



Ishøj Boligselskab

Organisationsbestyrelsen

Indkaldelse til ordinært bestyrelsesmøde

Dato: 4. Oktober 2023

Tid: 12.30

Sted: Bestyrelses-huset, Østergården 7a, 2635 Ishøj

Deltagere fra organisationsbestyrelsen: Formand Maria Bundtofte, næstformand Johnny Jensen, bestyrelsesmedlem Susan Schumann, bestyrelsesmedlem Kjeld Jørgensen, bestyrelsesmedlem Elsebeth Rasmussen, bestyrelsesmedlem Birgit Nielsen, bestyrelsesmedlem Flemming Holleuffer, bestyrelsesmedlem Anja Cedervang og særlig udpeget John Olsen

Øvrige deltagere: DAB Dennis M. Christensen, IB Driftleder Morten Samsing

Afbud: ER

Referent: MB/JO

Pkt		Referat:
1:	Indholdsfortegnelse	
1:	Valg af dirigent / Referent	
2:	Godkendelse af dagsorden	
3:	Godkendelse af referater	
4:	Orientering om personaleforhold (Lukket)	
5:	Beslutningspunkter	
6:	Drøftelse & Dialog	
7:	Nyt fra BL, Helhedsplanen, Ishøj Kommune	
8:	Næste møde	
9:	Eventuelt	

1.	Valg af dirigent / referent	JJ / MB & JO
2:	Godkendelse af dagsorden	Godkendt
3:	Godkendelse af referater	Godkendt
4.	<p>Formanden orienterer</p> <p>4.1 Personale (Lukket)</p> <p>4.2 Orientering om afdelingernes ordinære afdelingsmøder.</p>	<p>Kirkehaven: OB udtaler kritik over beretning. DAB har fortalt, at de ikke var vidende om punktet omhandlende organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet. Der er mulighed for forvirring af begreberne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - OB = Organisationsbestyrelsen - IB OB = Ishøj Boligselskabs organisationsbestyrelse - OB s medlemmer er valgt af repræsentantskabet. <p>Repræsentantskabet består af tidligere valgte OB medlemmer og repræsentanter udpeget af de enkelte afdelinger. Valg af repræsentantskabsmedlemmer foretages ved afdelingsmøderne og er fordelt efter lejemålsenheder. For Kirkehavens vedkommende står dette beskrevet i referat af d.13.sep.2021. OB vil hertil korrigere formuleringen i ovennævnte referat idet der nævnes formand, medlem og suppleant. Det er 3 medlemmer i alt blandt bestyrelse og almene beboere. Dvs. rækkefølgen (og rollerne) er derfor ligegyldige, da alle medlemmer er ligestillede medlemmer i repræsentantskabet.</p> <p>Der vælges ikke suppleanter til repræsentantskabet.</p> <p>Stbg: Ingen valgt afdelingsbestyrelse.</p> <p>OB indkalder efterfølgende til ekstraordinært afdelingsmøde for at få valgt en ny</p>

	<p>4.3 Bestyrelsens udvalg Kommisorium er fremsendt til Ishøj Kommune. Vi afventer besvarelse/godkendelse.</p> <p>4.4 Regnskab fra Vejleåparken´s 50 års jubilæum Gennemgang af dagen samt regnskabsbilagene samt det endelige regnskab. Regnskabet viser en udgift pr. lejemål på 169,59 kr. for i alt på 335 lejemål. Ligelig fordeling mellem afdeling Stenbjerggård og selskabet er allerede besluttet. Oprindeligt budget pr. lejemål var: 226,11 kr.</p> <p>4.5 Orientering om p kælder situationen i afdeling Kirkehaven</p>	<p>afdelingsbestyrelse. Søvej huse: Intet at bemærke Solkysten: Fejl i procedure</p> <p>Vi afventer svar fra IK.</p> <p>I flg. JJ er regnskabet dannet – Vi afventer Aab55. Efterskrift: Dette modtaget d.5/10-23 med en slutopgørelse på 306.843,85 fordelt: Aab55 = 254.364,00 IB = 52.483,00 Afrundet = 306.847 kr. Det betyder, at IB skal overføre resterende beløb af 24.945,85 til Aab55. DAB bedes foranledige betaling.</p> <p>Punktet behandles på et senere OB-møde</p>
5.	<p>Beslutningspunkter</p> <p>5.1 Forretningsorden Bestyrelsen ønskede ad referat d.19.april 2023, at ændre i § 3, stk. 6 og 7 samt § 5. Bestyrelsen bedes beslutte hvilken tekst der skal indsættes samt gennemgå forretningsorden og herefter godkende denne.</p> <p>5.2 Aftale om iPads Det er bemærket, at udleverede hardware ikke</p>	<p>Pkt. 5.6 og 5.7 blev rykket frem i dagsorden, da Dennis M. Christensen var inviteret til disse punkter.</p> <p>Udkast udleveret til behandling ved næstkommende møde.</p>

dækkes af medlemmernes egen privatforsikring som ellers tidligere oplyst. Derfor har fmd. endnu ikke bestilt de 6 iPads til brug for bestyrelsens arbejde. DAB/MTJ arbejder på en retningslinje. Dette skal være klarlagt før det besluttes, hvordan udstyr skal indkøbes.

5.3 Prokura , driftkontoret

Det er oplevet ved enkelte tilfælde at indkøb betalt med mastercard ikke har kunnet lade sig gøre, idet kortet ikke er et kreditkort, men kun et debetkort med et disponibelt (for lavt) beløb. DAB ønsker såvidt muligt, at alle køb foretages med rekvisation og betaling sker inde fra økonomiafdelingen. Da selskabet fortsat er i forandring, kan det dog betyde, at køb med kort er nødvendige bla. ved arrangementer mv. Måske er det hensigtsmæssigt, at bestyrelsen igen får eget kort og flere kort udstedes? Vi kender fra tidl. administrator, at driftleder/ejendomsmester tildeles et seks cifret prokurabeløb, men DAB oplyser hertil, at dette IKKE er normal kutyme, da alle væsentlige indkøb er indlagt i vedligeholdelsesplaner og dermed budgetlagt under konto 116.

Men mange af de nævnte indkøb vil typisk skulle bogføres på konto 119 for beboerarrangementer eller bestyrelsens rådighedsbeløb, og til det formål vil et betalings/kreditkort med en vis rummelighed være det mest fleksible.

5.4 Driftskontorets adgang til beboermapper

Efter overdragelsen fra Domea til DAB er beboermapper blevet elektroniske og varetages/vedligeholdes kun af DAB. Dette ses som en udfordring, da vi har en administrativ medarbejder og en driftsleder, der arbejder i tæt dialog med beboerne. CB har ingen mulighed for, at gennemse beboernes oplysninger omkring bla. tilladelser, installationsret, mm. Dette forlænger ofte processerne i det daglige arbejde. Ved mulighed for lokal tilgang for CB/MS vil arbejdet ofte kunne udføres på få minutter i modsætning til at vente på svar på forespørgsler til administrationen. MB og JJ har tidligere nævnt, at de gamle (fysiske) mapper

Regelsættet af d.18.februar 2022 udgår grundet pkt.3. Forespørgsel til MSB omkring selskabets forsikringsforhold for indkøbt It-udstyr, som stilles til rådighed for Bestyrelsens medlemmer. (Hastesag)

Efterskrift: Tryk og Almindelig Brand er ikke enige med DAB jura om forsikringsreglerne.

Hvilket bilagssystem har DAB?
Bestyrelsen anbefaler, at Driftlederens betalingsgrænse hæves til foreløbig 50.000,- og normalt bilagsregnskab skal afregnes.

	<p>ikke har været hverken ajourført eller retvisende. Dette har været en stor udfordring især i de ældre afdelinger (STBG og Søvej huse), at samle oplysninger om lejemålets tilstand i bl.a. Råderetssager, rekvisitioner til udførelse af arbejde i lejemålet mm. og derfor har den tidligere afdelingsbestyrelse gennem flere år haft ønske om, at "åbne" tilgangen gennem en periode for disse mapper, så beboerne har mulighed for, at tilføre oplysninger vedrørende arbejder, som de tidligere mener, at have fået tilladelse til. Denne løsning var tiltænkt at imødekomme beboerne samt, at afslutte denne uheldige situation og derved "starte forfra".</p> <p>Indstilling: Bestyrelsen bedes tage beslutning om denne elektroniske (fuld) adgang i EG bolig skal tildeles til MS og CB.</p> <p>5.6 Lejetab ved førstegangsudlejning af afdeling Solkysten Se bilag.</p> <p>5.7 Status om forløbet i dialogen med kommunen vedr. udlejningsaftalen, DMC kort orientering v/mødet.</p> <p>5.8 Godkendelse af råderetskatalog, afdeling Søvej Huse Indstilling: Bestyrelsen tager afdelingens godkendelse af råderetskatalog til efterretning.</p> <p>5.9 Godkendelse af råderetskatalog, afdeling Kirkehaven Bestyrelsen tager afdelingens godkendelse af råderetskatalog til efterretning.</p> <p>5.10 Sociale medie, promovring af selskabet (netværksskabelse) via LinkedIn</p>	<p>Bestyrelsen er enige i, at fuld adgang til medarbejdere skal gives.</p> <p>Ensstemmig beslutning om, at indgår det beskrevne forlig med ishøj kommune.</p> <p>Bestyrelsen tager den mundtlige orientering til efterretning. DMC afventer besvarelse af oplæg.</p> <p>Bestyrelsen tager punktet til efterretning.</p> <p>Bestyrelsen tager punktet til efterretning.</p> <p>JO bemærker</p> <p>Bestyrelsen fravælger betalingsløsning på selskabets LinkedIn profil pt.</p> <p>JO udfærdiger besvarelser til beboerne.</p>
--	--	--

	<p>5.11 Beboer henvendelser Der er modtaget to klager som bestyrelsen bedes behandle, bilag udleveres ved mødet.</p>	
6.	<p>Drøftelse & dialog</p> <p>6.1 Opfølgning af tidligere beslutninger/ møder med direktionen (Lukket referat)</p> <p>6.2 Drøftelse af tomgangstab i Ishøj Boligselskab for 2022/23 Ved organisationsbestyrelsens møde den 6. september 2023 blev der udleveret bilag på tomgangsleje, økonomi samt udlejninger for hele den omtalte periode oktober 2022 – juli 2023. Idet bilaget var en udskrift af et excel ark, var dele af materialet svært læseligt, og MTJ udsendte derefter selve excelark på mail til bestyrelsen.</p> <p>DAB tilbød på baggrund af sagen, at dække det halve tab med i alt 145.743,25 kr. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede på baggrund af sagens karakter at drøfte punktet på næstkommende møde. Indstilling: Bestyrelsen drøfter sagen samt gennemgår tidligere modtagne bilag.</p> <p>6.3 Drøftelse om selskabets hardware og internetadgang for organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelser Bestyrelsen bedes drøfte IT politik således alle får samme vejledninger.</p> <p>6.4 Gavepolitikken Indstilling: Fmd. foreslår, at nuværende gavepolitik deaktiveres og det nuværende regulativ tilpasses.</p>	<p>Punktet blev udskudt.</p> <p>Punktet udsættes.</p> <p>Punktet udsættes men enighed i at alle bør have samme vejledning.</p> <p>Gavepolitikken deaktiveres og nedtages fra hjemmesiden.</p>
8.	<p>Nyt fra BL, Helhedsplanen, Ishøj kommune</p>	
9.	<p>Næste møde</p>	<p>Første onsdag i november</p>

9.	Eventuelt		
----	-----------	--	--

Bilag ad pkt. 5.7 Godkendelse af råderetskatalog i afdeling Søvej Huse

Afdeling Søvej Huse godkendte på sit afdelingsmøde den 5. september 2023 ændringer til råderetskataloget, som nedenfor anført med rødt.

F. Hvis du udfører denne forandring, så skal du **ikke** retablere ved fraflytning.

Forandringer udenfor boligen	E	F	G	H
Opsætning af hegn må ikke være mere end 180 cm højt (kontakt driftskontor). Der må opsættes hegn på maks 180 cm indenfor hækken i haverne. Materialet skal være planker og der skal søges på ejendomskontoret for en principtegning. Maling og farve af hegn kan være i følgende farver, brun / grå som plader på facader eller rødbrun som facader. Spørg på ejendomskontoret.		X		
Fliser i indkørsel		X		
Udvidelse af fliseareal uanset stentypen, ved ansøgning		X		
Det er ikke tilladt at opsætte udhuse, drivhuse, pavillon, pergolaer og lignende. Ved ønske om dette skal afdelingen have udarbejdet en brandberegningssrapport inden Ishøj Kommune kan søges om dette. Dette skal behandles på et afdelingsmøde.				

5.8 Godkendelse af råderetskatalog Kirkehaven

Afdeling Kirkehaven godkendte på sit afdelingsmøde den 30. august 2023 ændringer til råderetskataloget, som nedenfor anført med rødt.

F. Hvis du udfører denne forandring, så skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.

Forandringer udenfor boligen	D	E	F	G
Etablering af fliser i haver efter standard (kontakt driftskontoret for nærmere oplysning). Ved fraflytning skal standard være opfyldt (fliserne skal ligge plant) Hvis ikke fliserne ligger plant, sker opretning på lejers regning		X		
Belægning på altaner herunder kunstgræs, trægulv eller lignende (kontakt driftskontor for nærmere oplysning)			X	

Udendørsstikkontakt er tilladt at udføre v/autoriseret el installatør		X		
Redskabsskure er tilladt at opføre – max højde 200 cm. Højst på 2 m2	X		X	
Det er tilladt at lægge kunstgræs i haverne		X		
<p>Opsætning af havelåge stående på jorden Regler er som følger; Stolper skal være firkantet, de skal intent være 30+30cm eller 20+20cm. Skal stå frit på jorden må ikke graves ned. Højde skal ikke være højere ind max hvad hækken må være iflg. Husregler 110/140 cm. Farve mat sort. Lågen skal være regulært efter eget valg. Men kun i træ (ikke metal.) Hvis to haver vil dele tre stolper, så må man gerne det, med to låger. Havelågen må kun åbne ind mod egen have</p>			X	