



Formandsmøde
onsdag den 3. december 2025
Hotel Ringkøbing

RSB
rsbolig.dk

Formandsmøde

3. december 2025



Dagsorden

- Velkommen v/ Karsten
- Henlæggelser til drift og vedligehold v/ Bo & Kim
- Haver ved boliger v/ Bo
- Byggerier med udfordringer v/ Bo
- Byggerier på vej v/ Karsten
- Ladestandere og fælles parkering v/ Bo
- Plus det løse 😊
 - diverse orienteringer v/ Bo & Karsten
- Evt.

Velkommen!



Henlæggelser

Drift og vedligehold

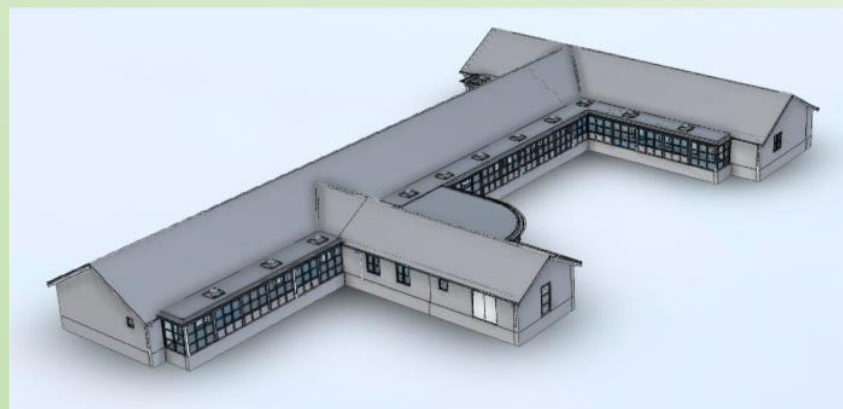
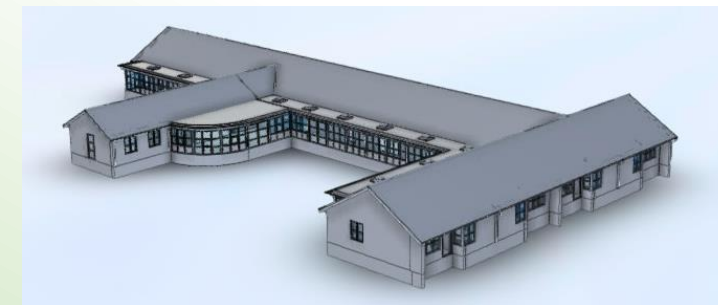
- Fra EG Bolig til Eseebase
- Henlæggelserne stiger

Hvorfor bliver det dyrere?

- Alle mængder er med nu
- Alle arbejder er med
- Priserne er hele tiden opdateret



Hovedbygningen
afd. 66 Rækker Mølle

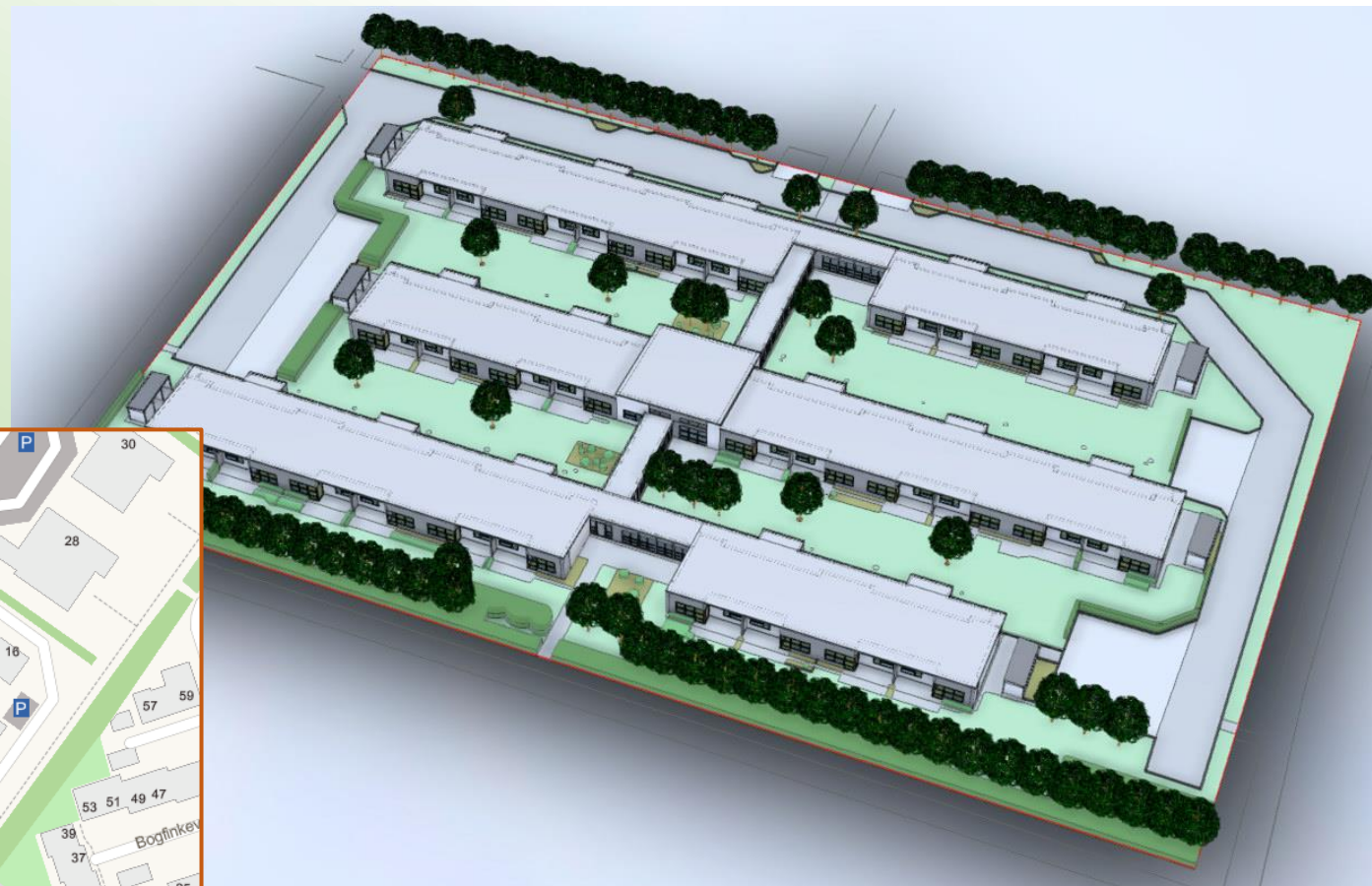
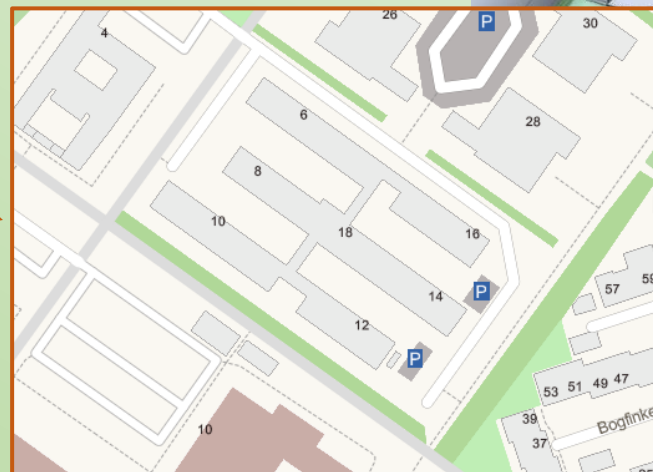
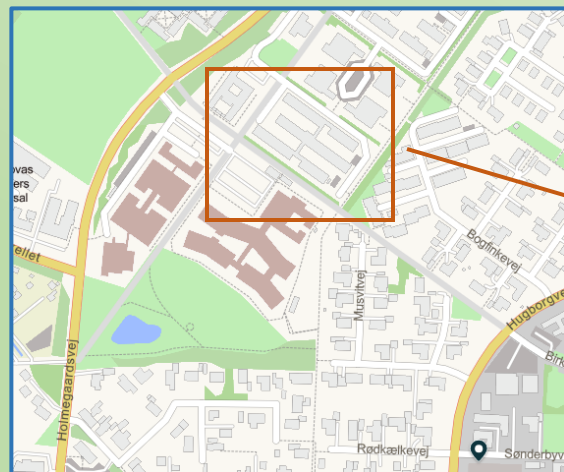
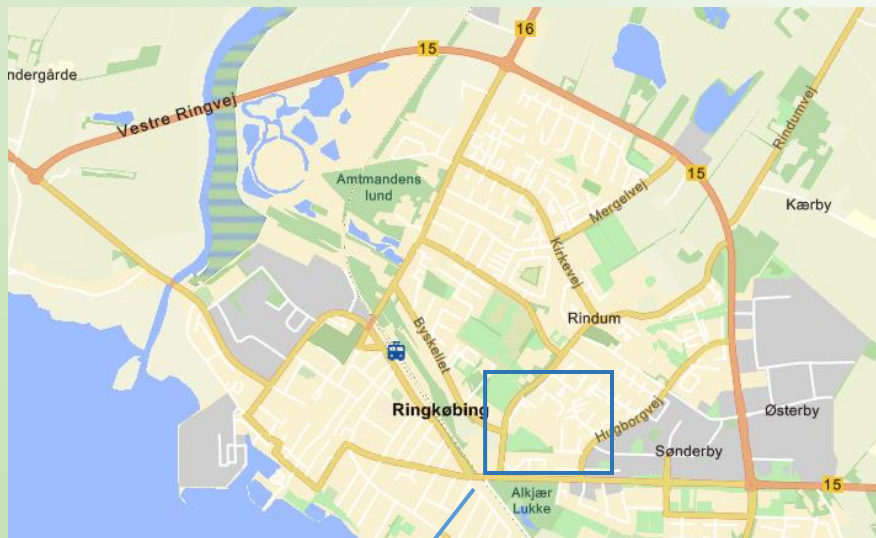




Drift & vedligehold, afd. 45 (I)



Holmegaardsbakken





Drift & vedligehold, afd. 45 (II)



Henlæggelser kommer til at stige

- EG Bolig: fra 350.000 kr. i 2026
til 440.000 kr. i 2029
- Eseebase: 546.000 kr. i 2026

Huslejestigninger

- Godkendt i budget 2026:
4,58 % (8,84 %)
- Stigning med ny henlæggelse:
13,86 %

Lejeforhøjelser: Afd. 45 - Holmegårdsbakken 6-16			
Lejligheder:		2026	NY 2026
Nuværende leje pr. m2 pr. år		992 kr.	992 kr.
Forhøjelsesprocent		4,58%	13,86%
Ny leje pr. m2 pr. år		1.037 kr.	1.129 kr.
Husleje/md. for 85 m2		7.348 kr.	8.001 kr.
Henlæggelser			
Planlagt periodisk vedligeholdelse		350.000 kr.	546.000 kr.
		2029	440.000 kr.



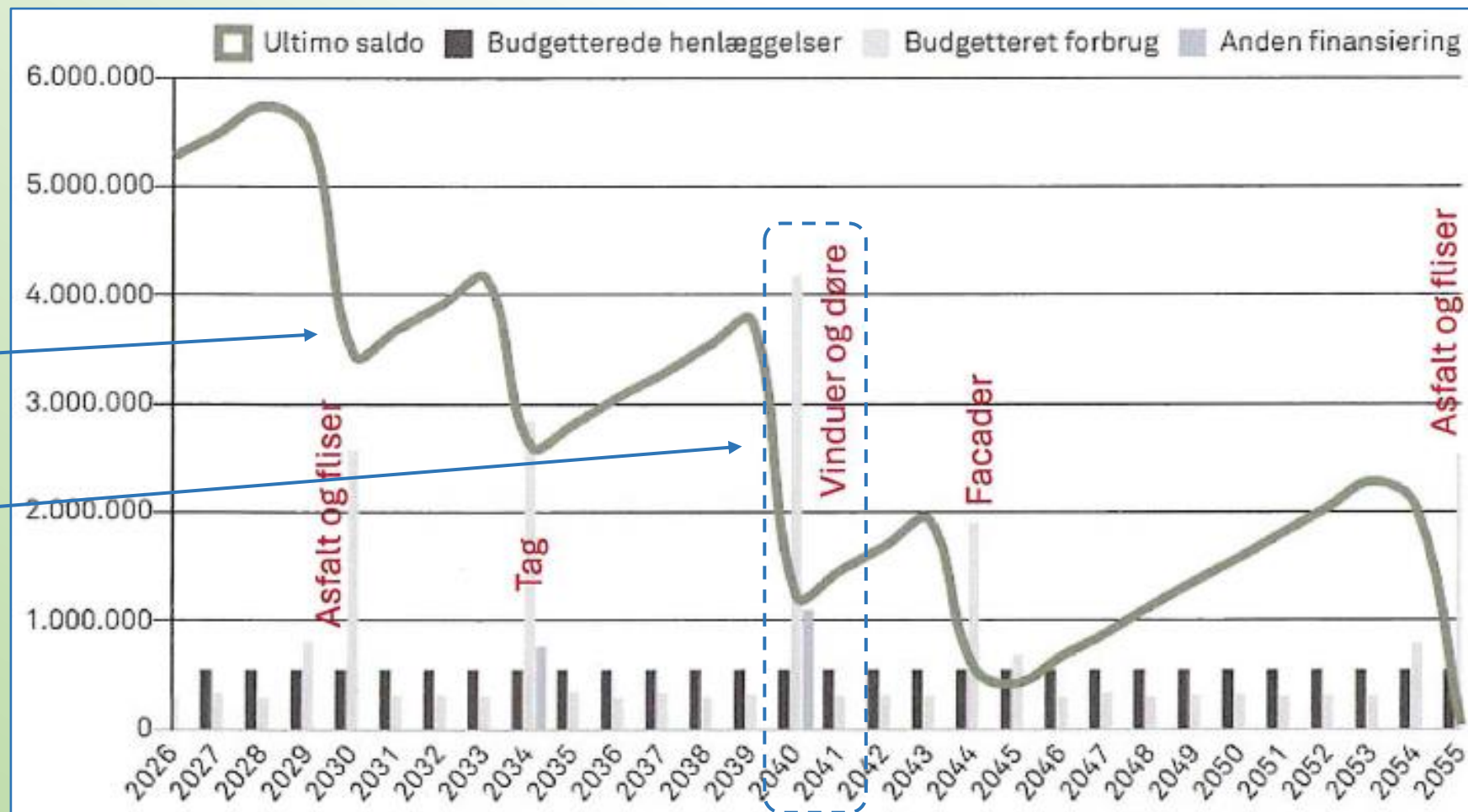
Drift & vedligehold, afd. 45 (III)

Afdelingens henlæggelser

- primo saldo:
5.024.188 kr.
- henlægges
pr. år (ny!):
546.000 kr.

udviklingen i
henlæggelserne

stor udgift i 2040





Drift & vedligehold, afd. 45 (IV)

Poster i Eseebase

- f.eks. vinduer



Afd. 45 Holmegaardsbakken 6 - 16 - 2026 Ret

0001 - Afdeling 045 - 10 Bygninger - 1 Udearealer - Plan år 2026

Standard	2026	2027	2028	2029	2030
Bygning, inventar	66.609	66.609	66.609	66.609	66.609
☐ Hårde hvidevarer	20.529	20.529	20.529	20.529	20.529
☐ Køkkeninventar	46.080	46.080	46.080	46.080	46.080
Bygning, konstruktion	57.633	99.896	58.358	84.845	103.333
☐ Dør, dør	900	900	1.625	900	900
☐ Fundament, væg	-	18.274	-	18.274	-
☐ Gulv, gulv	16.500	16.500	16.500	16.500	16.500
☐ Overflade	19.950	19.950	19.950	19.950	19.950
☐ Tagdækning, tag	-	23.989	-	-	-
☐ Tagkonstruktion, bjælke	-	-	-	-	-
☐ Tagkonstruktion, stern	-	-	-	-	45.700
☐ Tagkonstruktion, søjle	-	-	-	8.938	-
☐ Tagkonstruktion, underbeklædning	-	-	-	-	-
☐ Vindue, vindue	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800
☐ Væg, bjælke	-	-	-	-	-
☐ Væg, læmur	-	-	-	-	-
☐ Væg, søjler	-	-	-	-	-



Drift & vedligehold, afd. 45 (V)



Poster i Eseebase

- vinduer fortsat

Afd. 45 Holmegaardsbakken 6 - 16 - 2026

Bygningsdelskort: bk.vin.overflade.metal

Bygninger/komponenter 3	Indbygningsår 2004	Fremtidigt udskiftningsår	Tilstand 1.8	Areal 753m²	Længde 2724725m	Omkreds 1717606m	Mængde 240stk.
		BBR LBF					
Holmegaardsbakken nr. 10-12	2004	2007 2004	2064 !	1.8	227.4m²	824.6m	519.9m 72stk.
Holmegaardsbakken nr. 6-16	2004	2007 2004	2064 !	1.8	224.4m²	810.3m	508.5m 70stk.
Holmegaardsbakken nr. 8-	2004	2007 2004	2064 !	1.8	301.2m²	1089.8m	689.3m 98stk.

+ Tilføj ny aktivitet

Aktiviteter

Sortering : Navn

M Slet	Udskiftning af fuger	Totalomkostning : 228.974 DKK	Næste indsats : 2058
Slet	Udskiftning af punkterede ruder	Totalomkostning : 4.800 DKK	Næste indsats : 2025
M Slet	Udskiftning til 1-2 m2 træ/aluvindue	Totalomkostning : 758.380 DKK	Næste indsats : 2040
M Slet	Udskiftning til 2-4 m2 træ/aluvindue	Totalomkostning : 2.150.568 DKK	Næste indsats : 2040



Drift & vedligehold, afd. 45 (VI)



Poster i Eseebase

- vinduer fortsat

M

Slet

Udskiftning til 1-2 m2 træ/aluvindue

Totalomkostning : 758.380 DKK

Næste indsats : 2040

Mængde

Total : 240 stk.

Forhold : 0,31

Anvendt : 74,38 stk.

Priser

Enhedspris : 10196 DKK

Anvendt : 74,38 stk.

Totalomkostning : 758380 DKK

Varighed

Start year : 2004

Interval : 36

Slutår :

Anden finansiering

Konto : 11626

Anden finansieri... 30 %

Finansiering : Dispositio...

Andet

Stillads : ☐

Energilttag : ☐

Farligt : ☐

Rådgiver : ☐

Fag : Tømrer

2025-10-01-KE: Optalt 75 vinduer i denne størrelse

M

Slet

Udskiftning til 2-4 m2 træ/aluvindue

Totalomkostning : 2.150.568 DKK

Næste indsats : 2040

Mængde

Total : 240 stk.

Forhold : 0,64

Anvendt : 153 stk.

Priser

Enhedspris : 14056 DKK

Anvendt : 153 stk.

Totalomkostning : 2150568 DKK

Varighed

Start year : 2004

Interval : 36

Slutår :

Anden finansiering

Konto : 11626

Anden finansieri... 30 %

Finansiering : Dispositio...

Andet

Stillads : ☐

Energilttag : ☐

Farligt : ☐

Rådgiver : ☐

Fag : Tømrer

2025-10-01-KE: Optalt 153 vinduer i denne størrelse

Haver ved boliger (I)



Husordenen:

Haver ved rækkehuse

Haver og terrasseanlæg i tilknytning til de enkelte boliger skal boligtageren holde rene og i pæn stand.

Såfremt der forekommer misligholdelse af haveanlægget og der ikke ved påtale fra afdelingsbestyrelsen eller administrationen er foretaget renholdelse vil dette blive betragtet som mislighold af lejemålet. (Se nærmere herom i vedligeholdelsesreglementet.)

Vedligeholdelsesreglementet:

Haver og terrasseanlæg ved rækkehuse

Hvor der er have- og terrasseanlæg, skal disse af boligtageren holdes rene og i pæn stand. Renhold omfatter også hække på ind- og udvendig side, herunder klipning.

Se evt. særlige aftaler i evt. særligt tillæg til hus- og ordensreglement i den enkelte afdeling

Haver ved boliger (II)

Misligholdelse er typisk:

- meget langt græs
- hække ikke klippet
- meget ukrudt i hække

Hvad sørger viceværterne normalt for:

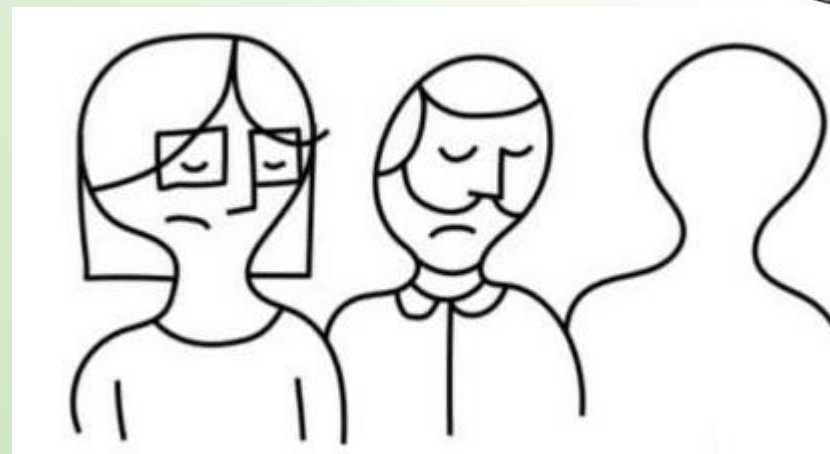
- klipper hække udvendigt
 - men pga. opgavens omfang kommer vi sent i nogle afdelinger
- Viceværterne vedligeholder derudover fælles arealer m.v.



Haver ved boliger (III)

Klage over misligholdelse

- naboer eller afd.bestyrelse henvender sig til kontoret
- inspektør / ledende vicevært ser på forholdet
- kontoret retter henvendelse til beboeren



*Det er bare
for meget!!*

Haver ved boliger (IV)



Beboeren efterlever ikke henvendelsen

- der kommer endnu en klage
- kontoret sender en advarsel, hvor næste skridt vil være en besigtigelse
- kontoret følger op på advarslen
- er der fortsat ikke sket noget, indkalder kontoret til besigtigelse

Besigtigelse

- RS Bolig er altid repræsenteret ved to personer
- På mødet konkluderer RS Bolig, hvad beboeren skal leve op til for at undgå at få en opsigelse
- Beboeren får som regel udført det, der er aftalt

Haver ved boliger (v)

Princippet er enkelt, men

- det er langt hen ad vejen elastik i metermål...
- hvor slemt skal det være, før kontoret reagerer?
- skal der være strengere krav til forhaver end baghaver?
- hvor meget af det aftalte skal være udført, for at det er godt nok?

Behandler vi alle lige?

- er der andre steder i afdelingen med mislighold?
- handler det også om utilfredshed med andet end haven?



Udfordringer i byggeri



Afd. 51 (Fjordudsigten I, Ringkøbing) + afd. 94 (Toften II, Tarm)

- trinlydsdæmpning for ringe
- syn & skøn: både arkitekt og entreprenør ansvarlig
- forlig - eller retssag / voldgiftssag?
- horisont?

Afd. 12 (Alkjærparken) og afd. 22 (Præstegårdsmarken + Bellisvej-Søibergsvej)

- to afdelinger, men samme udfordring og samme forløb
- undertag og båndstrammere: alvorlig fejl
- byggeskadefonden dækker overvejende afd. 12
- dispositionsfonden dækker overvejende afd. 22
- syn og skøn er afholdt – udbud af udbedring kommer
- horisont: udbedring forventes i 2027

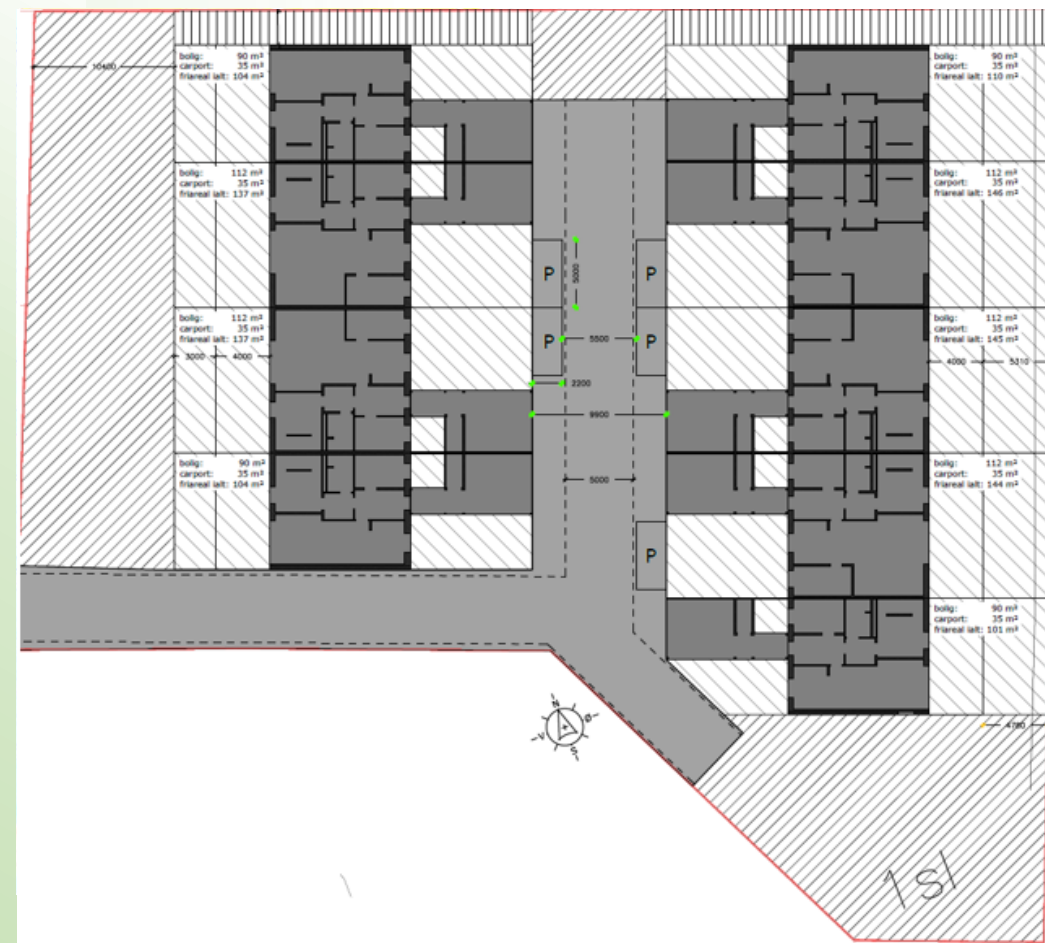
Status på nybyggeri (I)

Kloster

- den delegerede bygherre model
- aftale herom på plads
- lokalplan på plads
- 12 boliger i etape I, evt. 6 i etape II
- forventet byggestart, forår 2026
- forventet indflytning, forår 2027

Østervænget i Spjald

- lokalplan på plads
- 9 boliger
- skema A behandles af Byrådet nu
- udbud på vej ud i totalentreprise



Status på nybyggeri (II)

Kongevejen 46, Ringkøbing

- den tidligere adm.bygning er fjernet
- vi må bygge 4 boliger
- mega attraktiv placering
- men økonomien hænger ikke sammen 😞

Søibergsvej i Ringkøbing

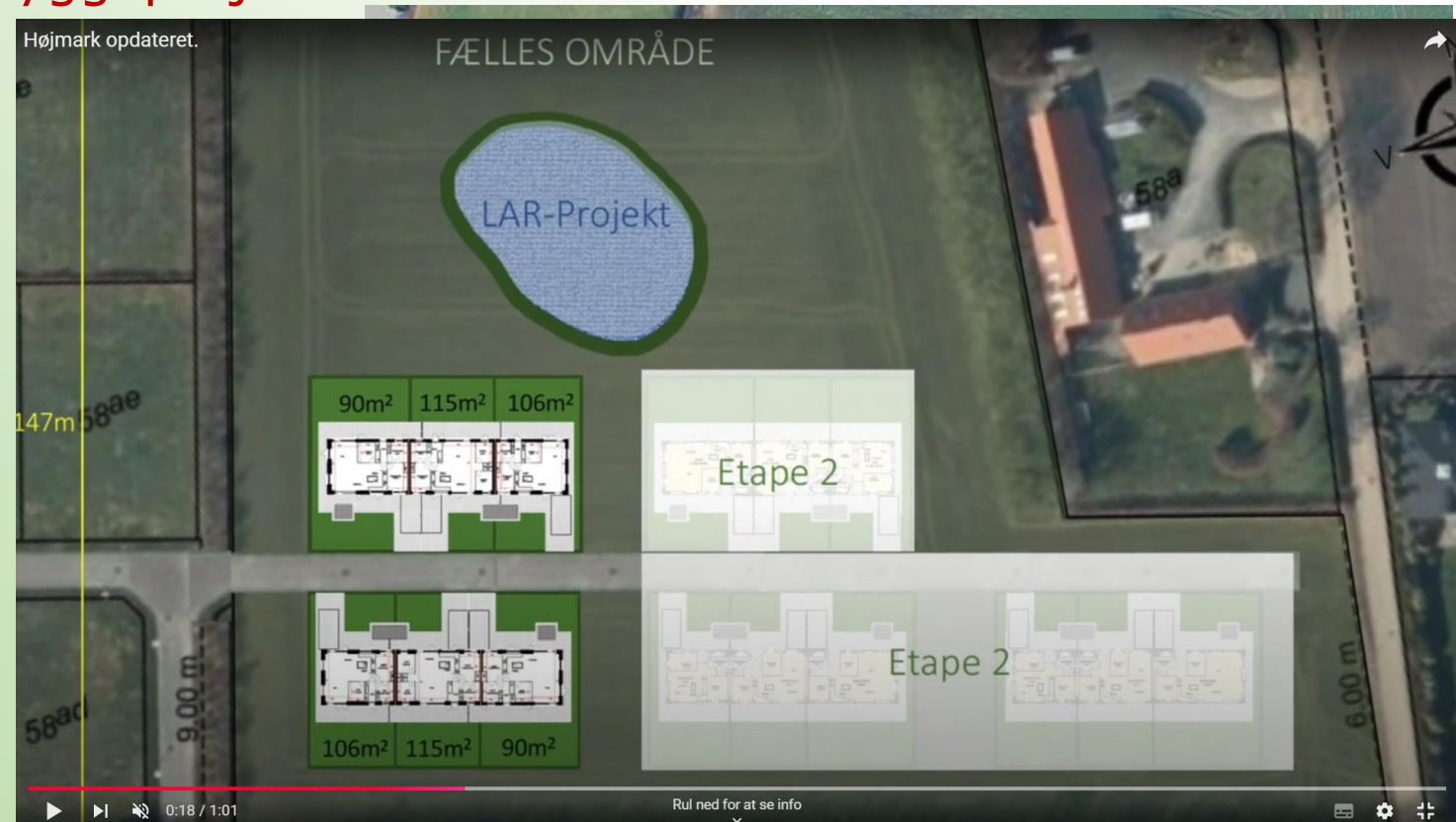
- den tidligere børnehave er fjernet
- der kan være 6 boliger
- men er det en attraktiv placering?
- økonomien er også udfordret her...



Status på nybyggeri (III)

Højmark

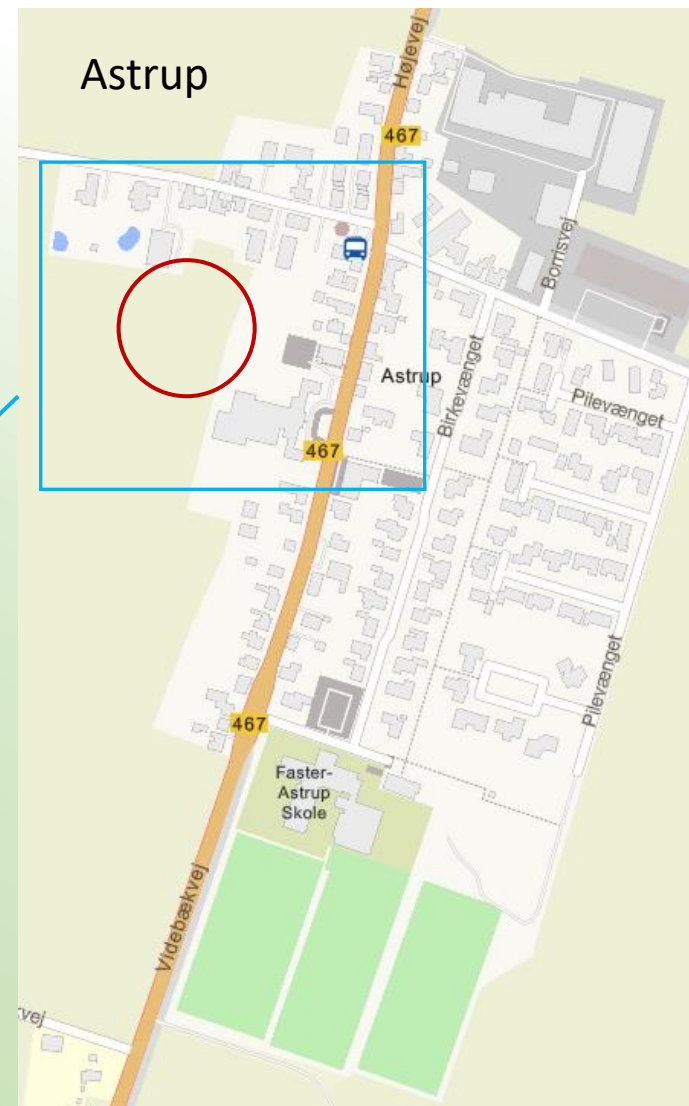
- den delegerede bygherremodel
- 6 boliger
- RSKK: OK til at indsende byggeprojekt
- økonomi?



Status på nybyggeri (IV)

Astrup

- den delegerede bygherremodel
- forventet 8 boliger
- byrådet har sagt ja til grundkapital
- økonomi: opføres evt. sammen m. privat byggeri



Plus det løse (I) ladestandere

Ladestander ved egen bolig

- aftale med kontoret om vilkår
- autoriseret elektriker monterer
- fjernes (som udgangspunkt) ved fraflytning



Ladestandere på fælles arealer

- afdelingsmødet skal godkende
- ladestanderen skal være åben for alle (beboere)
- sammenhæng ml. udgift for afdelingen og ladepriis

Fælles for de to slags ladestandere:

- RS Bolig er ikke involveret i driften af dem

Clever:
Tilbyder gratis løsning, men forlanger monopol.
Clever er attraktiv, hvis man kører meget (+20.000 km/år) og ofte lader ude.

Nortec:
Tilbyder gratis løsning uden monopol.
Ladeprisen reduceres, hvis afdelingen betaler for strøm frem til ladestanderen.
Nortec er attraktiv, hvis man kører kortere (10-15.000 km/år) og oftest lader hjemme

Plus det løse (II): opvaskemaskine

Opvaskemaskine

Ønsker du at installere en opvaskemaskine i din bolig, skal du:

1. få en professionel til at installere maskinen
2. huske, at der skal være et aquastop
3. huske, at få en drypbakke under maskinen
4. gemme fakturaen fra den håndværker, der har installeret maskinen



Plus det løse (III): post & IT-hjælp

Post fra boligforeningen

- december er sidste måned Postnord omdeler breve
- vi sender derfor breve via digital post. Har vi dit cpr-nr., får du breve fra os i din e-boks / mit.dk – uanset om du har tilmeldt os eller ej
- OBS: er du fritaget for digital post vil du fortsat modtage breve fra os i din postkasse

Hjælp til IT

- vi forventer at indgå aftale med en fleksjobber, der er rigtig dygtig til IT
- det betyder, at du kan få hjælp, hvis din software driller - fx til at opsætte din mail
- nærmere info i jule- og nytårshilsenen

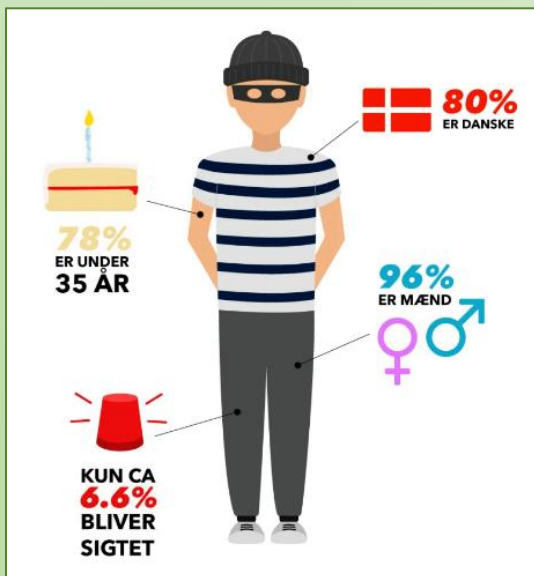


Plus det løse (IV): nul indbrud

Bo trygt

Få besøg af en
indbrudsekspert

Info om tyven:



Bo trygt har et korps af indbruds- og forebyggelseseksperter, som du kan bestille til at komme ud i jeres kvarter til et oplæg om den lokale indbrudssituation, og hvordan man bedst sikrer sig og hjælper hinanden til at forebygge indbrud. Eksperten er typisk tidligere politibetjent og tager udgangspunkt i netop jeres område og lokale situation.

Besøget er gratis. Det eneste, det kræver, er, at I skal kunne samle mindst 10 personer. Det kunne fx være igennem en grundejerforening eller et vejlaug. I skal selv stå for et lokale og evt. forplejning.

Har du spørgsmål til Bo trygt-korpset, herunder til bestilling af en forebyggelsesekspert, er du velkommen til at kontakte Merete Kabel på:
botrygt@trygfonden.dk

Plus det løse... (V): beredskab og nabo



Beredskab kommer i fokus

BL har på deres hjemmeside lanceret indhold med tiltag, der fremmer at man kan være forberedt på kriser

Forsyningssvigt eller nedbrud
Varme, vand, strøm, gas

Cyberhændelse
Cyberangreb, mobil, internet

Oversvømmelse
Ekstrem nedbør, stigende grundvand

Storm
og andre ekstreme vejrhændelser

Brand

**Beredskab – i en
ny risikotid**

Min bedste nabo

Dagbladet kårer "min bedste nabo" og vores beboerkontakt Winnie har indstillet Tarek og Nazmie, der bor i Damtoften.

Støt gerne med din indstilling!
Det gør du på www.dbrs.dk



Plus det løse... (VI)

Et par datoer til din 2026 kalender:

- Onsdag den 28. januar, kl. 17.00
Dirigent på afdelingsmødet
Kursus i Struer
- Tirsdag den 26. maj, kl. 17.00
Repræsentantskabsmøde
Hotel Ringkøbing



Evt.

- Input fra salen!

Spørgsmål



Tak for i år



Øhm bøhm ?

God jul til jer alle!

