

Organisationsbestyrelsesmøde den 11. februar 2020, kl. 17.00 Servicecenteret, Valmuesti 11

Bestyrelsen: Susan Egede, Merete Kjær, Jan Kragh, Jan Olsen, René V. Pedersen

Fravær uden

afbud: Jan Olsen

Fra KAB: Områdechef Allan Mortensen

Indholdsfortegnelse

1. Revisionsprotokol.....	2
2. Godkendelse og underskrift af sidste referat	2
4. Godkendelse af brug af fællesstemmer og god selskabsledelse	3
5. Godkendelse af videre forløb omkring projekt om ladestander til el-biler.....	4
6. Godkendelse af videre forløb omkring Helhedsplan Skovbakken - Byggeskadefonden	5
7. Orientering om Almen bolig + i Skævinge og Ølsted	7
8. Orientering om selskabet	7
9. Orientering om afdelingerne	8
10. Orientering fra FU	8
11. Eventuelt.....	8
12. Kommende møder	9
13. Fortrolighed.....	9

Bilag 1: Udkast til nye vedtægter i Arresø Boligselskab, med markering af ændringer.

Bilag 2: "Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet"

Bilag 3: CARPOW oplæg

Bilag 4: Clever oplæg

Bilag 5: Inspirationsmateriale om "Vild med vilje"

Bilag 6: KAB-projekt "Vild med vilje"

1. Revisionsprotokol

Der er ikke nogen nye dokumenter i mappen for revisionsprotokol.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

2. Godkendelse og underskrift af sidste referat

Referatet fra OB møde 5. november godkendes og underskrives af alle bestyrelsesmedlemmer.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

3. Godkendelse af vedtægtsændringer i Arresø Boligselskab

I forbindelse med at Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har ændret normalvedtægterne for almene boligorganisationer omkring digital kommunikation, skal vedtægterne i Arresø Boligselskab også tilrettes.

Ændringen af boligorganisationernes vedtægter bør ske snarest og bedst belejligt, så de er i overensstemmelse med normalvedtægterne og dermed er fremtidssikret.

Når vedtægterne er ændret, og beboere er informeret, kan der fremover kommunikeres digitalt, herunder indkaldes til repræsentantskabsmøde og afdelingsmøde pr. mail, uden at der er indgået en særskilt aftale herom med beboeren, som hidtil har været et krav.

Beboere kan fritages efter de generelle regler om fritagelse for digital post.

Det forventes, at den almene boligsektor vil indgå i den nye Digital Post – løsning fra foråret 2021.

Der udestår herefter en håndtering i KAB af de praktiske forhold i den forbindelse.

Indstilling



Arresø Boligselskab

Møde den 11. februar 2020

Udsendt den 12. februar 2020

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender de nye vedtægter for selskabet. Alt hvad der er markeret med **rødt** i udkastet bliver slettet og alt hvad der er markeret med **grøn** bliver indsat. (Bemærk at der er også nogle enkelte stavefejl i de nuværende vedtægter, som vi har valgt at rette i samme omgang, disse er også markeret med rød og grøn).

Bilag 1: Udkast til nye vedtægter i Arresø Boligselskab, med markering af ændringer.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte de nye vedtægter for Arresø Boligselskab. Nu skal vedtægterne godkendes på repræsentantskabsmødet 19. maj 2020, hvorefter de er klar til underskrift og offentliggørelse for beboerne i selskabet. De nye tilrettede vedtægter er vedlagt referatet.

4. Godkendelse af brug af fællesstemmer og god selskabsledelse

KAB's repræsentantskab vedtog den 26. juni 2019 "Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet." Af disse retningslinjer fremgår det bl.a. at:

"KAB's repræsentantskab opfordrer alle boligorganisationer til at behandle spørgsmålet om brug af fællesstemmer og træffe beslutning om rammerne for god selskabsledelse i deres organisation".

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, hvorvidt man i fremtiden vil benytte fællesstemmer, herunder om det skal besluttes fra sag til sag eller lægges ud til afdelingerne.

Det indstilles desuden, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om rammer og tidsplan for vedtagelse af en politik for god selskabsledelse.

KAB's repræsentantskab har besluttet at give Forvaltningsudvalget ansvaret for implementeringen af retningslinjerne, og udvalget vil hermed opfordre til, at alle boligorganisationer i KAB-fællesskabet tager stilling til følgende:

Ønsker boligorganisationen at benytte sig af muligheden for at benytte fællesstemmer, der er opnået i forbindelse med afdelingernes eller boligorganisationens kundeforhold i f.eks. forsyningselskaber, realkreditforeninger og banker?

Er det i givet fald en beslutning, organisationsbestyrelsen træffer, eller lægges den ud til afdelingerne?

Træffes der en generel beslutning om brug eller ikke brug af stemmer – eller skal det vurderes fra sag til sag?

Desuden opfordres boligorganisationerne til at sætte egne principper for god selskabsledelse til debat og beslutning. Det kan f.eks. være på et seminar, en arbejdsdag, eller på et



Arresø Boligselskab

Møde den 11. februar 2020

Udsendt den 12. februar 2020

organisationsbestyrelsesmøde. Vigtigst er det, at der fastlægges en politik, der er ejerskab til og enighed om, og som kan være med til at sikre åbenhed og transparens om beslutninger i organisationen.

Bilag 2: "Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet"

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte følgende politik for god selskabsledelse i Arresø Boligselskab:

Arresø Boligselskab ønsker i hver enkelt sag at tage stilling til om man vil gøre brug af sine fællesstemmer. Det er i første omgang Organisationsbestyrelsen som træffer afgørelse om stemmerne skal bruges. I den forbindelse kan Organisationsbestyrelsen vælge, at skubbe beslutningen videre ud til en eller flere afdelinger. Herudover vil Arresø Boligselskab følge anbefalinger og retningslinjer, som er beskrevet i "Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet." Som KAB's repræsentantskab vedtog den 26. juni 2019. Den nye politik for god selskabsledelse er vedlagt referatet.

5. Godkendelse af videre forløb omkring projekt om ladestander til el-biler

Servicecenteret har fået et par henvendelser omkring ønske om etablering af ladestander til el-biler i vores afdelinger.

Administrationen har haft kontakt til Kommunen og fået bekræftet, at de ikke har en overordnet strategi eller retningslinjer på området. Derfor vil de heller ikke stille krav i forbindelse med vores projekt med ladestander, men blot se positivt på ideen, da man ved at intentionen fra regeringens side er, at især dieselmotorer og i nogen grad benzinmotorer skal udfases i fremtiden.

Derfor har vi inviteret Rasmus og Sej fra CARPOW til at komme og præsentere deres pilotprojekt, de har startet op i samarbejde med KAB, som Arresø Boligselskab har mulighed for at deltage i.

Derudover er der vedhæftet materiale fra et firma som hedder Clever, der også kan tilbyde en løsning inden for området.

Bilag 3: CARPOW oplæg

Bilag 4: Clever oplæg

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til om Arresø Boligselskab ønsker at arbejde videre med et projekt omkring etablering af ladestander. I så fald skal der tages stilling til om det skal være KAB og CARPOW's pilotprojekt. Eller om man ønsker at arbejde videre med et andre løsningsmuligheder.

Arresø Boligselskab

Møde den 11. februar 2020

Udsendt den 12. februar 2020

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at arbejde videre med pilotprojekter med KAB og Carpow.

I første omgang skal de afklares hvad pilotprojektet går ud på, samt hvordan vi får afklaret behovet for lade standere i afdelingerne under Arresø Boligselskab, eventuel ved at afholde et fælles informationsmøde for alle beboere i boligselskabet.

6. Godkendelse af videre forløb omkring Helhedsplan Skovbakken - Byggeskadefonden

KAB har den 7. februar 2020, modtaget anerkendelse på byggeskade vedrørende vandindtrængen i kældre i afd. Skovbakken, afsnit A.

Anerkendelsen sker på baggrund af skadeanmeldelse af 11. september 2018.

Skader og udbedring

Byggeskadefonden har fundet, at facadernes tætningen overfor vejrlig omkring indgangspartier, langs udvendige kældertrapper samt omkring kælderdøre er projekteret og udført forkert. Desuden er der ikke nok fald mod afløb i bundplade i kælderskakte.

Udbedringen kommer til at indebære følgende for boligerne i Skovbakken, afsnit A.

- Der etableres ny fugeløsning omkring indgangspartier i deres tilslutning til facaden
- Der etableres ny fugeløsning langs trappetrin på udvendige kældertrapper, i deres tilslutning til facaden
- Der etableres ny fugeløsning omkring kælderdøre og kælderdøre rykkes længere ind i dør hul.
- Opretning af skader på dørfalse omkring kælderdøre
- Bundplader i kælderskakt foran kælderdøre slibes så der kommer mere fald mod afløb.

Malerarbejder som viser sig nødvendige i forbindelse med arbejderne dækker Byggeskadefonden ikke

Boligselskabets forpligtelser

Forudsætning for igangsætning af byggeskadefondens udbedring er, at Boligselskabet kan godkende nedenstående vilkår:

Byggeskadefonden har estimeret udbedringen til koste 3.600.000 kr., inkl. rådgiverudgifter.

Heraf skal Boligselskabet betale 5 % i selvrisiko svarende til 180.000 kr.

De resterende 95% af udbedringen betaler Byggeskadefonden altså.

Den estimerede udgift er baseret på et skøn. De faktiske udgifter kan således ende med at blive større eller mindre end det estimerede beløb – uanset størrelsen på faktisk udgift på, er Boligselskabet forpligtet til at afholde de 5% heraf. Dette afklares nærmere i forbindelse med Byggeregnskab ved sagens afslutning.



Arresø Boligselskab

Møde den 11. februar 2020

Udsendt den 12. februar 2020

Dækningen fra Byggeskadefonden udbetales først når udbedringen er gennemført, og Boligselskabet skal således lægge ud for Byggeskadefondens udgift undervejs. Dette gøres ved optagelse af byggelån. Afholdte renteudgifter og låneomkostninger i den forbindelse refunderes af Byggeskadefonden i forbindelse med byggeregnskab ved sagens afslutning.

Arbejderne forventes at betyde, at der vil være en kortere periode, hvor beboerne ikke vil kunne bruge deres udvendige kælder-indgang.

Byggeskadefonden påpeger i deres anerkendelse, nødvendigheden i øget drift og vedligehold af de nye fuger efter endt udbedring. De nye fuger skal løbende tilses og udskiftes i nødvendigt omfang.

KAB's administrative behandling af sagen

KAB vil - såfremt man ønsker det - i det videre forløb stå for den administrative del af sagen. Arbejdet indeholder indgåelse af kontrakt med entreprenør, betaling af fakturaer, udarbejdelse af byggeregnskab, varsling og løbende orientering til beboere, AB og OB.

Med erfaring fra lignende byggeskadesager skønnes det, at udgiften til den administrative behandling af sagen kan holdes inden for 40.000 kr., dette er inklusiv vores hidtidige indsats i sagen.

Budget

Budget for sagen tager sig således ud:

	Byggeskadefondens udgift	Arresø Boligselskab udgift
Udbedring:	3.420.000 kr.	
Selvrisiko:		180.000 kr.
Afsat til malerarbejder:		50.000 kr.
KAB honorar:		40.000 kr.
I alt:	3.420.000 kr.	270.000 kr.

Tid

Tidsplan for projektet ligger ikke fast endnu. KAB afventer denne fra Byggeskadefonden

Indstilling

Det indstilles følgende:

At Boligselskabet godkender igangsætning af Byggeskadesagen på ovenstående vilkår, indeholdende en egenbetaling på 180.000 kr.

At Boligselskabet godkender egen udgift til malerarbejder – estimereret til 50.000 kr.

At Boligselskabet godkender at KAB varetager den administrative gennemførelse af sagen, mod et honorar på estimeret 40.000 kr.

Arresø Boligselskab

Møde den 11. februar 2020

Udsendt den 12. februar 2020

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte igangsættelse af byggeskadesagen, samt egen betalingen på 270.000 kr. som afholdes af boligselskabet.

7. Orientering om Almen bolig + i Skævinge og Ølsted

Vi har været til møde med Hillerød Kommune igen mandag d. 3. februar 2020, da de ønskede yderligere oplysninger i forhold til projektoplægget fra Kaj Holm/KAB. Disse oplysninger har de fået, så nu afventer vi deres afgørelse.

I forhold til Halsnæs Kommune og projektet omkring Almen bolig + i Ølsted, har kommunen efterfølgende valgt at sætte projektet i bero.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager det orienteringerne til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Orientering om selskabet

Halsnæs Kommune har endnu ikke godkendt vores ansøgning om ny udlejningsaftale. De har et ønske om at vi fortsætter med fleksibel udlejning og ønsker derfor et møde med os.

Marcus er startet som elev hos i starten af januar måned og skal være hos os til udgangen af 2022.

Processen omkring ansættelse af en kontorelev er startet op igen, med henblik på ansættelse af en ny elev pr. 1. september eller før hvis muligt. Vi har allerede haft en første omgang af ansøgere i januar måned, men desværre uden at kunne finde den rette.

Processen omkring udarbejdelse af nyt målsætningsprogram er i fuld gang og følgegruppen havde deres første møde 23. januar 2020. På seminaret vil Christina Lundby komme med en status på projektet.

Halsnæs Kommune har indkaldt til et møde i forhold til projektet omkring de Skæve boliger. Her ønsker de at tale om målgruppen og den social viceværtsfunktion i forbindelse med etableringen af Skæve boliger. Susan og Allan deltager i dette møde fra boligselskabet.

Arresø Boligselskab

Møde den 11. februar 2020

Udsendt den 12. februar 2020

På kommende seminar 12. – 13. marts kommer direktør for KAB, Jens Elmelund forbi og fortæller om KAB's grundfortælling. Derudover vil seminaret blandt andet komme til at omhandle, "Vild med vilje" og det nye målsætningsprogram, trivsel og samarbejde.

Status på projektet omkring "Vild med vilje".

Bilag 5: Inspirationsmateriale om "Vild med vilje"

Bilag 6: KAB-projekt "Vild med vilje"

FU arbejder videre med planlægning af arrangement i august måned, i forbindelse med at boligselskabet fylder 80 år i oktober 2020.

Kort præsentation af den nye brochurer der er blevet udarbejdet for Arresø Boligselskab.

Kort status fra Susan i forhold til udvalgsarbejde i KAB.

9. Orientering om afdelingerne

I Kildemoseparken i Ølsted er der stadigvæk udfordringer med rotter, men der arbejdes intenst i samarbejde med Rentokil og Halsnæs Kommune for at løse problemet. Det påbud som Boligselskabet fik inden jul er blevet opfyldt og er derfor bortfaldet igen.

Opfølgning på kursus 3. december 2019 for bestyrelsesmedlemmer og suppleanter omkring beboerdemokrati og bestyrelsesarbejde.

Opfølgning på temamøde 14. januar 2019 omkring A-ordning, fra- og indflytning.

10. Orientering fra FU

Der har været afholdt et møde d. 21. januar og næste FU møde afholdes i starten af maj måned.

Møderne bruges til forberedelse af dagsordenen for kommende OB møder, samt sparring og planlægning af igangværende sager og projekter, eller kommende tiltag og arrangementer i selskabet.

11. Eventuelt

Intet til behandling

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 11. februar 2020
Udsendt den 12. februar 2020



12. Kommende møder

Der er aftalt følgende datoer for møder og arrangementer:

Torsdag/fredag 12 –13 marts 2020	Seminar for bestyrelse og personale
Tirsdag d. 7. april 2020	Formandsmøde
Bemærk at OB og repræsentantskabsmødet er flyttet da KAB fylder 100 år 26. maj 2020!	
Tirsdag d. 19. maj 2020	OB og repræsentantskabsmøde
Torsdag d. 13. august 2020	Bakketur OB/personale
Tirsdag d. 13. oktober 2020	Formandsmøde
Tirsdag d. 24. november 2020	OB-møde
Tirsdag d. 15. december 2020	Julehygge

Herudover er der mulighed for at ekstraordinære møder, hvis der opstår behov for dette.

13. Fortrolighed

Intet til behandling