



# ISHØJ BOLIGSELSKAB

## **Ishøj Boligselskab Organisationsbestyrelsen**

### **Referat af ordinært bestyrelsesmøde**

**Dato:** 2. december 2022

**Tid:** Kl.10

**Sted:** Bestyrelseshuset, Østergården 7a, 2635 Ishøj

**Deltagere fra organisationsbestyrelsen:** Maria Bundtofte, Johnny K. Jensen, Birgit Nielsen, Elsebeth Rasmussen, Kjeld Jørgensen, Susan Schumann, Susanne Brockhoff Claudi

**Øvrige deltagere:**

**Afbud:** Lise-Lotte Strøbæk, Susanne Brockhoff Claudi

**Referent:** Maria Bundtofte / Birgit Nielsen

**Referat fra bestyrelsesmøde  
i Ishøj Boligselskab  
2. december 2022 kl. 10.00  
Bestyrelseshuset, Østergården 7, 2635 Ishøj**

## Indholdsfortegnelse

1)	<u>Beslutning om særligt udpeget medlem (lukket punkt)</u>	2
2)	<u>Godkendelse af dagsorden</u>	2
3)	<u>Godkendelse af referater</u>	2
4)	<u>Formanden orienterer</u>	2
5)	<u>Orientering af bestyrelsesforhold</u>	2
6)	<u>Beslutning om personaleforhold (Bilag 1)</u>	3
7)	<u>Orientering om personaleforhold (lukket punkt)</u>	ASG-2021-04884 3
8)	<u>Godkendelse af revideret gavepolitik</u>	3
9)	<u>Godkendelse af nyt udkast til vedtægter</u>	3
10)	<u>Orientering om drøftelse med Landsbyggefonden</u>	4
11)	<u>Orientering om ændring af ejendomsvurdering for Søvej Huse</u>	4
12)	<u>Orientering om Kirkehaven fejl og mangler</u>	5
13)	<u>Orientering om Solkysten fejl og mangler</u>	5
14)	<u>Orientering og elektronisk syn (Bilag 3)</u>	6
15)	<u>Orientering om SSG vagtordning</u>	6
16)	<u>Orientering om alkoholbevilling til cafe i Glashuset</u>	7
17)	<u>Orientering om formand/næstformandsmøde</u>	7
18)	<u>Orientering fra BL</u>	7
19)	<u>Orientering udsendt siden sidste møde</u>	7
20)	<u>Sagen omhandler habilitets spørgsmål i afdeling Kirkehaven, bestyrelsen.</u>	8
21)	<u>Evalueringsmøde med DAB fremskyndet fra Januar til d.5/12-22 kl.13.00</u>	8
22)	<u>Helhedsplanens bestyrelse, overskydende aktivitetsmidler</u>	8
23)	<u>Fastlæggelse af næste møde</u>	8
24)	<u>Eventuelt</u>	9

Bestyrelsesmøde den 2.  
december 2022

## 1) Beslutning om særligt udpeget medlem (lukket punkt)

Organisationsbestyrelsen skal vælge et nyt særligt udpeget bestyrelsesmedlem til at sidde i organisationsbestyrelsen. I henhold til vedtægterne, er det organisationsbestyrelsen, der selv udpeger et medlem.

Der har været afholdt møde med eventuelle kandidater den 28. november 2022.

Indstilling: Bestyrelsen beslutter at udpege nye medlem.

**Referat: Bestyrelsen godkendte indstillingen ad referatet d.28/11-22 og John Olsen blev udpeget.**

## 2) Godkendelse af dagsorden

Indstilling: Bestyrelsen godkender dagsordenen.

**Referat: Fmd. Anmoder om ændring i dagsorden. Bestyrelsen godkendte dette.**

## 3) Godkendelse af referater

Det indstilles til bestyrelsen af godkende referat fra organisationsbestyrelsens møde den 23. september 2022 samt møde den 17. november 2022.

Indstilling: Bestyrelsen godkender referater.

**Referat: Referat af d.23/9-22 er underskrevet v/fmd. Referatet af d.17/11-22 udsendt til bestyrelsen.**

## 4) Formanden orienterer

Indstilling: Bestyrelsen tager orientering til efterretning.

**Referat: Intet**

## 5) Orientering af bestyrelsesforhold

Siden sidste bestyrelsesmøde, som blev afholdt 17. november 2022, ser bestyrelsen således ud:

	Valgt af:	Valgt indtil:
Maria Bundtofte, formand	Repræsentantskabet	30/06 2023
Susan Schumann	Repræsentantskabet	30/06 2023
Birgit Nielsen	Repræsentantskabet	30/06 2023
Johnny K. Jensen,	Repræsentantskabet	30/06 2024
Næstformand		
Elsebeth Rasmussen	Repræsentantskabet	30/06 2024
Kjeld Jørgensen	Repræsentantskabet	30/06 2024
Lise-Lotte Strøbæk	Repræsentantskabet	30/06 2024
Susanne Brockhoff Claudi	Repræsentantskabet	30/06 2023

Bestyrelsesmøde den 2.  
december 2022

med DAB som administrator.

Lise-Lotte Strøbæk har pr. 22. november 2022 meddelt, at hun trækker sig fra alle poster i både selskab og afdeling Solkysten. Der skal derfor indkaldes 2. suppleant, som er Bjarne Thorgrimson, Stenbjerggård til kommende møder.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Fmd. og næstfmd. har kontaktet BT telefonisk og meddelt dette. Dette vil komme til dagsorden i marts 2023. BT vil være på valg i 2023. BT vil modtage dokumenter om habilitet og tavshedspligt fra DAB**

## 6) Beslutning om personaleforhold (Bilag 1)

ASG-2021-04866

DABs arbejdsmiljøleder har været på besøg på driftskontoret for at vurdere arbejdsforholdene for medarbejderne. Der er udarbejdet et notat, som vedlægges dagsordenen som bilag 1.

Arbejdspladsen er meget trang i forhold til antal medarbejdere, og der gøres opmærksom på en række problemstillinger bl.a. i forhold til frokoststue, kontorarbejdspladser samt omklædning og badefaciliteter.

Driften og driftschef vil vurdere rapporten og komme med forslag og økonomi til bestyrelsens godkendelse.

Indstilling: At bestyrelsen tager ovennævnte til efterretning.

**Referat: Forslag om økonomi er ikke modtaget. Bestyrelsen anbefaler, at afdeling stenbjerggård inddrages da det er deres beboerhuset inden der træffes beslutning. Punktet tages på dagsorden senere.**

## 7) Orientering om personaleforhold (lukket punkt) 2021-04884

ASG-

## 8) Godkendelse af revideret gavepolitik

Organisationsbestyrelsen ønsker en revidering af den vedtagne gavepolitik. Formand Maria fremkommer med udkast til ændringer til mødet.

Indstilling: Bestyrelsen godkender nyt udkast til gavepolitikken.

**Referat: Bestyrelsen vil foreslå, at da der alligevel skal foretages ændring, at der sker medinddragelse fra afdelingsbestyrelserne.**

## 9) Godkendelse af nyt udkast til vedtægter

ASG-2022-11907

Bestyrelsesmøde den 2.  
december 2022

På organisationsbestyrelsens møde den 24. juni 2022 blev der nedsat et udvalg bestående af Maria Bundtofte, Susan Schumann samt Birgit Nielsen.

Formålet med udvalget er at opdatere selskabets vedtægter, så de er svarende til normalvedtægterne i den almene lovgivning.

Udkast til vedtægter forventes at komme på dagsordenen til mødet i marts 2023.

Indstilling: Bestyrelsen afventer udvalgets arbejde.

**Referat: Bestyrelsen tog dette til efterretning.**

## 10) Orientering om drøftelse med Landsbyggefonden

ASG-2022-04391

På organisationsbestyrelsens møde den 22. september 2022 blev drøftet og godkendt proces for behandling af revisors bemærkninger til regnskaberne for 2021. I første omgang aftales indledende møde med Landsbyggefonden for drøftelse af muligheder for at hjælpe Ishøj Boligselskab.

Landsbyggefonden og DAB holdt møde d. 17. november 2022 omkring situationen med Ishøj Boligselskabs økonomi. Landsbyggefonden tilkendegav, at de ville se på muligheden for at give en form for støtte vedrørende de store tab ved fraflytning og lejetab, som er opgjort til ca. 3,8 mio. kr. for afdelingerne samlet set, hvor størstedelen vedrører Stenbjerggård. På nuværende tidspunkt, er driftsstøtteordningen dog under ny udarbejdelse og derfor skal den endelig på plads før der kan ske en endelig afklaring.

De tre andre punkter, som fremgår i revisionsprotokollatet, omhandlende *udlejning i afdeling Solkysten*, *merudgifter vedr. nybyggeri i afdeling Solkysten* og *parkeringsanlæg i afdeling Kirkehaven* kan der ikke gives driftsstøtte til i første omgang, da disse tre sager vedrører nybyggerisager.

I forhold til *udlejning i afdeling Solkysten* er DAB i dialog med kommunen og vil også indgå i styringsdialogen, mens det i de to andre sager skal vurderes, hvorvidt Byggeskadefonden kan komme i spil.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen tog dette til efterretning.**

## 11) Orientering om ændring af ejendomsvurdering for Søvej Huse

Advokatfirmaet Kirk Larsen og Ascanius har som skatteadvokat for Søvej Huse påklaget 2014-vurderingen.

Dette har medført at afdelingen har fået medhold, og at boligafdelingen får en fremtidig besparelse. Advokatfirmaet har fået nedsat den omberegnete grundværdi fra kr. 7.213.900 til kr. 2.859.400, og afgørelsen medfører, at der skal tilbagebetales i alt kr. 636.304,72 inkl. renter for skatteårene 2017-2022.

Dertil kommer, at grundskylden er reduceret med ca. kr. 79.000,00 skatteåret 2023.

I henhold til honoraraftale på no cure no pay vilkår, er sagen opgjort til et engangshonorar på kr. 80.000,00 inklusive moms.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsesmøde den 2.  
december 2022

**Referat: Forespørgsel fra fmd./n.fmd.møde om samme vil være hensigtsmæssigt, at gennemse for øvrige afdelinger.  
Organisationsbestyrelse tager dette til efterretning**

## 12) Orientering om Kirkehaven fejl og mangler

ASG-2021-08647

I forbindelse med 5 års eftersynet i afdeling Kirkehaven resterer der fortsat fejl og mangler. Det blev derfor besluttet en gennemgang af samtlige lejemaal i afdeling Kirkehaven med entreprenøren og med deltagelse af DAB. Alle lejemaal er nu gennemgået. Entreprenøren har efterfølgende fremsendt tilbud på en økonomisk kompensering på 100.000 kr., for at han så ikke skal udbedre revnerne. Efter rådgivning fra DABs juridiske afdeling, så bliver entreprenøren bedt om selv at udbedre skaderne, idet DAB har svært ved at vurdere, om sådan et beløb vil være dækkende.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen tog dette til efterretning.**

## 13) Orientering om Solkysten fejl og mangler

ASG-2021-06427

I forbindelse med 1 års gennemgang af afdeling Solkysten resterer der forsat en række fejl og mangler, som skal dokumenteres.

For ca. 9 måneder siden fik BNS entreprenøren gjort mangler fra 1 års gennemgangen færdige. Garantien blev derfor nedskrevet fra 10% - 2%.

Der har været dialog med BNS vedr. andre problemer i forhold til byggeriet og DAB fandt i denne forbindelse, at det vil være nødvendigt med en total gennemgang af bebyggelsen for at klarlægge de mangler, der er og hvilke der hører til driften, og hvilke vi kan få BNS til at udbedre.

Ved gennemgangen blev fundet en del forhold, og der blev lavet over 700 registreringer. Dog er de fleste mindre ting og noget, der skal laves henover driften, eventuelt i forbindelse med ind og udflytning. Det tager sin tid at komme det hele igennem og planlægge, hvordan det skal afvikles. Men processen er i gang.

Større udfordringer omkring byggeriet;

Nedløbsrør

Der er problemer ved den måde nedløbsrørene er udført på. Det har resulteret, at et par stykker er hoppet af. Vi er i dialog med BNS, og de har indvilliget i at få sat ekstra bæring på, så det ikke sker fremover. Vi er samtidig i dialog med Arkitekten/ingeniøren om nedløbene, da det er ingeniørens design, samt de har et medansvar for problemerne.

Udvendig trapper

BNS fralægger sig ethvert ansvar, da BNS har klaget over trappedesignet inden de udførte det. Dog står der i projektbeskrivelsen, at det er Entreprenøren og Fabrikanten, der skal sikre sig, at trapperne bliver dimensioneret korrekt. BNS er i dialog med fabrikanten. Der er blevet lavede tiltag for at gøre de nuværende trapper skridsikre. Der udover er der er ved at blive udført en midlertidig fastgørelse på de trin, der vipper pga. de ikke længere sidder fast.

Solcelleanlægget:

Bestyrelsesmøde den 2.  
december 2022

Anlægget var ikke tilsluttet ved aflevering. Efter en længere udredning, er anlægget nu blevet tilsluttet og fungerer. Beboerne er blevet skriftligt orienteret om dette.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen tog dette til efterretning.**

#### 14) Orientering og elektronisk syn (Bilag 3)

ASG-2021-07049

Afdelingerne Stenbjerggård, Søvej Huse og Kirkehaven opstarter elektronisk syn i 2023. Der har i denne forbindelse været afholdt licitation over håndværkere.

Bestyrelsen godkendte på sit møde i september 2022 liste over bydende håndværkere.

Det kan oplyses, at licitationsresultatet foreligger pr. 22. november 2022. De vindende håndværkere vil herefter modtage kontrakter på arbejdet.

Som bilag vedlægges til orientering licitationsresultatet (lukket bilag).

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen tog dette til efterretning.**

#### 15) Orientering om SSG vagtordning

Organisationsbestyrelsen har tidligere ønsket udskrifter fra SSG på henvendelser fra boligselskabets afdelinger.

Driften og Driftschef Martin Bonnesen har været i dialog med SSG, som oplyser, at dette ikke er muligt, idet der har været benyttet et "hovednummer" til samtlige indkomne opkald.

Driften har nu fået et nyt telefonnummer kun for Ishøj Boligselskab, så dette kan registreres fremover.

Der udover skal aftalen gennemgås hvad der er akut og hvornår, samt håndværkerliste opdateres. Kontaktperson er rettet fra tidligere formand i Stenbjerggård Johnny Jensen til driftsleder John Storm Vestergård.

Endelig er det blevet oplyst, at der ikke er noget problem ved at beboerne ringer fra kl. 15 på hverdage. Dette er noget selskabet selv beslutter. Faktisk kan man ringe altid, såfremt dette var ønsket.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Fmd.undres ved skrevne; Endelig er det blevet oplyst, at der ikke er noget problem ved at beboerne ringer fra kl. 15 på hverdage. Dette er noget selskabet selv beslutter. Faktisk kan man ringe altid, såfremt dette var ønsket." Bestyrelsen er ikke blevet oplyst om dette?**

**Fmd.har tidligere fortalt, at oplysninger om hvordan disse udskrifter/statistik kunne fremskaffes kendte vi til i forvejen og ønsket var netop, at ændre dette. Fmd.var i opfattelse af, driftschef MB havde modtaget noget fra forsikrings-selskabet, og derfra kunne trækkes en statistik og dette var igangsat.**

Bestyrelsesmøde den 2.  
december 2022

## 16) Orientering om alkoholbevilling til cafe i Glashuset

Afdelingsbestyrelsen i Stenbjerggård har søgt om alkoholbevilling til Café i Glashuset. Der er fortsat ikke modtaget underskrifter fra alle i organisationsbestyrelsen, idet der var usikkerhed omkring, hvor meget dokumentation der kræves. Driftschef Martin Bonnesen har undersøgt sagen nærmere; Når der bliver spurgt til gæld i relation til denne ansøgning. Så kigges der på gæld der er kommet af arbejde/drift/ejerskab af forretning i fødevarerbranchen. Dvs. hvis man har haft en cafe eller lign. og har fået gæld deraf. Der var en snak om, hvor meget granskning, der laves på medlemmerne af bestyrelsen. Der vil være en kontrol af de oplysninger, der er givet i ansøgningen. Derudover ville der ikke umiddelbart blive undersøgt dybere i medlemmernes liv. Alle oplysningerne som der bliver efterspurgt, er nogle som politiet i forvejen har adgang til. Det er blot en godkendelse af at de må behandle disse oplysninger, for at kunne godkende en alkohol bevilling.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen tager dette til efterretning.**

## 17) Orientering om formand/næstformandsmøde

Der afholdes formand/næstformandsmøde med organisationsbestyrelsen den 28. november 2022.

Formanden orienterer om mødet.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Fmd. Orienterede om mødets indhold ud fra internt referat.**

## 18) Orientering fra BL

Formand Maria Bundtofte er valgt til bestyrelsen i 9. kreds. Formanden orienterer omkring eventuelt nyt.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen tager dette til efterretning.**

## 19) Orientering udsendt siden sidste møde

Følgende orienteringer er sendt siden sidste møde:

1. [Orientering Nyt fra bestyrelsen 13. september 2022](#)
2. [Orientering om nye krav til forbrugsoplysninger ved varmeregnskaber og krav til målerne](#)

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Bestyrelsesmøde den 2.  
december 2022

**Referat: Bestyrelsen tog dette til efterretning.**

- 20) Sagen omhandler habilitets spørgsmål i afdeling Kirkehaven, bestyrelsen.

Indstilling: Bestyrelsen bedes tage holdning til sagens karakter.

**Referat: Sagen blev belyst. Flere klager modtaget. BN erklærede sig inhabil grundet bopæl i afdeling. Bestyrelsen mener der klart er tale om inhabilitet i afdeling Kirkehaven 's bestyrelse, se afdelingens referat af d.311022, hvori 4 af afdelingsbestyrelsens medlemmer behandler ansøgning om økonomiske midler i klub hvori de samtidig også er medlemmer. Når man som bestyrelse får tilegnet sig en tillidsrolle fra naboer/afdelingens beboere skal man som minimum forstå at de forventer, at afsatte midler bruges med omhu, i beboernes favør og samtidig bliver referatført. I dette tilfælde bør ansøgningen have være behandlet i organisationsbestyrelsen.**

- 21) Evalueringsmøde med DAB fremskyndet fra Januar til d.5/12-22 kl.13.00

Formand kontaktet af LØ om fremskyndelse samt personale ændring i lederstrukturen. Bestyrelsen har modtaget mail om dette. Driftsteamet har været til møde med DAB omkring dette.

- 22) Helhedsplanens bestyrelse, overskydende aktivitetsmidler

Helhedsplanens bestyrelse har d.28.november 2022 besluttet, ikke at godkende JJ som medlem af denne bestyrelse. Aab55 fmd. Har kontaktet stbg.fmd. Og foreslået deltagelse i HHP bestyrelse. OB finder det bekymrende, da IB derfor står udenfor direkte indflydelse og da der er tale om afsluttet helhedsplan (dvs. ikke aktuel) og overskydende aktivitetsmidler har afdeling stenbjerggård heller ej viden til, at varetage dette for afdelingens beboere. DAB er underrettet og dette vil blive meddelt Landsbyggefonden. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

- 23) Fastlæggelse af næste møde

Følgende møder er fastlagt:

15. december styringsdialogmøde med Ishøj Kommune kl. 13.30-14.00. FEJL, rettelig 13.00 – 14.30.

22. december julehygge med bestyrelser og personale i Glashuset med gløgg og æbleskiver.

3. marts 2023 ordinært bestyrelsesmøde kl. 10 bestyrelseshuset

20. juni 2023 ordinært bestyrelsesmøde kl. 16.00 – bestyrelseshuset og efterfølgende

Repræsentantskabsmøde kl. 18.30 – Glashuset og

Konstituerende bestyrelsesmøde kl. 20 – Glashuset.

Bestyrelsesmøde den 2.  
december 2022

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der afholdes evaluering af samarbejdet med Ishøj Boligselskab og DAB i januar 2023.

Indstilling: Bestyrelsen noterer sig mødedatoer samt eventuelt fastlægger yderligere møder.  
**Referat: Godkendt.**

## 24) Eventuelt

Intet