

møde nr. 1, 2026

Mødeinfo

 Lokation	Thorsvej 6, 6950 Ringkøbing
 Dato	4. februar 2026 Kl. 15:00
 Deltagere	Organisationsbestyrelse
 Fremmødte	Carsten Nielsen, Ejvind Hansen, Erik Hansen, Karsten Richard Håkonsen, Mads Vendelbo, Tom Sørensen

Referat

- 1. Godkende referat**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- 2. Drift og vedligehold, Rækker Mølle**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager gennemgangen til efterretning
- 3. Opfølgning på tidligere møder**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager pkt. 1) - 6) til efterretning samt godkender Karstens og Bos kandidatur
- 4. Vedtægter, RS Bolig**
 - Indstilling: at bestyrelsen bakker op om at vedtægtsændringerne forelægges på det ordinære repræsentantskabsmøde i maj måned.
- 5. Forsyning med strøm til afd. 51, Fjordudsigten etape I**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- 6. Udgift, strøm afd. 51, Fjordudsigten etape I**
 - Indstilling: at bestyrelsen godkender, at dispositionsfonden dækker mankoen på 98.705 kr.
- 7. Kampagne for at udleje boliger i afd. 51, Fjordudsigten etape I**
 - Indstilling: at bestyrelsen bakker op om den reducerede husleje, om en kampagne for at udleje boligerne med et budget på 200.000 kr. og tager stilling til forslag om og vilkår for en halvering af depositum.
- 8. Belægning ved materielgården; Thorsvej 4**
 - Indstilling: at bestyrelsen godkender, at pladsen ud mod Thorsvej får fast belægning
- 9. Evt.**
 - Indstilling: at bestyrelsen vender evt. yderligere punkter her.

1. Godkende referat

Referat af møde den 17. december 2025 underskrevet af alle den 8. januar 2026.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Taget til efterretning

2. Drift og vedligehold, Rækker Mølle

På mødet den 19. november 2025 blev det besluttet, at vise en nærmere gennemgang af data i Eseebase, konkret med afd. 66, Dyssevænget i Rækker Mølle som eksempel.

Bestyrelsen fik udleveret udtræk af vedligeholdelsesdata for afdelingen på et niveau med mellem detaljeringsgrad. På mødet vil det være muligt at se de detaljerede data for afdelingen, herunder også at se 3D-modellen af bygningen.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager gennemgangen til efterretning

Punktet er: Taget til efterretning

3. Opfølgning på tidligere møder

- 1) Skema A, Østervænget i Spjald

Byrådet godkendte den 4. december 2025 Skema A for 9 familieboliger på Østervænget i Spjald.

- 2) Afgørelser i beboerklagenævnet

Beboerklagenævnet har afgjort to sager, hvor beboere havde klaget over vores afgørelse.

RS Bolig fik medhold i begge sager (se bilag m. afgørelser)

- 3) Opdateret årshjul

Årshjulet er opdateret med ovenstående kredsvalgmøde samt det ændrede tidspunkt for møde med revisionen, jævnfør bestyrelsens beslutning på mødet den 17. december 2025. Byggeriet er på vej i udbud.

- 4) Barselsvikar

Vi annoncerer nu efter en barselsvikar for Gitte. Vi stiler efter at ansætte en vikar med virkning fra 1. marts og godt et år frem.

- 5) Byggeri i Astrup

Mandag den 26. januar blev der afholdt infomøde om byggeri i Astrup - både private boliger og almene boliger ved RS Bolig. Karsten og Bo deltog i mødet. På bestyrelsesmødet orienterer Karsten og Bo om mødet.

- 6) Byggeri i Koster

Der har været afholdt licitation på byggeriet i Kloster. Det er lykkedes at nå i mål med økonomien med rammebeløbet for 2026. Når Kommunen har godkendt Skema B, kan byggeriet gå i gang. Forventet indflytning er 2. kvartal 2027.

- 7) Valg i BL's 6. kreds

Den 26. marts 2026 er der valg til repræsentantskabet i BL's 6. kreds. Bestyrelsen og direktøren deltager med stemmeret. Karsten er i dag formand for 6. kreds, men har besluttet ikke at genopstille som formand. Bo er ordinært medlem af repræsentantskabet. Både Karsten og Bo genopstiller til repræsentantskabet. Bestyrelsen skal godkende Karstens og Bos kandidatur for at de kan stille op til valget. Organisationsbestyrelsen kan deltage i mødet og valghandlingen.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager pkt. 1) - 6) til efterretning samt godkender Karstens og Bos kandidatur

Punktet er: Godkendt

Vedr. pkt. 1) Projektet på Østervænget i Spjald skal sendes i udbud. Bestyrelsen foreslår, at vi

Referat

får den senest ansatte inspektør til at afholde udbuddet. Bo afklarer, om det er en mulighed. Øvrige punkter taget til efterretning. Karstens og Bos kandidatur godkendt.

4. Vedtægter, RS Bolig

Der er enkelte bestemmelser i vores vedtægter, det vil give mening at justere - se vedhæftede bilag. Karsten foreslår, at næstformanden vælges direkte af repræsentantskabet. Dermed vil det ikke være nødvendigt med et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, hvis formanden flytter eller af anden grund ikke længere kan varetage posten.

- a. Indstilling: at bestyrelsen bakker op om at vedtægtsændringerne forelægges på det ordinære repræsentantskabsmøde i maj måned.

Punktet er: Godkendt

Det udsendte bilag med justeringer blev godkendt til fremlæggelse på det kommende repræsentantskabsmøde. På næste bestyrelsesmøde vil yderligere justeringer / ændringer af vedtægterne blive drøftet, herunder om næstformanden skal vælges direkte af forsamlingen.

5. Forsyning med strøm til afd. 51, Fjordudsigten etape I

Som det er bestyrelsen bekendt, har vi siden februar 2025 forsøgt at komme i dialog med Dansolar / Gutami om de opkrævninger, de sender for strøm leveret til afd. 51. Opkrævningerne er 2-delte: der er opkrævninger fra Dansolar for den strøm, der bliver leveret fra nettet og opkrævninger fra Gutami for den strøm, solcelleanlægget producerer. Når man lægger det oplyste strømforbrug fra fakturaerne sammen, kan man se, at afdelingen betaler for mere strøm, end den forbruger. Tirsdag den 6. januar i år blev der langt om længe afholdt et teams-møde med alle involverede parter (inkl. vores egen advokat). Dette møde blev fulgt op af et nyt møde fredag den 9. januar.

Det stod herefter klart, at aftalen med Dansolar indebærer, at afdelingen både skal betale for den el, den selv forbruger og for den el, der bliver sendt ud på nettet.

Dette har ikke på noget tidspunkt været italesat af Dansolar og det gør, at den lovede besparelse på 20 % på strømmen ikke er mulig at opnå - slet ikke når en tredjedel af boligerne i afdelingen ikke er lejet ud og derfor kun har et begrænset strømforbrug. Hvis tæt på alle boliger havde været lejet ud, ville behovet for at sælge strøm til nettet være markant mindre og dermed ville den endelige pris pr. kWh være en del lavere.

Gutami, der har købt rettighederne til anlægget af Dansolar, havde på mødet den 9. januar forståelse for, at det er problematisk, at vores beboere kommer til at betale en for høj pris pr. kWh, men Gutamis køb er baseret på, at den producerede strøm sælges til den aftalte pris. Gutami foreslog på mødet, at vi køber anlægget af dem.

På mødet den 9. januar blev det aftalt, at RS Bolig betaler Dansolar for de fakturaer, vi havde holdt tilbage. Dette skete mandag den 12. januar. Torsdag formiddag den 15. januar lukkede RAH imidlertid for al strøm til afdelingen efter anmodning fra Energistyrelsen, idet Dansolar ikke havde betalt Mind Energy deres fakturaer.

Bo havde dog allerede i december måned været i dialog med direktøren for RAH i fald dette skulle ske. Afdelingen blev derfor hurtigt tilmeldt strøm fra Go' Energi, hvorefter RAH samme formiddag kunne åbne for strømmen igen. Det er derfor nu RS Bolig, der står som aftager på afdelingens hovedmåler.

Ifølge vores advokat er det at lukke for strømmen en væsentlig misligholdelse af aftalen, som vi derfor har opsagt med netop den begrundelse. Gutami mener ikke, at det passerede berettiger til at aftalen er opsagt. Vi må derfor forvente, at spørgsmålet skal afgøres ved domstolene.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet er: Taget til efterretning

6. Udgift, strøm afd. 51, Fjordudsigten etape I

Som bekræftet i det foregående punkt har vi nærmest gennem hele 2025 forsøgt at komme i dialog med Dansolar / Gutami om de fakturaer, de har fremsendt vedr. 2024. De opkrævede beløb fra Dansolar / Gutami medførte en el-pris på 3,37 kr./kWh. Til

Referat

orientering lå gennemsnitsprisen for strøm i Danmark i 2024 på 2,79 kr./kWh.

På grund af den manglende afklaring på strømprisen kunne vi ikke udarbejde endelige årsopgørelser til beboerne i afdelingen for deres forbrug af el i 2024. For at kunne udarbejde de endelige årsopgørelser til beboerne (både nuboende og fraflyttede) blev der den 24. november 2025 afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde. Her blev det godkendt at afregne strømmen til 2,50 kr./kWh, idet solcellerne skulle medføre en kWh-pris der var lidt lavere end gennemsnitsprisen for strøm i Danmark i 2024.

Som det også er bekræftet i det foregående punkt har det vist sig, at opkrævningerne fra Dansolar / Gutami er i overensstemmelse med aftalegrundlaget for solcelleanlægget. Differencen mellem de 2,50 kr./kWh, som beboerne er afregnet med og den faktiske udgift på 3,37 kr./kWh medfører, at der er en manko på 98.705 kr. Formelt burde vi opkræve dette ved beboerne (både nuboende og fraflyttede), men det er dels en tabersag at opkræve beboerne en højere strømpris end gennemsnitsprisen for strøm og dels kan det være vanskeligt at få penge fra beboere, der ikke længere bor hos os. Det er derfor kontorets anbefaling, at dispositionsfonden dækker mankoen på knap 100.000 kr.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at dispositionsfonden dækker mankoen på 98.705 kr.

Punktet er: Godkendt

7. Kampagne for at udleje boliger i afd. 51, Fjordudsigten etape I

I afd. 51 (Fjordudsigten etape I) har vi løbende i størrelsesordenen 15 boliger i tomgang. 7 af dem har været i tomgang i mere end 2 år (se bilag). De 7 boliger har det til fælles, at de er 3-rums, med indvendig trappe og en husleje i intervallet 9.062 kr. til 9.410. I afd. 54 kan man leje en 4-rums bolig i ét plan for 8.912 kr. om måneden. De 7 boliger er dermed ikke særligt attraktive med det nuværende husleje-niveau. Hvis huslejen nedsættes med 500 kr./måned for disse boliger, vil de være noget mere attraktive. Der er i alt 32 boliger i etape I, en nedsættelse af huslejen med 500 kr. vil dermed reducere de månedlige huslejeindbetalinger med 16.000 kr. Blot to af de tomme boliger bliver lejet ud, vil der være kompenseret for den reducerede husleje.

En anden hurdle for at udleje boligerne er det høje depositum. For de små 2-værelses lejemål er depositummet på godt 33.000 kr., mens det for de større boliger med indvendig trappe er i størrelsesordenen 45.000 - 47.000 kr. En kampagne for at udleje boligerne kan derfor gå på halvt depositum frem til sommer. Alternativt kan det være en permanent halvering, men så vil det også skulle gælde de lejere, der bor hos os i dag - og det vil være en udgift på en lille mio. kr.

Byens Bil har nu placeret en el-delebil i etape I, jf. bestyrelsen tidligere opbakning hertil. Det vil derfor være oplagt at en kampagne både kører på halvt depositum og på adgang til el-delebil med 10 % rabat. Vores seneste kampagne for udlejning af boliger i Damtoften, havde vi god succes med og dengang godkendte bestyrelsen et reduceret budget på 200.000 kr. (se bilag).

- a. Indstilling: at bestyrelsen bakker op om den reducerede husleje, om en kampagne for at udleje boligerne med et budget på 200.000 kr. og tager stilling til forslag om og vilkår for en halvering af depositum.

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen godkendte den reducerede husleje. Med forbehold for revisionens godkendelse reduceres depositum permanent til et afrundet beløb svarende til 3 måneders husleje, både for afd. 51 (Fjordudsigten, etape I) og afd. 54 (Fjordudsigten, etape II).

8. Belægning ved materielgården; Thorsvej 4

Pladsen foran vores materielgård på Thorsvej 4 er grusbelagt. I vinterhalvåret bliver der huller og lunger, når køretøjerne manøvrerer rundt, mens pladsen er blødt op af regn. Det har ført til et par faldskader på grund af hullerne og på grund af is, når man møder ind på arbejde. Vi har indhentet priser på fast belægning ud mod Thorsvej. Hvis vi nøjes med fast belægning på en mindre del af arealet, kan det udføres for knap 150.000 kr., hvis det er hele pladsen ud mod Thorsvej, koster det knap 325.000 kr. Begge priser er inkl. moms. Da vi hver dag parkerer på hele pladsen ud mod Thorsvej, giver det mening at få fast belægning på hele dette areal (se bilag). Det vil også gøre det lettere at rydde den del af pladsen for sne og både gøre det mere sikkert for fragtmænd og noget nemmere for dem, når de afleverer gods med palleløfter.

Referat

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at pladsen ud mod Thorsvej får fast belægning

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen godkendte, at der etableres fast belægning på hele pladsen ud mod Thorsvej.

9. Evt.

Afd. 50, Blæsenborgparken i Ringkøbing er opvarmet med varmepumper. Til orientering er vi i dialog med fjernvarmen for evt. at konvertere til fjernvarme, da det sandsynligvis både vil være en billigere og mere driftssikker løsning for beboerne.

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

Punktet er: Taget til efterretning

Der blev ikke vendt yderligere punkter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carsten Nielsen

Deltog

Serienummer: 5229f519-0f62-4553-9fd6-7b37f690ed8f
IP: 185.143.xxx.xxx
2026-02-10 16:23:08 UTC



Tom Sørensen

Deltog

Serienummer: 659e379f-607f-4ecd-9738-638b90523a3b
IP: 85.80.xxx.xxx
2026-02-10 18:19:55 UTC



Karsten Richardt Håkonsen

Deltog

Serienummer: 31f117b3-3d8f-44b3-bba0-8c2b2c9b1928
IP: 85.218.xxx.xxx
2026-02-12 15:01:35 UTC



Ejvind Hansen

Deltog

Serienummer: 74b17239-1552-4854-ac4a-aadec09ee8a2
IP: 62.107.xxx.xxx
2026-02-13 13:33:34 UTC



Martin Skovhuus Håkonsen

Deltog ikke

Serienummer: b2d5b32c-cd04-4de2-8170-87ced0ba6c5d
IP: 172.225.xxx.xxx
2026-02-18 04:34:41 UTC



Erik Hansen

Deltog

Serienummer: a322a0be-14e5-4699-90ad-f22d8111eed6
IP: 185.143.xxx.xxx
2026-02-19 17:19:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: Q2BQD-RGVOE-ADHFC-OACSR-YVFP-MCTAO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Mads Vendelbo

Deltog

Serienummer: 40674012-71af-40ae-93d2-b01f0f267f75

IP: 212.130.xxx.xxx

2026-03-05 16:00:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: Q2BQD-RGV0E-ADHFC-OACSR-YVFP-MCTAO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.