

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 29. november 2022



Organisationsbestyrelsesmøde Tirsdag den 15. november 2022, kl. 17.00 Beboerlokalet Skovbakkevej 92B, 3300 Frederiksværk

Organisationsbestyrelsen: Susan Egede, Merete Kjær, René Vang Pedersen, Kim Voss, Jan Kragh

KAB: Kundechef Allan Mortensen,

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 24. maj 2022	3
3. Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmøde den 24. maj 2022	3
4. Revisionsprotokol.....	4
5. Meddelelser fra formanden	4
Sager til beslutning.....	6
6. Rammer for seminar 2023.....	6
7. Rammer for sensommertur 2023.....	6
8. Budget for boligorganisationens afdelingerne 2023.....	7
9. Afdeling 20005 – Ølsted, Kollektiv individuel råderet (KIR) køkkener	9
10. El ladestandere	10
11. Sommerophold i KAB-Fællesskabet 2022 og 2023	11
12. Bestyrelseshonorar 2022/2023.....	13

Referat



Arresø Boligselskab

Arresø Boligselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Sager til orientering	15
13. Mailhøring – Permanent genhusning til Ølsted	15
14. Styringsdialogmøde Halsnæs Kommune	15
15. Bestyrelsens sammensætning i de enkelte afdelinger	16
16. Tilrettede reglementer i afdelingerne	16
17. Status for investerede midler i Arresø Boligselskab	17
18. Opfølgning på FRAK	19
19. Genanvendelse af Byggematerialer	19
20. Forsikringsstatistik 2018-2021	21
21. LBF - Ekstern granskning – Nyt koncept	22
22. Fortroligt punkt	23
23. Målsætningsprogram	23
24. Orientering fra forretningsudvalget	24
25. Kommende møder	24
26. Eventuelt	25
27. Referat af mødet	25
28. Referat af mødet – fortroligt	25

Bilag 1: 20221115_20_Dagsorden_Fortrolig	3
Bilag 2: 20005 – Budget 2023	9
Bilag 3: 20006 – Budget 2023	9
Bilag 4: 20008 – Budget 2023	9
Bilag 5: 20009 – Budget 2023	9
Bilag 6: 20012 – Budget 2023	9
Bilag 7: Priser EI ladestandere	11
Bilag 8: Referat af Styringsdialog 2022	16
Bilag 9: Overblik over bestyrelses- og repræsentantskabsmedlemmer	16
Bilag 10: Vedligeholdelsesreglement Ølsted	17
Bilag 11: Hegnsreglement Ølsted	17
Bilag 12: Husorden Ølsted 2022	17
Bilag 13: Tillæg til husorden for havebofællesskabet 2022	17
Bilag 14: Vedligeholdelsesreglement Skovbakken	17
Bilag 15: Kursværdier	19
Bilag 16: Inspirationskatalog	21
Bilag 17: Inspirationskatalog komprimeret	21
Bilag 18: Forsikringsstatistik for Arresø Boligselskab 2018-2021	21
Bilag 19: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2018-2021	21
Bilag 20: Oversigt og koncept	23
Bilag 21: Udvidet markvandringsskema	23
Bilag 22: Opfølgning på målsætningsprogrammet 2020 – 2023	24
Bilag 23: 20221115_20_Referat_Fortroligt	25

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 29. november 2022



1. Dagsorden

Dagsorden for mødet er vedlagt som bilag.

Bilag 1: 20221115_20_Dagsorden_Fortrolig

2. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 24. maj 2022

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 24. maj 2022 er udsendt den 7. juni 2022. Der er ikke indkommet bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet fra sidste møde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev referatet fra sidste møde.

3. Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmøde den 24. maj 2022

Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet den 24. maj 2022 er udsendt den 7. juni 2022.

Der er ikke indkommet bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver det fortrolige referat fra sidste møde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev det fortrolige referatet fra sidste møde.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 29. november 2022



4. Revisionsprotokol

Der er ikke sket indføjelser i protokollen siden seneste møde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Meddelelser fra formanden

Formanden vil give aktuelle meddelelser og berette om relevante begivenheder siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formand Susan Egede orienterede kort om følgende:

- *Formandsmøde i KAB den 10. oktober som blandt andet omhandlede energikrise, KAB's sparetips og lokale tiltag. Det undersøges nu i vores afdelinger om der kan spares på energien nogle steder, fx på vaskerier eller på at skifte til LED lys.*
- *Repræsentantskabsmøde i KAB den 17. november 2022, hvor Susan ønsker genvalg til forretningsudvalget. Efterfølgende er Susan blevet valgt ind i forretningsudvalget i KAB.*
- *Ny administrativ medarbejder er blevet ansat på servicecenteret pr. 1. november 2022 i stedet for Kirsten Selnø som stoppede i juni måned.*
- *Administrationen og driften har afholdt møde med Halsnæs forsyning, i forhold til at få afdeling Ølsted koblet på fjernvarme i stedet for gas. Forsyningen er i gang med at*

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 29. november 2022



sikre en tilslutning på minimum 50% i Ølsted, som skal til for at kunne realisere projektet. Når det forhåbentligt lykkes, skal der arbejdes videre med et detaljeret projekt med etablering af en forsyningsledning fra fjernvarmeverket i Frederiksværk ud til Ølsted. Der er aftalt besigtigelse af afdeling Ølsteds afsnit i forhold til økonomien for afdelingen, ved en overgang fra gas til fjernvarme.

- *Byggeskadesag: mailhøring, regnskab og 1 års gennemgang.*

Sager til beslutning

6. Rammer for seminar 2023

Det ønskes, i lighed med tidligere år, at der afholdes seminar i 2023 for personale og bestyrelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og efterfølgende godkender seminaret og den økonomiske ramme.

Seminaret forventes afholdt i Jørlunde i juni 2023. Den økonomiske ramme ønskes fastlagt til ca. 50.000 kr. som de tidligere år. Vi står igen i 2023 selv for planlægningen og afviklingen af seminaret.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at afholde seminar i 2023, og godkendte en økonomiske ramme på 50.000 kr.

Efterfølgende har det ikke været muligt at reservere Metalskolen i Jørlunde i juni måned, hvorfor seminaret afholdes 25. og 26. maj i stedet.

Der var spørgsmål til muligheden for lønkompensation til medlemmer af organisationsbestyrelsen, hvilket efterfølgende er blevet undersøgt. Det er muligt at få lønkompensation ved at aflevere en kopi af lønseddel, hvor det fremgår at arbejdsgiveren har lavet et løntræk. Dette løntræk vil blive refunderet.

7. Rammer for sensommertur 2023

Ligesom tidligere år ønskes det at afholde en sensommertur for medarbejdere og organisationsbestyrelse i Arresø Boligselskab.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og efterfølgende godkender sensommertur og den økonomiske ramme hertil.

Sensommerturen forventes afholdt 18. august 2023. Den økonomiske ramme ønskes fastlagt til max. 25.000 kr. Servicecenteret og formanden står for planlægningen og afviklingen af turen, konceptet ændres således at det ikke er en tur på bakken som tidligere år, men derimod forskellige ture/temaer hver år. Oprindeligt er dette arrangement blevet indført på baggrund af at aflyse den årlige julefrokost.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte sensommerturen 2023, og godkendte en økonomiske ramme på op til 25.000 kr.

8. Budget for boligorganisationens afdelingerne 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender budget 2023 for alle afdelinger under forudsætning af, at budgetterne er godkendt på afdelingsmøderne.

Afdeling 20005, Ølsted

Afdelingsmødet har godkendt budgettet den 21. september 2022.

Driftsbudgettet for 2023 viser et overskud på 88.000 kr., hvilket medfører en huslejenedsættelse på -0,64 % for familie- og ældreboliger og -2,43 % for ungdomsboliger pr. 1. januar 2023.

Den gennemsnitlige leje nedsættes med 6,28 kr. og udgør herefter 971,50 kr. pr. m² for familieboliger. For ungdomsboliger nedsættes den gennemsnitlige leje med 22,42 kr. og udgør herefter 900,16 kr. pr. m², og for ældreboliger nedsættes den gennemsnitlige leje med 9,07 kr. og udgør herefter 1.401,97 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. den 1. januar 2023 udgør 2.800.000 kr., hvilket svarer til 217,84 pr. m².

Saldo pr. den 1. januar 2022 udgør 3.591.113 kr.

Afdeling 20006, Gydetoppen

Afdelingsmødet har godkendt budgettet den 8. september 2022.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 29. november 2022



Driftsbudgettet for 2023 viser et underskud på 73.000 kr., hvilket medfører en huslejestigning på 3,91 % pr. 1. januar 2023.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 48,24 kr. og udgør herefter 1.281,04 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. den 1. januar 2023 udgør 240.000 kr., hvilket svarer til 158,73 kr. pr. m².

Saldo pr. den 1. januar 2022 udgør 517.648 kr.

Afdeling 20008, Skovbakken

Afdelingsmødet har godkendt budgettet den 13. september 2022.

Driftsbudgettet for 2023 viser et underskud på 373.000 kr., hvilket medfører en huslejestigning på 1,74 % for familieboliger og lokalkontor, og 0,49 % for ungdomsboliger pr. 1. januar 2023.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 14,51 kr. og udgør herefter 848,39 kr. pr. m² for familieboliger. For ungdomsboliger forhøjes den gennemsnitlige leje med 5,79 kr. og udgør herefter 1.196,06 kr. pr. m², og for lokalkontoret forhøjes den årlige leje med 1.444 kr. og udgør herefter 84.444 kr. årligt.

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. den 1. januar 2023 udgør 4.400.000 kr., hvilket svarer til 161,36 kr. pr. m².

Saldo pr. den 1. januar 2022 udgør 5.731.713 kr.

Afdeling 20009, Karlsgave

Afdelingsmødet har godkendt budgettet den 6. september 2022.

Driftsbudgettet for 2023 viser et underskud på 333.000 kr., hvilket medfører en huslejestigning på 2,16 % pr. 1. januar 2023.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 20,03 kr. og udgør herefter 947,66 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. den 1. januar 2023 udgør 4.150.000 kr., hvilket svarer til 248,12 kr. pr. m².

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 29. november 2022



Saldo pr. den 1. januar 2022 udgør 7.228.430 kr.

Afdeling 20012, Aktivitetshuset

Budgettet er godkendt af afdelingsformanden den 19. august 2022.

Driftsbudgettet for 2023 balancerer uden lejeændring.

Lejen udgør 751,24 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. den 1. januar 2023 udgør 12.000 kr., hvilket svarer til 59,70 kr. pr. m²

Saldo pr. den 1. januar 2022 udgør 142.078 kr.

Bilag 2: 20005 – Budget 2023

Bilag 3: 20006 – Budget 2023

Bilag 4: 20008 – Budget 2023

Bilag 5: 20009 – Budget 2023

Bilag 6: 20012 – Budget 2023

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne for 2023 for alle afdelingerne.

9. Afdeling 20005 – Ølsted, Kollektiv individuel råderet (KIR) køkkener

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at afdelingen optager et realkreditlån på maksimalt 2 mio. kr. over 20 år, og godkender igangsætning af KIR sagen i afdeling Ølsted.

Sagsfremstilling

Efter en spørgeskemaundersøgelse hvor resultatet var en interesseliste på 15 lejemaal, har afdeling Ølsted på afdelingsmødet d. 21. september 2022 besluttet, at det skal tilbydes beboerne, at de kan få moderniseret deres køkken mod en individuel lejeforhøjelse.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 29. november 2022



På afdelingsmødet blev det godkendt, at moderniseringen i et lejemål maksimalt må koste 100.000 kr., som skal inkludere håndværker- og materialeudgifter, herudover tillægges udgifter til administration, låneydelse, revision og engangsgebyr i forbindelse med første opkrævning.

Moderniseres der for det maksimale beløb på 100.000 kr., vil det give det en månedlig huslejestigning på ca. 650-700 kr. pr. sag, afhængig af den aktuelle rente og kurs på 20-årige realkreditlån ved lånoptagelsen. Lånet bliver tilbagebetalt mod en huslejestigning, og bortfalder efter 20 år.

Huslejestigningen udregnes individuelt i forhold til egne hjemhøntet tilbud fra totalentreprenøren.

Projektet finansieres ved at afdelingen optager et 20-årigt realkreditlån på maksimalt 2 mio. kr. over 20 år, indeholdende alle udgifter fra beboere, der ønsker at renovere.

Moderniseringen er betinget af, at dette oplæg bliver godkendt af organisationsbestyrelsen, samt at der kan opnås kommunal lånegaranti.

Derudover kræver det også at der kommer minimum 10 bindende tilmeldinger fra beboerne i afdelingen, da det ellers vil være et alt for stort arbejde at starte op for færre, men ikke mindst fordi at der i så fald vil være for få lejemål til at dække administrations- og låneudgifterne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte igangsætning af KIR sagen i afdeling Ølsted, og at afdelingen kan optage et realkreditlån på maksimalt 2 mio. kr. over 20 år, under forudsætning af at der er minimum 10 bindende tilmeldinger.

10. El ladestandere

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen formelt godkender at yde tilskud til afdelingerne som ønsker at etablere el ladestandere. Tilskuddet er samlet set på 743.700 kr. hvoraf de 389.533,33 kr. er fra egen trækningsret og de resterende 194.766,67 kr. er fra dispositionsfonden. Der tages dog forbehold for regulering af priserne, siden tilbudene blev hjemtaget i foråret.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 29. november 2022



Sagsfremstilling

På organisationsbestyrelsesmødet den 15. februar besluttede organisationsbestyrelsen at der skulle arbejdes videre med projektet, med udgangspunkt i at selskabet betaler for de første el ladestanderne i alle afdelinger.

Siden da har Carpow deltaget i formandsmødet den 7. april 2022, hvor de fortalte mere om projektet og svarede på spørgsmål.

Der er også sket noget i forhold til tilskud fra ministeriet, da både Karlsgave og Ølsted er rykket op på ventelisten, således at de nu begge har fået bevilliget tilsagn om tilskud på 25% af etableringsomkostninger, ligesom Skovbakken har fået. Dette er glædeligt og arbejdet med afdelingsbestyrelserne er nu igangsat, så der kan foreligge en demokratisk beslutning inden for 6 måneder, i form af et referat fra et ekstraordinært afdelingsmøde, som har taget stilling til projektet i de enkelte afdelinger.

På et ekstraordinært afdelingsmøde på Skovbakken den 17. maj 2022, blev projektet omkring etablering af 2 el ladestander med i alt 4 AC 22 kWh udtag godkendt. Arbejdet med etablering af standerne forventes opstartet og færdiggjort inden udgangen er 2022.

Økonomiske konsekvenser

Udover tilskud fra ministeriet på 25% af etableringsomkostningerne, er der også søgt og efterfølgende meddelt tilsagn om egen trækningsret hos LBF til projektet på Skovbakken. Hvis projekterne i Karlsgave, Ølsted og Gydetoppen bliver godkendt på afdelingsmøderne, vil vi også søge om egen trækningsret til disse projekter.

Derfor kommer den samlede finansiering af projektet til at se ud som vedlagte bilag.

Bilag 7: Priser El ladestanderne

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at yde et tilskud på samlet 743.700 kr. til afdelingerne som ønsker at etablere el ladestanderne, fra henholdsvis dispositionsfonden og egen trækningsret.

11. Sommerophold i KAB-Fællesskabet 2022 og 2023

KAB har i 2022 afholdt to sommerophold for familier på Pindstrup Centret og et seniorophold på Rude Strand Højskole for beboere i KAB-Fællesskabet. Nu planlægges ferieophold for 2023, og boligorganisationerne har mulighed for at tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser på sommeropholdene.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 29. november 2022



Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Arresø Boligselskab skal have beboeropholdene tilbudt op til 10 pladser, som tidligere år med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads.

Sagsfremstilling

De to sommerophold for familier blev gennemført til stor glæde for i alt 203 deltagere i KAB-Fællesskabet. Hovedparten af familierne deltog med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond (AFF), mens ingen familier deltog med egenbetaling.

I 2023 forventer KAB igen at kunne tilbyde to sommerophold til børnefamilier i KAB-Fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil. Pindstrup Centret er foreløbig reserveret til familieopholdene. Der vil være plads til omkring 110 deltagere på hvert ophold.

Senioropholdet bliver i 2022 afholdt på Rude Strand Højskole med 58 deltagere. Vi har endnu ikke taget stilling til, om seniorophold for 2023 skal ligge samme sted, eller om der skal findes en anden destination denne gang. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til sommeropholdene gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: transport, udflugter, foredrag m.v.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne.

I 2022 deltog ingen beboere fra Arresø Boligselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Økonomi

Boligorganisationens pris vil være 1.050 kr. pr. plads i 2023. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. Der bliver taget højde for at alle boligorganisationer, som giver tilskud, og som har ansøgere der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.550 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	1.050 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.500 kr.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 29. november 2022



Økonomi familieophold

Pris i alt	4.050 kr.
Tilskud fra boligorganisation	1.050 kr.
Tilskud fra AFF (max 500 kr. pr. person pr. døgn)*	3.000 kr.

* AFF giver tilskud til beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, samt beboere fra særligt udsatte boligområder. Langt de fleste deltagere får tilskud fra AFF. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

Det videre forløb

Der vil blive reklameret for sommeropholdene i februar/marts 2023, og der sættes deadline for tilmelding i april 2023, hvorefter pladser vil blive fordelt.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at op til 10 beboere i Arresø Boligselskab kan deltage i KAB's sommerophold med et tilskud på 1.050 kr. pr. plads.

12. Bestyrelseshonorar 2022/2023

Indledning

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 01.01.2023.

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-Fællesskabet vedtaget. Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i KAB-Fællesskabet sætter god selskabsledelse på dagsordenen og samtidigt sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne. Dette kan bl.a. ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 29. november 2022



Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Endvidere indstilles det, at organisationsbestyrelsen godkender at offentliggøre bestyrelsens honorarer på selskabets hjemmeside, hvis denne har en sådan.

Sagsfremstilling

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejermålsenheder udbetales 88,57 kr. pr. lejermålsenhed og for de efterfølgende 53,14 kr. pr. lejermålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2022. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 45.657 kr. til ca. 46.639,54 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 25. oktober 2018 besluttet, at hele bestyrelseshonoraret tildeles formanden.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

I Arresø Boligselskab har man valgt at udbetaling sker hver måned. Ved udtræden af bestyrelsen betales honorar til udgangen af den måned, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales honorar fra førstkommande måned.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen af bestyrelseshonoraret pr. 1. januar 2023 og at honoraret offentliggøres på Arresø Boligselskabs hjemmeside.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 29. november 2022



Sager til orientering

13. Mailhøring – Permanent genhusning til Ølsted

Den 22. august 2022 blev der sendt mailhøring til organisationsbestyrelsens medlemmer omkring forespørgsel fra DAB om permanent genhusning til Ølsted. Organisationsbestyrelsen godkendte at tilbyde beboeren fra DAB en bolig i Ølsted.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Arresø Boligselskab har fået en henvendelse fra DAB, i forhold til en genhusningssag i deres afdeling i Højbjerg Vænge i Herlev almennyttige Boligselskab.

Afdelingen er i gang med en helhedsplan som foregår i 3. etaper, og de er lige nu i gang med 2. etape. I den forbindelse er der en lejer som er med i 3. etape, som ønsker en ny permanent bolig i Ølsted hos Arresø Boligselskab.

Det drejer sig om en kvinde på 69 år som er pensioneret. Hun har ikke nogen husdyr. Grunden til at hun vil til Ølsted er at hun har familie i der.

Beboeren ønsker konkret en 2-3 rums bolig på minimum 65 kvm og max. 1. sal. Hvis organisationsbestyrelsen godkender, at hun bliver tilbudt en permanent genhusning, gælder det selvfølgelig kun for hende, og hun vil så komme ind forrest i køen for de eksterne, som bliver tilbudt hvert 2. lejermål.

Beslutning

Siden mailhøringen har beboeren fået tildelt en bolig i Ølsted. Boligen var af to omgange sendt i tilbud til 90 eksterne ansøgere men ingen ønskede lejermålet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Styrringsdialogmøde Halsnæs Kommune

Der blev afholdt styringsdialog møde med Halsnæs Kommune den 29. september 2022.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 29. november 2022



Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Mødet med kommunen gik godt, og der var ikke nogen bemærkninger til hverken regnskab eller driften af selskabet.

Bilag 8: Referat af Styringsdialog 2022

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Bestyrelsens sammensætning i de enkelte afdelinger

Efter afdelingsmøderne i 2022 i boligselskabets afdelingerne er afdelingsbestyrelsens medlemmer opdateret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 9: Overblik over bestyrelses- og repræsentantskabsmedlemmer

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Tilrettede reglementer i afdelingerne

Efter afdelingsmøderne i 2022 i boligselskabets afdelingerne er flere af afdelingernes reglementer blevet opdateret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

For Ølsted er der godkendt nyt vedligeholdelsesreglement og hegnsreglement. I forbindelse med godkendelsen af de 2 reglementer, er også husordenen og tillæg til husorden for havebofællesskabet blevet tilrettet så de er enslydende. På Skovbakken er der blevet godkendt nyt vedligeholdelsesreglement. De opdaterede reglementer er vedlagt som bilag.

Bilag 10: Vedligeholdelsesreglement Ølsted

Bilag 11: Hegnsreglement Ølsted

Bilag 12: Husorden Ølsted 2022

Bilag 13: Tillæg til husorden for havebofællesskabet 2022

Bilag 14: Vedligeholdelsesreglement Skovbakken

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Status for investerede midler i Arresø Boligselskab

Temperaturen på økonomien

Dansk økonomi befinder sig med al sandylighed i slutningen af en højkonjunktur. Vi har gennem de sidst mange år oplevet faldende renter og ekstremt lav renteniveauer, lav inflation og faldende arbejdsløshed. Vi befinder os nu i en helt anden økonomisk fase. Renterne er banket i vejret, inflationen har historisk store stigninger og de geopolitiske spændinger er steget voldsomt, særligt efter Rusland invaderede Ukraine. Samtidig ses der også tegn på krise i den Kinesiske økonomi. Her er det særligt frygten for en eller flere af de store ejendomsinvesteringsselskaber går konkurs, som øger risikoen på det finansielle marked. Den kinesiske ejendomssektor udgør 3 procent af den globale økonomi.

Centralbankernes balance

Centralbankerne forsøger at bekæmpe inflationen ved at hæve renterne. Det er ekstrem svær manøvre, som centralbankerne er i gang med. Det skyldes at mange lavindkomstlande er i eller tæt på en uholdbar gældssituation. Strammer man renterne for lidt, vil inflationen bide sig fast i samfundsøkonomien. Hæver de renterne for meget, kan samfundsøkonomien blive påvirket for negativt, hvilket kan medføre en ny finanskriser og dermed høj arbejdsløshed.

Arresø Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 29. november 2022

Flere rentestigninger i vente

Den amerikanske centralbank (FED) har tre møder i træk hævet renten med 0,75 procentpoint. Den høje inflation gør, at der med al sandsynlighed kommer endnu en rentestigning på 0,75 procentpoint på rentemødet i november. Den europæiske centralbank (ECB) afholder torsdag topmøde, hvor det forventes at mødet ender ud i rentestigning på 0,75 procentpoint. Fra ECB siden har vi også i 2022 set markante renteforhøjelser i forsøget på at dæmpe inflationen. Dog har de ikke hævet renterne så meget, og så hurtigt som FED, hvilket skyldes, at flere sydeuropæiske lande er presset økonomisk.

Udvikling på obligationsmarkedet

Obligationsmarkedet har i 2022 været under voldsomt pres. Det skyldes særligt de voldsomme rentestigninger, som ikke har været set i flere årtier, der har presset kurserne på realkreditobligationer ned. Hen over sommeren lignede det, at den stingende rentekurve var knækket. Desværre har vi i løbet de sidste par måneder igen set stigninger for både de korte- og lange renter. Rentestigningerne har også været med til at presse de danske realkreditobligationsrenter op, hvilket har medført at et fast forrentet 30-årigt lån med 10 års afdragsfrihed nu optages med en kuponrente på 6%.

Før at vi får et mere stabilt og positivt finansielt marked, skal ECB og FED vise, at de kan bringe inflationen ned, uden at hive bunden ud af de sydeuropæiske lands økonomier. Samtidig vil en fredsaftale mellem Rusland og Ukraine også have en positiv indvirkning på det finansielle marked.

På den positive side, har rentestigningerne på realkreditobligationer, givet gode mulighed for højere forrentning af opsparede midler i 2023 og årene frem.

Investeringer i KAB-fællesskabet

Hos KAB-Fællesskabet anvendes der aktiv likviditetsstyring. Investeringerne foretages i realkredit obligationer eller obligationer med tilsvarende sikkerhed.

KAB har valgt, at investeringerne foretages af kapitalforvalter fra Danske Capital, SEB og Nykredit. KAB blander sig ikke i forvalternes dispositioner. Investeringerne foretages i henhold til bekendtgørelsen om drift af almene boliger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Kursværdier ses i vedlagte bilag.

Historiske afkast og kursudvikling kan ikke betragtes som en garanti for fremtidig kursudvikling og afkast. Indskud i Kapitalforeningen skal betragtes som en langsigtet investering.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 29. november 2022



Bilag 15: Kursværdier

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Opfølgning på FRAK

På organisationsbestyrelsesmødet den 24. maj 2022 besluttede organisationsbestyrelsen at der skulle tages kontakt til FRAK for at høre nærmere om projektet i praksis, og om det er muligt at det kan være unge fra lokalområdet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

FRAK opererer primært i københavnsområdet hvor de har base i Lundtoftegade. Hvis de skal ud lokalt, skal der være nogle lidt større opgaver, og opgaver som er kontinuerlige.

De unge, som FRAK har tilknyttet, må arbejde 2-3 timer om dagen, og timerne skal ligge efter skoletid eller i weekenden.

Der kan i de givne tidsrum være en udfordring i forhold til transport, og en udfordring med at administrationen og/eller driften ikke er til stede i dette tidsrum.

Det er muligt at bruge unge fra lokalområdet, det kræver dog at FRAK opretter et samarbejde med kommunen i forhold rekruttering.

Der er p.t. ikke så store eller gode erfaringer med samarbejder udenfor Storkøbenhavn.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Genanvendelse af Byggematerialer

Organisationsbestyrelsen skal orienteres om inspirationskataloget "Potentialer for genbrug og genanvendelse i KAB-Fællesskabet" som er et produkt af signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer.

Indstilling

Det indstilles, til organisationsbestyrelsen at orientering om produkt fra signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer blev søsat i 2020, som en del af den strategiske ramme Lad Det Gro i KAB-Fællesskabet.

Med signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer har direktionen og boligorganisationerne gjort det muligt at undersøge muligheder og udvikle metoder, der skal understøtte KAB-Fællesskabets forpligtelse og fokus på at bidrage til et bedre klima og miljø – både på den lokale og globale dagsorden.

Organisationsbestyrelsen besluttede den 1. september 2020 at bevilge 10.000 kr. inkl. moms fra selskabets dispositionsfond til strategi- og analyseprocessen for signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer i KAB-Fællesskabet.

Materialekortlægning og inspirationskatalog

Det er en kompleks opgave at finde løsninger på, hvordan man genanvender byggematerialer. Arbejdsgruppen har igennem projektets to år undersøgt de muligheder og potentialer, der er i KAB-Fællesskabet, og er kommet vidt omkring og har dermed opbygget viden og indsigt i feltet undervejs.

Arbejdsgruppen har i samarbejde med Lendager Group ApS arbejdet dedikeret med materialekortlægning i tre byggesager i 3B, SAB og AKB, København (Bilag 1). Inspirationskataloget beskriver scenarier for genanvendelse af materialerne i de tre byggesager og mængden af CO², der kan spares herved.

Tanken med Inspirationskataloget er, at boligorganisationerne skal høste erfaringer med genanvendelsesprocessen på teoretisk plan i en byggesag, uden at der er risici, og dermed på den lange bane sikre flere byggesager med genanvendelse i højsædet, fordi boligorganisationen og CfBB gennem samarbejdet har fået oparbejdet viden om ændret beslutningsproces, snitflader og stillingtagen til genanvendelsespotentialer etc. Inspirationskataloget skal for byggeprojektledere, lokalt driftsansatte og følgegrupper til byggesager fungere som et udgangspunkt for at kvalificere materialers potentiale for genanvendelse i en afdeling, renoveringssag eller nybyggerisag. Inspirationskataloget giver håndgribelig viden om hvordan man kvalificerer materialer til genanvendelse.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 29. november 2022



Det videre forløb

Inspirationskataloget er lanceret i KAB Nyt den 11. maj 2022 og på LinkedIn 12. maj 2022. Udover en afrapportering til boligorganisationerne vil Inspirationskataloget blive forelagt forskellige medarbejdergrupper i KAB.

Hvordan der konkret skal arbejdes videre med at indarbejde genanvendelse i KAB-Fællesskabets byggesager og strategiske arbejde, ud fra arbejdsgruppens kortlægning af muligheder og anbefalinger til indsatser, er under afklaring.

Bilag 16: Inspirationskatalog
Bilag 17: Inspirationskatalog komprimeret

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Forsikringsstatistik 2018-2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Skadestatistikken for 2021 ser heldigvis rigtig god ud i forhold til tidligere år. Denne udvikling håber vi fortsætter de næste år. Dels for at bruge mindre tid på skader, som også for det meste er til gene for beboerne, men ikke mindst for forhåbentlig at kunne stå bedre ved næste udbud. Vi håber at vores forebyggende indsats som er iværksat, kan være med til at fastholde den gode udvikling.

Oversigt

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikrings-skader i relation til bygningsforsikringen.

Det videre forløb

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader.

Bilag 18: Forsikringsstatistik for Arresø Boligselskab 2018-2021
Bilag 19: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2018-2021

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. LBF - Ekstern granskning – Nyt koncept

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og er opmærksom på kommende styringsdialogmøder med kommunerne.

Sagsfremstilling

Landsbyggefonden (LBF) har som bekendt iværksat ekstern granskning af den almene sektor i år 2020/2021 og igen i 2025/2026. Det betyder, at LBF's eksterne granskere (rådgivere) gennemgår boligafdelingerne to gange i disse perioder vedrørende vedligeholdelsesstanden for de 20 væsentligste bygningsdele.

Det er besluttet politisk, hvorfor den almene sektor må tage denne opgave til efterretning.

Indførelsen af granskning betyder, at der i den periode ikke skal udarbejdes periodiske bygningseftersyn efter driftsbekendtgørelsens § 64, da den eksterne granskning fra LBF træder i stedet for. Dette er meddelt fra LBF.

KAB har på baggrund heraf udarbejdet et koncept for, hvorledes vi kan hjælpe den lokale drift med at analysere de eksterne granskninger. Konceptet indebærer også en hjælp til, hvordan der skal indføres bemærkninger i materialet. Bemærkninger forklarer eventuelle afvigelser mellem granskernes vurderinger sammenholdt med tallene fra planlagt og periodisk vedligeholdelse (PPV).

Granskningsrapporterne vil i øvrigt være en del af styringsdialogmaterialet.

I konceptet, som KAB har udarbejdet, er der en række informationer, som skal vurderes og noteres. Det skal sikre, at driften kan give en god tilbagemelding til systemet og dermed også i forhold til en eventuel kommende styringsdialog i kommunerne.

For at sikre at alle øvrige bygningsdele, som ikke er med i den eksterne granskning, bliver gennemgået, er skabelonen for den årlige markvandring tilpasset. Skabelonen skal anvendes for at komme alle forhold igennem.

Oplysningerne fra materialet bliver ført direkte ind i LBF's DCAB-system og bliver synligt i forbindelse med styringsdialogmateriale.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 29. november 2022



Økonomi

For boligafdelinger med stor pakke eller udvidet driftsmodul er det ikke forbundet med udgifter, da den eksterne granskning og KAB's assistance til driften i forbindelse med det nye koncept, vil stå i stedet for udførelsen af det periodiske eftersyn.

Det videre forløb

KAB vil i den kommende tid, når rapporterne lander i LBF's system (DCAB), assistere driften med møder, drøftelser og eventuel indberetning til DCAB-systemet. Driften vil skulle gennemgå konceptet og indtaste oplysninger for afdelingen mv. Der vil også blive udsendt et revideret markvandringsskema til driften.

Kommunikation

KAB's Forvaltningsudvalg har godkendt konceptet, som anvendes i KAB-Fællesskabet, i forbindelse med granskningsrapporterne.

Vi er bekendt med, at LBF vil udarbejde en evaluering af 1. rundes eksterne granskning i 2024 / 2025.

KAB vil holde boligorganisationerne orienteret, hvis der foreligger nyt.

Bilag 20: Oversigt og koncept
Bilag 21: Udvidet markvandringsskema

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Fortroligt punkt

23. Målsætningsprogram

Dette punkt omkring status på målsætningsprogrammet er fast punkt på dagsordenen på organisationsbestyrelsesmøderne. Punkter er tilføjet for at kunne følge med i de tiltag som bliver taget hen ad vejen i selskabet og de enkelte afdelinger, i forhold til at komme i mål med de 3 indsatsområder i målsætningsprogrammet, Det gode beboerdemokrati, Bæredygtighed og Trivsel og tryghed.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen gennemgår opfølgingsbilaget og tilføjer eventuelle nye tiltag og idéer.

Bilag 22: Opfølgning på målsætningsprogrammet 2020 – 2023

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og snakkede om de tilføjede tiltag omkring el ladestandere, elcykler i Ølsted og Skæve Boliger i Karlsgave.

24. Orientering fra forretningsudvalget

Der har været afholdt forretningsudvalgsmøde omkring dagsordenspunkterne til dette møde. Derudover har der ikke været afholdt møder i forretningsudvalget siden sidste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Kommende møder

Forslag til møder for organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet i Arresø Boligselskab i 2023.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 29. november 2022



Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender næste års mødedatoer.

Tirsdag den 14. februar 2023	OB-møde
Tirsdag den 14. marts 2023	Temamøde for beboerdemokrater
Tirsdag den 23. maj 2023	OB- og repræsentantskabsmøde
Torsdag/fredag den 22-23 juni 2023	Seminar
Fredag den 18. august 2023	Sensommertur OB/personale
Tirsdag den 17. oktober 2023	Temamøde for beboerdemokrater
Tirsdag den 14. november 2023	OB-møde
Torsdag den 14. december 2023	Julehygge OB/personale

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte næste års mødedatoer.

Efterfølgende er seminaret blevet rykket til 25. og 26. maj 2023.

26. Eventuelt

Der var intet under eventuelt.

27. Referat af mødet

Referat af mødet er vedlagt som bilag.

Bilag 23: 20221115_20_Referat_Fortroligt

28. Referat af mødet – fortroligt

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. november 2022
Udsendt den 29. november 2022



Indstilling

Det indstilles, at referatets karakter fremover behandles som sidste punkt på organisationsbestyrelsens møde, og at organisationsbestyrelsen vurderer, om der skal udarbejdes et fortroligt referat.

På organisationsbestyrelsesmøderne vil der kunne blive behandlet forhold, der er personfølsomme, eller som på anden vis ikke bør fremgå af det organisationsbestyrelsesreferat, der offentliggøres.

Dette forhold har altid været til stede, men har fået fornyet aktualitet i forbindelse med ny lovgivning, der påbyder offentliggørelse af referater.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at punkt 22 skulle være fortroligt og at der derfor også skal udarbejdes et fortroligt referat af dette møde.

Dato _____

Susan Egede

René Vang Pedersen

Merete Kjær

Jan Kragh

Kim Voss