

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 13. februar 2024
Udsendt den 20. februar 2024



Organisationsbestyrelsesmøde Tirsdag den 13. februar 2024, kl. 17.00 Beboerlokalet, Skovbakkevej 92 B

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

KAB: Kundechef Allan Mortensen

Arresø Boligselskab:

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden - Fortrolig	3
2. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 5. december 2023	3
3. Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmøde den 5. december 2023	3
4. Revisionsprotokol.....	4
5. Forretningsorden.....	4
6. Meddelelser fra formanden	5
Sager til beslutning.....	6
7. Mailhøring – afhændelse af Bolind A/S	6
8. Henlæggelser og henlæggelsespolitik for afdelinger i Arresø Boligselskab	6
9. Skæve boliger Arresøskov – status samt godkendelse af reglementer.....	8

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 13. februar 2024
Udsendt den 20. februar 2024



Arresø Boligselskab

Sager til orientering	9
10. Køkkenudvidelse Servicecenter	9
11. Trivsels- og sundhedsfremmende tiltag	9
12. Fortroligt punkt	10
13. Ladestandere	10
14. Elcykler i driften – bæredygtigt tiltag	11
15. Målsætningsprogram	11
16. Orientering fra forretningsudvalget	12
17. Kommende møder	13
18. Eventuelt	14
19. Referat af mødet	14
20. Referat af mødet – fortroligt	14

Bilag 1: 20240213_20_Dagsorden_Fortrolig	3
Bilag 2: Forretningsorden for organisationsbestyrelsen	4
Bilag 3: Oplæg – salg af Bolind aktier	6
Bilag 4: Henlæggelsespolitik for Arresø Boligselskab	7
Bilag 5: Huslejberegning for Arresø Boligselskab	7
Bilag 6: Husorden	8
Bilag 7: Råderetskatalog	8
Bilag 8: Installationsret	8
Bilag 9: Vedligeholdelsesreglement	8
Bilag 10: Opfølgning på målsætningsprogrammet 2020 – 2023	12

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 13. februar 2024
Udsendt den 20. februar 2024



1. Dagsorden - Fortrolig

Dagsorden for mødet er vedlagt som bilag.

Bilag 1: 20240213_20_Dagsorden_Fortrolig

2. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 5. december 2023

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 5. december 2023 er udsendt den 11. december 2023.

Der er ikke indkommet bemærkninger til referatet.

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, som derefter blev underskrevet.

3. Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmøde den 5. december 2023

Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet den 5. december 2023 er udsendt den 11. december 2023.

Der er ikke indkommet bemærkninger til referatet.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 13. februar 2024
Udsendt den 20. februar 2024



Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, som derefter blev underskrevet.

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. Forretningsorden

Forretningsordenen er et fast punkt på dagsordenen på årets første organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen gennemgår forretningsordenen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen gennemgik forretningsordenen og havde ingen ændringer til denne.

6. 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

Susan Egede orienterede om, hvad der var sket siden seneste bestyrelsesmøde.

- *Rettelse til udsendte dagsorden pkt. 15. Der står at Temamødet er den 12. marts, der skulle have stået den 19. marts. Dette bliver rettet i referatet.*
- *Den 12. december blev der afholdt julehygge i selskabet.*
- *Den 4. januar var Susan til reception i KAB. Anledningen var nytårskur, samt 10-års jubilæum for administrerende direktør Jens Elmelund. Han blev meget glad for opmærksomheden og gaven fra Arresø Boligselskab.*
- *Den 13. januar var der forvaltningsudvalgsmøde i KAB, hvor Politik for krænkende handlinger, Renovationsudgiftsprojekt, Social drift med opkvalificering af medarbejdere i driften blev behandlet.*
- *Den 15. januar var der fællesmøde i KAB, hvor KAB's nye strategi – Fælles værdi, KAB-metoden, samt organisering af udvalgene i fremtiden i KAB, blev behandlet.*
- *Susan har sammen med driften kigget på lokalplanen for Skovbakken, så kommunen kan lave et tillæg til lokalplanen, som tager højde for de faktiske forhold. Når dette er på plads, vil der blive kigget på de 3 andre afdelinger.*
- *Den 2. februar blev den nye afdeling Arresøskov, overdraget til selskabet. Desværre var der allerede indbrud i fælleshuset natten til den 3. februar. Der arbejdes nu på at udbedret skaderne, så afdelingen er klar til nye beboere fra den 1. marts.*
- *Den 21. februar vil Susan holde møde med servicecenteret omkring, brand- og affaldsindsats i selskabets afdelinger. I den forbindelse blev organisationsbestyrelsen på mødet enige om, at der også skal kigges på brandveje, samt håndtering af farligt affald/kemiskabe i afdelingerne.*

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 13. februar 2024
Udsendt den 20. februar 2024



Sager til beslutning

7. Mailhøring – afhændelse af Bolind A/S

Den 8. januar 2024 blev der sendt mailhøring til organisationsbestyrelsens medlemmer omkring salg af Bolind aktier. Arresø Boligselskabs aktiepost var på 1.000 kr. aktier, svarende til en værdi på 4.564,80 kr.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at aktierne blev solgt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen formelt godkender salget, så beslutningen kan blive ført til referat.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bekræftede, at de havde godkendt salget af aktierne.

Bilag 3: Oplæg – salg af Bolind aktier

8. Henlæggelser og henlæggelsespolitik for afdelinger i Arresø Boligselskab

Indledning

For at sikre en stabil husleje samt at der løbende passes på bygningerne, bør der henlægges penge til vedligehold af bygningerne. Langtidsplanerne sikrer, at der foretages henlæggelser.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen fastsætter henlæggelsesniveauet på 225 kr. pr. m² og godkender retningslinjerne for en henlæggelsespolitik for afdelingerne i Arresø Boligselskab.

Det anbefales, at der opspares 225 kr. pr. m² på konto 120, afdelingens henlæggelser.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte retningslinjerne for en henlæggelsespolitik samt fastsatte henlæggelsesniveauet til minimum 225 kr. pr. m². I første omgang er det planen at ramme henlæggelsesniveauet inden for en 10-årig periode. Politikken skal dog genbehandles efter 5 år.

Sagsfremstilling

Formålet med at vedtage en henlæggelsespolitik for Arresø Boligselskab er at fastlægge retningslinjer for arbejdet med den almindelige og planlagte vedligeholdelse i boligafdelingerne. Politikken skal også sikre, at de lovgivningsmæssige rammer overholdes.

Med politikken opnås en fælles bedste praksis for vedligeholdelse af Arresø Boligselskabs ejendomme. Desuden skal det sikres, at niveauet for henlæggelser i de enkelte afdelinger modsvarer de planlagte vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder i afdelingerne.

Der er udarbejdet en oversigt over selskabets henlæggelser, som giver et overblik over de enkelte afdelingers henlæggelsesniveau og årlige henlæggelser. Der er en række parametre, der spiller ind i forhold til bygningens alder, stand etc., når henlæggelsesniveauet vurderes.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for selskabet. Afdelingernes huslejeniveau skal dog tages i betragtning i forhold til over hvor lang en periode niveauet på de 225 kr. pr. m² skal opnås over.

Det videre forløb

Afdelingsbestyrelserne orienteres om den vedtagne henlæggelsespolitik. Det kan også besluttes, at organisationsbestyrelsen tager en dialog med visse afdelinger om deres henlæggelsesniveau.

Bilag 4: Henlæggelsespolitik for Arresø Boligselskab

Bilag 5: Huslejberegning for Arresø Boligselskab

9. Skæve boliger Arresøskov – status samt godkendelse af regler

Afdelingen Arresøskov med 8 skæve boliger er nu etableret og overleveret til boligselskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterregning og godkender reglerne i afdelingen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte reglerne. Dog med en enkelt rettelse til husordenen, om at der ikke må slås græs og klippes hæk om søndagen.

Kommunen er nu i gang med at finde beboere til afdelingen, og de to første vil flytte ind i marts 2024. I den forbindelse er der udarbejdet regler i afdelingen, som organisationsbestyrelsen skal godkende.

Det følger af lov om almene boliger § 34, stk. 1, 1. pkt., at boligtagerne i en almen boligafdeling kan vælge en afdelingsbestyrelse på et afdelingsmøde til at udøve medindflydelse.

I en nyoprettet afdeling påhviler det boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde, jf. normalvedtægtens § 15, stk. 1, 3. pkt.

Endvidere følger det af driftsbekendtgørelsens § 19, stk. 1, 2. pkt., at det første afdelingsmøde i en ny afdeling skal afholdes inden 6 måneder efter, at indflytning har fundet sted. Dette fremgår også af normalvedtægtens § 15, hvor det yderligere fremgår, at det er boligorganisationens bestyrelse, der skal indkalde til afdelingsmødet via brev til alle husstandene med mindst 4 ugers varsel.

Derfor vil der blive planlagt et stiftende afdelingsmøde i afdelingen til august 2024, hvor alle 8 lejemaal forhåbentligt er udlejet. Indtil da er det organisationsbestyrelsen, som via formandskabet og administrationen vil tegne og lede afdelingen.

Bilag 6: Husorden

Bilag 7: Råderetskatalog

Bilag 8: Installationsret

Bilag 9: Vedligeholdelsesreglement

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 13. februar 2024
Udsendt den 20. februar 2024



Sager til orientering

10. Køkkenudvidelse Servicecenter

I forbindelse med at organisationsbestyrelsen godkendte køkkenudvidelsen på servicecenteret på mødet den 14. februar 2023, blev det aftalt, at organisationsbestyrelsen skulle orienteres, når arbejdet var udført og økonomien opgjort. Derfor er punktet nu på dagsordenen igen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Der var godkendt en økonomisk ramme på 100.000 kr., som skulle tages af dispositionsfonden. Udgiften til projektet løb op i 73.287,50 kr.

11. Trivsels- og sundhedsfremmende tiltag

På organisationsbestyrelsesmødet mødet den 14. februar 2023, blev det godkendt at afsætte 20.000 kr. årligt fra arbejdskapitalen til trivsels- og sundhedsrelaterede tilbud til selskabets medarbejdere.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

I 2023 har 3 medarbejdere benyttet sig af tilbuddet omkring diætistforløb. Der har ikke været nogle sundhedstjek, men de forventes gennemført igen i efteråret 2024. Som noget nyt er der indført frugtordning for alle medarbejdere. Udgifterne til ovenstående har for 2023 beløbet sig til 10.065 kr., som er en del under den økonomiske ramme på 20.000 kr., der blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 13. februar 2024
Udsendt den 20. februar 2024



12. Fortroligt punkt

13. Ladestandere

På organisationsbestyrelsesmødet den 15. februar 2022 besluttede organisationsbestyrelsen, at der skulle arbejdes videre med projektet, med udgangspunkt i at selskabet betaler for de første ladestandere i alle afdelinger.

Efterfølgende godkendte organisationsbestyrelsen på organisationsbestyrelsesmødet den 15. november 2022, at afsætte et tilskud til etablering af ladestandere i alle afdelinger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Kundechefen orienterede desuden om, at der er en dialog med ministeriet i forhold til tilskud i Gydetoppen på 26.525 kr., som selskabet kan være heldigt at få, men det er ikke afklaret endnu.

Organisationsbestyrelsen foreslog, at KAB prøver at lave rammeaftaler med flere leverandører for at sikre, at boligselskaberne får administrationssystemer og service, til den mest fordelagtige pris. Derudover foreslog organisationsbestyrelsen, at reglerne for ladestandere på sigt bliver lagt under afdelingernes husorden, hvis det er muligt og giver mening.

Tilskuddet til at etablere ladestandere var samlet set på 743.700 kr., hvoraf de 389.533,33 kr. var fra egen trækingsret, og de resterende 194.766,67 kr. var fra dispositionsfonden. Der skulle dog tages forbehold for regulering af priserne, da tilbuddene blev hjemtaget i foråret 2021.

Udover tilskud fra ministeriet på 25 % af etableringsomkostningerne blev der søgt og efterfølgende meddelt tilsagn om egen trækingsret hos LBF til alle projekterne.

Nu hvor alle ladestanderne er blevet etableret, er det endelige regnskab blevet opgjort. Den samlede pris for alle afdelingerne blev på 924.234 kr., hvilket er 180.534 kr. mere

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 13. februar 2024
Udsendt den 20. februar 2024



end det oprindelige tilbud. Dette skyldes både prisstigninger på materiale og udstyr, men også nødvendigt ekstraarbejde som er dukket op under etableringen.

Den ekstra udgift betyder, at selskabet kommer til at betale 60.178 kr. mere. De resterende 120.356 kr. finansieres af egen trækingsret.

I forhold til ibrugtagning af ladestandere afventer vi Carpow, men vi håber, at det falder på plads i nærmeste fremtid.

14. Elcykler i driften – bæredygtigt tiltag

På organisationsbestyrelsesmødet den 24. maj 2022 besluttede organisationsbestyrelsen at afsætte en maksimumramme på 150.000 kr. til elcykler i driften.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Der er nu indkøbt elcykler til driften i 3 af vores afdelinger. Cyklerne har kostet 86.787 kr. at anskaffe. Medarbejderne har selv været med til at vælge cyklerne, da det har været vigtigt, at der blev indkøbt nogle, som medarbejderne var tilfredse med fra starten.

15. Målsætningsprogram

Dette punkt omkring status på målsætningsprogrammet er fast punkt på dagsordenen på organisationsbestyrelsesmøderne. Punktet 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 tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Opfølgningsskemaet er siden sidste organisationsbestyrelsesmøde blevet opdateret med følgende tekst under punkterne: Ladestandere og elcykler i driften:

”På organisationsbestyrelsesmødet den 15. februar 2022, besluttede selskabet at få etableret ladestandere. Der er nu etableret ladestandere i alle afdelinger. Der er etableret 2 på Skovbakken, 2 i Karlsgave, 2 i Ølsted og 1 i Gydetoppen.”

”Selskabet har på organisationsbestyrelsesmødet i maj 2022 godkendt tilskud til elcykler i driften. Der indkøbt 4 elcykler i selskabet, 2 til Ølsted og 1 til Skovbakken og 1 til Karlsgave.”

Arbejdet med det nye målsætningsprogram er i fuld gang. Der afholdes temamødet igen 19. marts 2024 med henblik på at få det nye udkast målsætningsprogram godkendt.

Efterfølgende skal det nye målsætningsprogram godkendes på repræsentantskabsmødet i maj 2024.

Bilag 10: Opfølgning på målsætningsprogrammet 2020 – 2023

16. Orientering fra forretningsudvalget

Inden dette organisationsbestyrelsesmøde, er FU blevet præsenteret for dagsordenen via mail. Efterfølgende er dagsordenen tilrettet, inden den er blevet sendt til organisationsbestyrelsen.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 13. februar 2024
Udsendt den 20. februar 2024



Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

17. Kommende møder

Planlagte møder for organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet i Arresø Boligselskab i 2024.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Tirsdag den 13. februar 2024	OB-møde
Tirsdag den 19. marts 2024	Temamøde for beboerdemokrater – Ny dato
Tirsdag den 21. maj 2024	OB- og repræsentantskabsmøde
Torsdag/fredag den 30-31 maj 2024	Seminar
Fredag den 23. august 2024	Sensommertur OB/personale
Tirsdag den 15. oktober 2024	Temamøde for beboerdemokrater
Tirsdag den 12. november 2024	OB-møde
Tirsdag den 10. december 2024	Julehygge OB/personale - Ny dato

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

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 13. februar 2024
Udsendt den 20. februar 2024



18. Eventuelt

Der var en snak om bankoklubben, udlejning af fælleslokalet og trailer i Karlsgave.

19. Referat af mødet

20. Referat af mødet – fortroligt

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.