

## Møde nr. 1, 9. februar 2022, Kl. 11:30 Kongevejen 46

### Referat

#### 1. Godkende referat

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

#### 2. Opfølgning på tidligere møder

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til pkt. 1), tager pkt. 2), 3), 5) og 7) til efterretning, samt godkender pkt. 4) og 6)

#### 3. Whistleblower-ordning

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at vi indfører whistleblower-ordningen

#### 4. Faktureringsbekendtgørelse vedr. el, vand og varme

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender den foreslåede tilgang

#### 5. Kollektiv råderet, afd. 66, Dyssevænget i Rækker Mølle

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til, om kollektiv råderet for køkken og bad skal være en mulighed i afd. 66

#### 6. Overfyldte affaldscontainere og ringe sortering af affald

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender et gebyr på 500 kr.

#### 7. John Deere Gator, Tarm

- a. Indstilling: at bestyrelsen beslutter, om det skal være model 1), 2) eller 3)

#### 8. Afskærmning ved terrassen, Toften II

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender det foreslåede

#### 9. Fjordudsigten: 2-rums bolig til 3-rums

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til konvertering af 2-rums boliger til 3-rums, herunder afklarer finansieringen

#### 10. Ladestandere

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til, om der fra arbejdskapitalen skal gives et tilskud på halvdelen af udgiften til den første ladestander i en afdeling.

#### 11. Evt.

- a. Indstilling: at bestyrelsen oplyser hvorvidt den deltager i arrangementet og hvor bredt vi skal orientere ud om det



## Organisationsbestyrelsesmøde, 9. februar 2022

### Møde nr. 1

#### **Referat**

#### **Afholdt**

9. februar 2022, Kl. 11:30

Kongevejen 46

#### **Fremmødte**

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 9. februar 2022, Kl. 11:30

Kongevejen 46

Møde nr. 1



## 1. Godkende referat

Referat af møde den 10. december udsendt den 13. december 2021.

### a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

Punktet er: **Godkendt**

## 2. Opfølgning på tidligere møder

1) Det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i januar blev aflyst på grund af corona. Der skal derfor findes en ny dato, f.eks. mandag den 21. marts. Alternativt kan mødet afholdes sammen med det ordinære møde i maj måned, men så bliver dette et meget langt møde.

2) Bestyrelsen stadfæstede på mødet den 16. november de nye, let reducerede åbningstider. Til orientering har kontoret ikke modtaget negative reaktioner på de ændrede tider. Det er klart en hjælp for kontoret, at der i højere grad er ro på de sidste 2 timer om eftermiddagen tirsdag-torsdag.

3) Aftalen med Stofa (oprindeligt med Waoo) kan opsiges med et halvt års varsel inden forfald, der er den 1. juli hvert år. Vi opsagde aftalen lige før jul med henblik på at fritstille os, når den bundne periode med Stofa er udløbet. Stofa har garanteret uændrede priser i 2023. Vi skal derfor i løbet af efteråret drøfte evt. samarbejdsaftale med mulige udbydere. Det er forventningen, at flere udbydere til den tid vil kunne anvende RAH Fiberbredbånds net.

4) På mødet i december godkendte bestyrelsen sin forretningsorden med en mindre justering. Bestyrelsen bedes derfor underskrive den justerede forretningsorden på dette møde.

5) Som tidligere orienteret søgte vi om tilskud fra puljen til at opstille ladestandere. Selvom der var en ultrakort frist at ansøge i, kom der alligevel 3 gange så mange ansøgninger, som der var midler. Vi er ikke blandt de heldige, men på en venteliste. Sandsynligvis sammen med alle andre, der har fået afslag.

6) Bestyrelsen er i flere omgange orienteret om sammenlægning af afdelinger. Konkret endte henholdsvis afd. 63, 65 og 67 (Skjern afdelinger) og afd. 14, 21 og 28 (afdelinger uden for Ringkøbing) at godkende sammenlægninger. Bestyrelsen bedes hermed formelt godkende sammenlægningerne med hhv. afd. 65 og 14 som de fortsættende afdelinger.

7) Fælles udbud af målere: udbuddet er gået i gang. BL's online-magasin "Boligen" har bragt en artikel om udbuddet.

### a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til pkt. 1), tager pkt. 2), 3), 5) og 7) til efterretning, samt godkender pkt. 4) og 6)

Punktet er: **Godkendt**

Pkt. 1) Oplægget vedr. vision, mission m.v. tages op på førstkommande møde. Pkt. 2), 3), 5) og 7) blev taget til efterretning. Ved pkt. 4) blev forretningsorden underskrevet. Pkt. 6) blev godkendt.

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 9. februar 2022, Kl. 11:30

Kongevejen 46

Møde nr. 1



### 3. Whistleblower-ordning

Landsbyggefonden har i "LBF orienterer, nr. 885" informeret om en whistleblower-ordning, som LBF etablerer og som almene boligorganisationer kan tilslutte sig. Det er en rammeaftale, som alle almene boligorganisationer har mulighed for at tilslutte sig. LBF har indgået aftalen med advokatfirmaet Kromann Reumert og LBF afholder udgifterne til ordningen.

Det er ikke et krav, at RS Bolig etablerer en whistleblower-ordning, da vi har færre end 50 ansatte.

Det giver dog god mening at være med i ordningen:

\* den kan være med til at bestyrelsen kan føle sig tryk ved, at vi driver boligforeningen, som vi bør.

\* det sender et godt signal til omverden at have en whistleblower-ordning

#### a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at vi indfører whistleblower-ordningen

Punktet er: **Godkendt**

### 4. Faktureringsbekendtgørelse vedr. el, vand og varme

Alle målere skal være fjernaflæste pr. 1. januar 2027, og forbrugerne skal med de fjernaflæste målere hver måned have adgang til information om eget forbrug af el, vand og varme.

RS Bolig er sammen med 6 andre boligforeninger i gang med et fælles udbud af målere. Det endelige resultat af udbuddet foreligger før sommerferien. Aftale med den lavestbydende indgås for en 4-årig periode. Dermed kan vi have udskiftet alle målere til fjernaflæste inden 1. januar 2027. Det gælder selvfølgelig kun de 12 afdelinger, hvor vi afregner en eller flere af forbrugsarterne (el, vand, varme) direkte med beboerne.

Forbrugere, der i dag har fjernaflæste målere, skal fra 1. januar 2022 have adgang til information om eget forbrug af el, vand og varme. Vi har en enkelt afdeling med fjernaflæste målere, hvor fjernaflæsning sker ved, at man indsamler data, når man befinder sig uden for boligen.

Det vil være dyrt for afdelingen, hvis vi skal have en medarbejder fra Brunata til at køre forbi afdelingen hver måned for at indsamle data. Vi agter derfor at vente med at give beboerne adgang til månedsdata til målerne er skiftet til "rigtigt" fjernaflæste. Den afdeling vil komme forrest i køen, hvorved målerne forventes at være udskiftet i løbet af efteråret.

#### a. Indstilling: at bestyrelsen godkender den foreslåede tilgang

Punktet er: **Godkendt**

### 5. Kollektiv råderet, afd. 66, Dyssevænget i Rækker Mølle

Et beboerpar i Rækker Mølle i en af de 4 selvstændige boliger ønsker nyt køkken og bad via råderetten. Overslag for køkkenet lyder på 93.428 kr. og for badeværelset på 36.428 kr. Det er dog ikke sikkert, at beboerne ønsker begge dele realiseret. Nyt køkken fører til en stigning i huslejen på 860 kr. og nyt badeværelse til en stigning på 335. Sammenlagt giver det en stigning på knap 1.200 kr.

De fire selvstændige boliger har været i tomgang gennem længere tid. Det er derfor meget tvivlsomt, om vi vil kunne finde nye lejere til boligen, hvis huslejen stiger på grund af nyt køkken eller bad. Organisationsbestyrelsen kan nægte at godkende kollektive råderetssager, hvis huslejeforhøjelserne gør det vanskeligt at leje boligerne ud fremover. Det må formodes at være tilfældet her.

Beboerne har ret til at gennemføre forbedringerne som individuelle råderetssager, hvor de selv betaler for forbedringerne. Ved fraflytning fører det til højere husleje for de næste lejere.

#### a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til, om kollektiv råderet for køkken og bad skal være en mulighed i afd. 66

Punktet er: **Godkendt**

Et flertal sagde ja til kollektiv råderet vedr. køkken og bad.

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 9. februar 2022, Kl. 11:30

Kongevejen 46

Møde nr. 1



## 6. Overfyldte affaldscontainere og ringe sortering af affald

Kommunens affaldsrenovatører er blevet MEGET opmærksomme på at overholde arbejdstilsynets retningslinjer. Det medfører konkret, at vi på det seneste har fået afvist en del tømninger, fordi containere var overfyldte. Hvis låget på en container ikke lukker helt i, betragtes containeren som overfyldt. Vi har derfor flere gange i løbet af januar fået afvist tømninger, hvor viceværterne har omfordelt affald til andre containere og derpå bestilt en ekstra tømning.

Renovatørerne er også i stigende grad opmærksomme på, om affaldet er sorteret korrekt.

Når renovatøren afviser at tømme en overfyldt container, skal viceværterne bruge tid på at omfordele affald til andre containere, der ikke er fyldte og derpå bestille en ekstra tømning. Begge dele koster afdelingen penge. Det koster også afdelingen penge, når viceværterne bruger tid på at indsamle affald og på at sortere affald, der ikke er sorteret korrekt.

Bestyrelsen skal tage stilling til, om beboere skal betale et gebyr, hvis de

- \* lægger poser i fyldte containere,
- \* ikke sorterer deres affald korrekt eller
- \* ikke lægger deres affald i de containere, der er beregnet til dette

Vi kan kun sende et gebyr, når vi kan dokumentere, hvem synderen er.

Et gebyr bør have en tydeligt afskrækkende og opdragende effekt, f.eks. 500 kr

### a. Indstilling: at bestyrelsen godkender et gebyr på 500 kr.

**Punktet er: Godkendt**

Bestyrelsen ser gerne, at orientering herom rundsendes i afdelinger med fællescontainere.

## 7. John Deere Gator, Tarm

Viceværterne i Tarm har en John Deere Gator (lille transporter med lad) fra 2011. Den er sat til udskiftning i 2023, men skal nu repareres for 20-30.000 kr. for at kunne køre videre.

En ny på benzin koster 140.000 kr. og vi kan få 40.000 kr. for den gamle i bytte. En ny på el koster 25.000 kr. mere. Til gengæld er el-udgaven lidt billigere i drift, den støjer mindre og det er en mere grøn løsning, den kører op til 24 km/t, hvor benzin-udgaven kører op til 32 km/t. Den nuværende Gator kører dog kun op til 20 km/t og vi kører højst 1½ km i ét stræk.

Ovenstående giver flg. tre muligheder:

- 1) Reparere den nuværende Gator og lade den køre 2-3 år mere. En billigere løsning nu, bytteprisen må dog forventes at være ringere, når den skal skiftes ud.
- 2) Købe en ny på benzin, byttepris 100.000 kr.
- 3) Købe en ny på el, byttepris 125.000 kr.

Alle priser er inkl. moms.

### a. Indstilling: at bestyrelsen beslutter, om det skal være model 1), 2) eller 3)

**Punktet er: Godkendt**

Et flertal sagde ja til at udskifte til en nyt el-køretøj. Der indhentes flere priser og det undersøges om det er muligt at lease køretøjet.

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 9. februar 2022, Kl. 11:30

Kongevejen 46

Møde nr. 1



## 8. Afskærmning ved terrassen, Toften II

Det er sandsynligt, at vi inden længe får henvendelser om at sætte afskærmning op ved terrasserne på Toften. Det giver derfor god mening at afklare dette på forhånd. Der bør være en vis ensartethed i det, der bliver sat op og det bør passe til byggeriet.

Kontoret er ved at afklare, om der er plads i økonomien til at sætte en afskærmning op på to sider. Beboerne har derved mulighed for at udvide terrassen med 1 m på den åbne side og må selv sætte en tilsvarende afskærmning op på den sidste side, hvis de ønsker det.

Konkret foreslår kontoret, at afskærmningen udføres som en matteret glasvæg i en højde på 1,2 m med galvaniserede stolper. Derved får afskærmningen et let udtryk og behovet for vedligehold vil være minimalt.

### a. Indstilling: at bestyrelsen godkender det foreslåede

#### Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen godkendte, at afskærmning ved terrasser skal være matteret glas, dog med en højde på 1,4 m i siderne og 1,0 m ud mod sti og vej. Terrasser kan ud for egen bolig udvides op til 1½ m parallelt med bygningen.

## 9. Fjordudsigten: 2-rums bolig til 3-rums

Bestyrelsen har forud for mødet mulighed for at se en demo-opdeling af en lejlighed fra 2 til 3 rum. Det er ved at blive undersøgt, hvad det vil koste at ændre lejligheden. Forventningen er, at udgiften for en lejlighed vil være i størrelsesordenen 40.000 og 50.000 kr. inkl. moms. Der er pt. syv ledige 2-rums boliger. Det foreslås i første omgang at ændre tre af dem til 3-rums boliger. Bliver det en succes, kan flere lejligheder konverteres efterfølgende.

En sådan ændring skal finansieres:

\* Det kan være over huslejen med en stigning på 250 kr. Huslejen for boligen med 2-rum er på 6.910 kr. Med 3 rum vil huslejen dermed være på 7.160 kr.

\* Den kan blive betalt af arbejdskapitalen, hvorved huslejen vil være den samme for for den type bolig uanset om den er med 2 eller 3 rum.

Kan vi leje en bolig ud som 3-rums, men ikke som 2-rums, har en konvertering tjent sig hjem efter 7 mdr.

### a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til konvertering af 2-rums boliger til 3-rums, herunder afklarer finansieringen

#### Punktet er: Godkendt

3 lejligheder på 1. sal konverteres i første omgang. 1. sal fordi der her er vindue i køkkenet.

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 9. februar 2022, Kl. 11:30

Kongevejen 46

Møde nr. 1



## 10. Ladestandere

Vi får fremover flere og flere beboere med el- eller hybridbil - også i afdelinger, hvor beboerne ikke har mulighed for at opsætte egen lader.

Økonomien i at opsætte en fælleslader som i Alkjærparken og Gartnervænget er beskeden med konceptet her, idet vi alene betaler for, at der bliver ført strøm frem til ladestanderen. Det er en engangs-udgift i størrelsesordenen 50-60.000 kr. inkl. moms. Den løbende drift betales af dem, der bruger ladestanderne.

Der kan imidlertid gå nogen tid, før der i en afdeling er et flertal, der vil stemme ja til at der skal være en fælles ladestander. Det gør det sværere for beboere at vælge en el- eller hybridbil og gør det til en dyrere og mere bøvlet løsning, hvis de alligevel anskaffer en el- eller hybridbil.

Afdeling 43 sagde på afdelingsmødet i august måned nej til forslag om at opsætte to fællesladere. Forslaget var fremsat af administrationen på baggrund af en konkret henvendelse fra en beboer med elbil. I afdeling 43 er der både rækkehuse med egen carport, hvor beboerne umiddelbart kan sætte en lader op til sig selv og rækkehuse samt punkthuse, hvor beboerne ikke har mulighed for dette.

Organisationsbestyrelsen kan ikke beslutte, at en afdeling skal opsætte en ladestander, selv om det kan være med til at fremtidssikre afdelingen.

Organisationsbestyrelsen kan beslutte at yde et tilskud, f.eks. på halvdelen af udgiften til at opstille den første ladestander i en afdeling.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til, om der fra arbejdskapitalen skal gives et tilskud på halvdelen af udgiften til den første ladestander i en afdeling.**

**Punktet er: Afvist**

## 11. Evt.

BL har kredsmøde om SoMe (sociale medier) den 3. marts. På mødet kan man bl.a. høre, hvordan man bedst bruger de sociale medier til at varetage sine interesser og få indflydelse.

Fra kontoret deltager Jeanette, Winnie og Bo. Karsten byder som kredsformand velkommen til mødet. Ønsker andre i bestyrelsen at deltage? Skal vi sende invitationen ud til alle afdelingsformænd?

- a. Indstilling: at bestyrelsen oplyser hvorvidt den deltager i arrangementet og hvor bredt vi skal orientere ud om det**

**Punktet er: Godkendt**

Ejvind deltager også i SoMe arrangement. Invitationen sendes til afdelingsformændene.

Bestyrelsen blev orienteret om to projekter i Kloster: ét med 12 rækkehuse + et muligt projekt med tiny houses. Opbakning til at gå videre med projekterne, herunder at anvende den delegerede bygherremodel.