



ISHØJ  
BOLIGSELSKAB

---

# ÅBENT REFERAT

Bestyrelsesmøde den  
21. februar 2024  
udsendt den 28.  
februar 2024  
MDR-2023-00756

## Åbent referat fra bestyrelsesmøde i Ishøj Boligselskab

**21. februar 2024 kl. 12:30**

I Bestyrelseshuset, Østergården 7, 2635 Ishøj

### **Til stede fra organisationsbestyrelsen:**

Formand Maria Bundtofte  
Næstformand Johnny Jensen  
Bestyrelsesmedlem Susan Schumann  
Bestyrelsesmedlem Elsebeth Rasmiussen  
Bestyrelsesmedlem Flemming Holleuffer  
Bestyrelsesmedlem Anja Cedervang  
Bestyrelsesmedlem Susanne Claudi  
Bestyrelsesmedlem Birgit Nielsen  
Bestyrelsesmedlem, særligt udpeget John Olsen

### Til stede fra Ejendomskontoret:

Driftleder Morten Samsing

### **Til stede fra DAB:**

Administrerende direktør Ole Jacobsen

### **Afbud:**

## Indholdsfortegnelse

1)	<u>Valg af dirigent</u>	3
2)	<u>Valg af referent</u>	3
3)	<u>Godkendelse af dagsorden</u>	3
4)	<u>Godkendelse af referater</u>	3
5)	<u>Formanden orienterer</u>	3
6)	<u>Drøftelse af forretningsorden for organisationsbestyrelsen LUKKET PUNKT4</u>	
7)	<u>Punkt vedrørende forretningsorden med mere LUKKET PUNKT</u>	4
8)	<u>Indstilling til huslejenævnet og beboerklagenævnet</u>	4
9)	<u>Godkendelse af sær aftale for ejendomsfunktionærer i Ishøj Boligselskab (Bilag 1) (LUKKET PUNKT)</u>	4
10)	<u>Beslutning vedrørende råderetssag i Kirkehaven (LUKKET PUNKT)</u>	4
11)	<u>Godkendelse af proces for boligafdelingernes 4-årige mål for 2023 (Bilag 2)</u>	4
12)	<u>Beslutning om tiltag for forbrugsmålere (Bilag 3 og 4)</u>	5
13)	<u>Beslutning brug af sms-service til orientering af beboere (Bilag 5)</u>	7
14)	<u>Beslutning om indeksering af afdelingernes drift og vedligeholdelsesplaner (Bilag 6)</u>	9
15)	<u>To dagsordenspunkter fra Solkysten</u>	10
16)	<u>Orientering om møde om parallelsamfundspakken</u>	10
17)	<u>Indbruddet i Glashuset</u>	10
18)	<u>Orientering om status for Køkkenpulje i Stenbjerggård</u>	11
19)	<u>Orientering om nyt mødesystem</u>	11
20)	<u>Eventuelt – Drøftelse &amp; dialog</u>	12

1) Valg af dirigent

Indstilling: Bestyrelsen vælger dirigent.

**Referat: John Olsen valgt**

2) Valg af referent

Indstilling: Bestyrelsen vælger dirigent.

**Referat: Ole Jacobsen valgt**

3) Godkendelse af dagsorden

Indstilling: Bestyrelsen godkender dagsordenen.

**Referat: Dagsordenen blev godkendt**

4) Godkendelse af referater

Følgende referater er til godkendelse:

6. september 2023

7. december 2023(mangler fortsat)

17. januar 2024

Indstilling: Bestyrelsen godkender referater.

**Referat: Referaterne blev godkendt**

**Lejetabssagen vil blive rejst i forbindelse med næstkommende møde.  
Gælder både krav mod Domea og mellemværende med DAB.**

5) Formanden orienterer

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

# ÅBENT REFERAT

Bestyrelsesmøde den  
21. februar 2024

**Referat: Der er fortsat udfordringer med tempoet i Ishøj Kommunes hastigheden i udlejning af ledige boliger. Kommunen har oplyst at det skyldes personalemangel og indkøring nyt IT system.**

Maria redegjorde hvorfor Ole deltog i mødet. Det er blevet aftalt, at Ole følger selskabet i den kommende tid indtil samarbejdet er bedre og velfungerende.

- 6) Drøftelse af forretningsorden for organisationsbestyrelsen

LUKKET PUNKT

- 7) Punkt vedrørende forretningsorden med mere LUKKET PUNKT

- 8) Indstilling til huslejenævnet og beboerklagenævnet

Indstilling: Bestyrelsen drøfter indstilling af formanden til huslejenævnet og beboerklagenævnet.

**Referat: Bestyrelsen beslutter at Ishøj Boligselskab tilkendegiver over for Ishøj Kommune, at MB stiller sig til rådighed for huslejenævnet og beboerklagenævnet.**

9) Godkendelse af særaftale for ejendomsfunktionærer i Ishøj  
Boligselskab (Bilag 1) (LUKKET PUNKT)

10) Beslutning vedrørende råderetssag i Kirkehaven (LUKKET  
PUNKT)

11) Godkendelse af proces for boligafdelingernes 4-årige mål for  
2023 (Bilag 2)

De fireårige mål skal drøftes, inden de skrives ind i beretningen for Ishøj  
Boligselskab for 2023.

De 4-årige mål skal forholde sig til den samlede drift, og selskabsbestyrelsen skal  
sætte mål for, at de samlede driftsudgifter skal udvikle sig i hver afdeling.

De 4-årige mål for 2022 er vedlagt som bilag 2.

Der har ikke tidligere været en proces omkring udarbejdelse af mål for selskab  
og afdelinger. Det foreslås, at udkast til 4-årige mål igangsættes via fælles  
drøftelser på eksempelvis et formandsmøde, hvorefter de enkelte  
afdelingsbestyrelser gennemgår ønsker og muligheder for de kommende fire år.

Det foreslås endvidere at selskabet har et særskilt punkt på kommende  
dagsorden med drøftelser af 4-årige mål for selskabet.

Som følge af lovgivningen er det selskabsbestyrelsen, der har kompetencen til  
endeligt at godkende de 4-årige mål for hver enkelt boligafdeling.

De 4-årige mål, der skal indgå i beretningen for 2023 skal være godkendt af  
bestyrelsen senest den 3. april 2023.

Indstilling: Bestyrelsen beslutter en proces for udarbejdelse af 4-årige mål, der  
skal indgå i beretningen for 2023.

**Referat: De 4-årige mål blev godkendt. Der er fortsat fokus på kommunikation til beboere, og ikke digitale beboere kan henvende sig i driftskontoret.**

## 12) Beslutning om tiltag for forbrugsmålere (Bilag 3 og 4)

Der er kommet nye EU-krav til forbrugsoplysninger ved varmeregnskaber. EU stiller via Energieffektiviseringsdirektivet (EED) krav til, at beboere med varmefordelingsregnskaber skal orienteres oftere og bedre end i dag.

Overordnet set stilles der krav om, at:

beboerne har adgang til månedligt at følge med i deres energiforbrug

forbruget kan sammenlignes med tidligere års forbrug og nøgletal

beboerne modtager en månedlig opfordring til at se på sit forbrug (notifikation)

Løsningen er, at forbrugsoplysningerne leveres via målerleverandørernes hjemmeside eller app-løsning, og notifikationen kommer sammen med huslejeopkrævningen.

De fleste afdelinger abonnerer i forvejen på disse oplysninger om forbrug, men de, der ikke gør, vil få en årlig udgift til Brunata eller ISTA. For afdelinger i Ishøj Boligselskab gælder det en årlig udgift på 35 kroner pr lejemål.

For at indsamle månedlige data fra varmemålerne kræves, at målerne er automatisk fjernaflæst, hvilket de fleste af boligafdelingernes målere er. Der findes dog en del målere, som kun er delvist automatisk aflæste. Her kræver dataopsamlingen, at en person runderer området med en særlig datamodtager.

De delvist automatiske anlæg skal bygges om for at leve op til kravene. Nogle af anlæggene kan suppleres med en dataopsamler, der ikke koster så meget, mens andre anlæg skal udskiftes helt. De afdelinger, der går fra delvist til fuld automatisk aflæsning, får til gengæld en årlig besparelse på varmeregnskaberne.

Nedenfor vises et skema med status på afdelingernes nuværende målere og eventuelle udgifter forbundet med overholdelse af de nye lovkrav. I skemaet ses kun de afdelinger, hvor der skal ske ændringer for at opfylde kravene, og konsekvenserne vil fremgå. Det er afdelingerne selv, der afholder disse udgifter

# ÅBENT REFERAT

Bestyrelsesmøde den  
21. februar 2024

Der vedlægges også en yderligere orientering om de nye regler, se bilag 3. Desuden vedlægges en artikel fra ejendomsfunktionærernes nyhedsbrev, E-nyt, se bilag 4.

Da der er tale om lovkrav og samtidigt et beboergode, anbefaler DAB, at de nødvendige ændringer iværksættes. Efter bestyrelsens beslutning vil DAB sørge for orientering til de berørte afdelinger.

Anlægs-navn	Afd. nr.	Aflæsningstype	Måler-årgang	Årlig udgift til EED pakke, online adm. & beboeradgang	Engangs-udgift til etablering af fjernaflæsning eller udskiftning
Stenbjerggård	5401			35 kr/lejemål	
Søvej Huse	5402			35 kr/lejemål	
Kirkehaven	5403	Drive by	2020	35 kr/lejemål	3.500 kr For hele afdelingen
Solkysten	5404			35 kr/lejemål	

Indstilling: Bestyrelsen beslutter, at der udføres tiltag i boligafdelingerne, så disse overholder lovgivningen. Dette vil sige etablering af fjernaflæste målere i Kirkehaven samt EED-pakke, online administration og beboeradgang til alle afdelinger.

## **Referat: Indstillingen godkendt**

### 13) Beslutning brug af sms-service til orientering af beboere (Bilag 5)

Efter opfordring fra driften bedes organisationsbestyrelsen tage stilling til, om der skal indkøbes et system til at sende sms-ser og e-mails ud til beboerne. En lang række boligselskaber, der er administreret af DAB benytter sig af en løsning fra Blue Idea, og tilbagemeldingerne er, at det fungerer godt.

# ÅBENT REFERAT

Bestyrelsesmøde den  
21. februar 2024

Med Blue Idea sms-systemet kan ejendomskontoret sende en sms dagen før et håndværkerbesøg, så håndværkeren ikke går forgæves, fordi beboeren har glemt aftalen.

Der kan også sendes en sms ud med dagsordenen til afdelingsmødet – og en opfordring om at deltage – et par dage før mødet skal afholdes.

Ejendomskontoret kan i øvrigt oplyse beboerne om:

- driftsforstyrrelser på tv/internet
- ny skraldeordning
- nye telefontider på ejendomskontoret
- en ny pjece, der kan afhentes på ejendomskontoret
- oprydning i cykelkælder
- maling af opgang/kælder/vaskeri
- ændringer i vasketider
- ændring af frekvens for trappevask
- ferieåbent/ferielukket på kontoret
- sygdom på kontoret
- ny mand på ejendomskontoret
- reminder om diverse arbejder
- nye priser for leje af selskabslokaler

Det er tilladt at sende sms-beskeder til beboere i afdelingen. Også selvom de ikke har givet tilladelse. Dog er det et lovkrav, at sms'en udelukkende indeholder service-beskeder. Det er ikke tilladt at bruge sms-systemet til markedsføring eller salg. Det orienterer Blue Idea ejendomsfunktionen om i forbindelse med undervisningen, og hver gang der sendes en besked ud, skal afsenderen sætte flueben ved, at de er bekendt med lovkravet, og at beskeden er en servicebesked.

Løsningen kræver ingen vedligeholdelse for selskaber og afdelinger. Blue Idea står for drift og support af systemet til ejendomskontorerne.

De fleste boligselskaber vælger at afholde udgifter til Blue Idea via arbejdskapitalen.

Blue Idea tager sig af oplæring i systemet. Det er typisk ejendomskontoret, som sender mails ud, og derfor også dem, der skal oplæres og have rettigheder.



I Bilag 5 fremgår tilbud med priser for Blue Ideas services.

Indstilling: At bestyrelsen tager stilling til, om selskabet skal indgå med Blue Idea om løsning til udsendelse af beboerinformation.

**Referat: Bestyrelsen beslutter at aftalen indgås, under forudsætning af at afdelingsbestyrelsen bakker dette op.**

#### 14) Beslutning om indeksering af afdelingernes drift og vedligeholdelsesplaner (Bilag 6)

Det anbefales, at boligafdelingernes drifts- og vedligeholdelsesplaner (DV-planer) automatisk indeksreguleres en gang årligt i forbindelse med udarbejdelse af budgetudkast, hvilket ikke tidligere har været gjort konsekvent og ensartet hvert år.

Som følge af at inflationen i samfundet siden 2022 er blevet markant højere, end man tidligere har set i Danmark, er der behov for at de konkrete budgetposter i boligafdelingernes DV-planer følger med prisudviklingen. Dette kan sikres ved at indeksregulere budgetposterne årligt.

Derfor anbefaler DAB, at DV-planerne reguleres med "*Byggeindeks for boliger og byggeri*" fra Danmarks Statistik, hvilket er det mest retvisende billede af prisudviklingen inden for drift og vedligeholdelse.

DV-planerne vil i praksis blive indekseret inden markvandringsen afholdes med afdelingsbestyrelserne, så man kan se effekten i forbindelse med budgetforhandlingerne. Hvis "*Byggeindeks for boliger og byggeri*" går i minus i et enkelt år, anbefales det, at man indeksregulerer med 0. I Bilag 6 er den historiske udvikling i indekset vist.

Risikoen ved at følge "*Byggeindeks for boliger og byggeri*" er, at afdelingerne kan opleve nogle større udsving end tidligere i forhold til, hvor meget der skal henlægges. Fordelen er, at man i højere grad sikrer, at afdelingerne henlægger tilstrækkeligt til de planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Hvis boligselskabet ikke ønsker at følge "*Byggeindeks for boliger og byggeri*", anbefales det, at boligselskabets bestyrelse fastsætter en årlig indeksering af DV-planerne på f.eks. 2,5%, så de afsatte beløb i DV-planerne følger prisudviklingen i samfundet til en vis grad.

Bestyrelsesmøde den  
21. februar 2024

Risikoen ved ikke at følge "*Byggeindeks for boliger og byggeri*" ville være, at der ikke afsættes nok midler til den planlagte vedligehold. Fordelen er, at reguleringen har en stabil udvikling.

Indstilling: Bestyrelsen godkender, at afdelingernes DV-planer skal indeksreguleres.

Bestyrelsen beslutter om indeksreguleringen skal følge "*Byggeindeks for boliger og byggeri*" en gang årligt eller om indeksreguleringen skal ske med en fast procentsats på f.eks. 2,5 % en gang årligt.

**Referat: Der indføres en årlig regulering på 2,5 % årligt**

## 15) To dagsordenspunkter fra Solkysten

Formanden har modtaget to punkter fra Solkysten til drøftelse på mødet. Punkterne vil blive fremlagt på mødet.

Indstilling: Bestyrelsen drøfter punkterne.

**Referat: Det ene punkt handler om det indgåede forlig vedr. Kirkehaven, og organisationbestyrelsen beslutning.**

**Bestyrelsen var enige om, at det er vigtigt at indgåelsen af det konkrete forlig vedr. Kirkehaven bliver kommunikeret ud til Ishøj Boligselskabs beboere, når de fulde konsekvenser er belyst.**

## 16) Orientering om møde om parallelsamfundspakken

Ole Jacobsen orienterer om mødet med Ishøj Kommune vedrørende parallelsamfundspakken.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Formandskabet redegjorde for afholdte møde med Ishøj Kommune og det kommende møde den 12. marts. I dette møde deltager Formandskabet, og repræsentanter fra DAB.**

## 17) Indbruddet i Glashuset

Formanden orienterer om indbruddet i Glashuset

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Formanden redegjorde for status.**

## 18) Orientering om status for Køkkenpulje i Stenbjerggård

Den 7. november 2023 modtog Ishøj Kommune Ansøgning om Køkkenmodernisering Pulje 9 i Stenbjerggård. Martha Skov Burup har Rykket Ishøj Kommune tre gange siden. Den 1. Februar 2024 blev Martha Skov Burup kontakttet telefonisk af Ishøj Kommune, der havde opklarende spørgsmål til ansøgningen. Disse spørgsmål har Martha Skov Burup svaret på via e-mail den 2. februar 2024.

DAB afventer ved dagsordenens udsendelse svar fra Ishøj Kommune.

Indstilling: At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Der afventes svar fra Ishøj Kommune.**

## 19) Orientering om nyt mødesystem

DAB har længe arbejdet på projekt fremtidens møder. Målet er at gøre det lettere og bedre for selskabsbestyrelserne, og at DAB kan løfte opgaven via digitalisering. Mange selskabsbestyrelser har også efterlyst en sådan digital løsning, og mange selskabsbestyrelser anvender i forvejen eksempelvis iPads på møderne. Nu er DAB klar med mødesystemet Prepare fra firmaet First Agenda.

Fremover vil DAB lægge dagsordnerne for organisationsbestyrelsesmøderne op i mødesystemet Prepare. Det betyder, at selskabsbestyrelsen kan få mødematerialet digitalt i en form, så der kan bruges tablets, iPads eller PC på selskabsbestyrelsesmøderne.

DAB vil derfor udrulle den digitale mødeløsning løbende over et års tid til alle boligselskaberne. Dette begyndte medio 2023.

# ÅBENT REFERAT

Bestyrelsesmøde den  
21. februar 2024

For Ishøj Boligselskab foreslås det, at vi anvender Prepare på første næste møde i 2024 med deltagelse af DAB, det vil sige den 12. juni 2024.

Den digitale løsning er en del af DAB's administration, og selve systemet giver dermed ikke boligselskabet en ekstra udgift. Derimod vil et eventuelt værktøj til at kunne tilgå bestyrelsesmaterialet på Prepare være bestyrelsens eller det enkelte bestyrelsesmedlems udgift. I har som bestyrelse på organisationsbestyrelsesmødet den 17. januar truffet beslutning om at bestille iPads til udlån til selskabsbestyrelsesmedlemmer. Disse kan bruges i forbindelse med afholdelse af møder.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen tager systemet i brug fra og med mødet den 12. juni. iPads er under klargøring og udleveres ved kommende møde.**

## 20) Eventuelt – Drøftelse & dialog

**Referat:**

**Udpegelse af ny repræsentant til DAB repræsentantskab kommer på næste møde.**

**Udsendelse af forbrugsregnskaber, Ole undersøger.**

Udarbejdet af Ole Jacobsen