne post ligger vi noget over gennemsnittet.

11) Gæld til afdelingerne

Her ligger vi pænt over gennemsnittet. Det kan umiddelbart lyde negativt at have gæld til afdelingerne, men det afspejler, at afdelingerne generelt har sparet op til fremtidig vedligehold.

12) Soliditet

På dette punkt ligger vi som gennemsnittet af alle de undersøgte boligforeninger.

Sammenfattende klarer vi os således generelt fint i denne benchmark.

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

**Punktet er: Godkendt**

Bestyrelsen gennemgik nøgletallene og var overordnet tilfreds med benchmarken, idet det er vigtigt at vi fremadrettet fortsat har fokus på at minimere omkostningerne, hvor det er muligt.

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 27. november 2020, Kl. 10:00

Kongevejen 46

møde nr. 10



## 7. Evt.

\* Solceller, Damtoften

Det er aftalt med bestyrelsen for afd. 8, at der i januar måned indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor afdelingen skal tage stilling til solceller på tagene. Der er hentet priser hjem, der viser at afdelingens beboere samlet vil kunne spare 300.000 kr. på deres elregning, hvis de siger ja til solceller.

\* Administration af 2 grundejerforeninger i Ringkøbing K

Bo har sagt ja til at vi administrerer to grundejerforeninger i Ringkøbing K (Strandkanten og Bydelsforeningen). Vi får et årligt honorar på 12.000 kr. for at administrere Bydelsforeningen og 12.500 kr. for Strandkanten. Indtægterne stiger efterhånden som der kommer flere medlemmer. Indtægterne kommer boligforeningen som helhed til gode.

De fremgår hverken af RSB's budget for i år og næste år, da aftalen er ny, men de kommer med, når vi til foråret lægger budget for 2022.

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

**Punktet er: Godkendt**

De to orienteringer blev taget til efterretning.

Info-søjlen uden for kontorbygningen blev vendt. Der var opbakning til at nedlægge den, da langt de fleste finder deres information online i dag.

## 8. Drifts- og vedligeholdelsesplaner (Lukket)

### a. Indstilling: at bestyrelsen godkender tilbud og løsning fra Eseebase, herunder at udgiften afholdes af dispositionsfonden. (Lukket)