

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 28. september 2011
Udsendt den 21. oktober 2011

Organisationsbestyrelsesmøde den 28. september 2011, kl. 17.00 Fælleshuset Hyldemosen 46, 2730 Herlev

Til stede	<i>Søren Jacobsen, Ole Stange, Peter Toft, Jan Michaels, Connie Mankov og Kurt Christensen (suppleant)</i>
Administration	<i>Jan Spøhr og Mogens W. Andersen</i>
Afbud	<i>Jens Sjøgreen</i>

Indholdsfortegnelse

1. Referat.....	3
2. Revisionsprotokol	3
Sager til beslutning	3
3. Afdelingernes budgetter 2012	3
4. Bestyrelseshonorar 2011	4
5. Valg af kredsdelegerede til BL's 9. kreds.....	5
6. Fællesventelisten - Bolignøglen til familieboliger i KAB.....	5
7. Tilbud om KAB's Beboerhøjskoler 2012.....	6
8. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme.....	7
9. Ny aftale om fælles indkøb af elektricitet 2012.....	8
10. Ændringer af tingbogsoplysninger.....	9
11. Tal fra Beboerserviceområdet 2010.....	10
12. Sortemosen – Individuel modernisering – køkkener.....	11
Sager til orientering	12
13. Sortemosen – Oprettning af klimaskærm og renovering af badeværelser – status	12
14. Sortemosen – Bolignet – status.....	12
15. Hyldemosen – Installering af Genvex – status.....	13
16. Hækmosen I, Hækmosen II, Sortemosen & Hyldemosen – Etablering af driftsfælleskab mellem afdelingerne	14
17. Servicefradrag til lejere.....	15
18. BoligButikken 2010	16
19. Eventuelt	17

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 28. september 2011
Udsendt den 21. oktober 2011

Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2012	3
Bilag 6: KAB/Bolignøglen – den nye venteliste i KAB-fællesskabet	5
Bilag 7: KAB's beboerhøjskoler 2011	7
Bilag 11: Tal vedrørende opnoteringer og udlejninger 2010	11
Bilag 11.1: Tal vedrørende huslejerestancer, udsættelser, fraflytninger m.v. 2010.....	11

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 28. september 2011
Udsendt den 21. oktober 2011

1. Referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens sidste møde den 3. maj 2011 er fremsendt til organisationsbestyrelsen. Der er ikke i den forløbne periode fremkommet bemærkninger til referatet, hvorfor dette fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse, hvorefter det med formandens underskrift vil blive indsat i protokollen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, der efterfølgende blev underskrevet af formanden.

2. Revisionsprotokol

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol, idet det bemærkes, at der ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er foretaget indførelse i protokollen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

3. Afdelingernes budgetter 2012

Sortemosen

Driftsbudgettet balancerer med 9.341.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 33.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse med 0,36 % af den nuværende leje.

Hyldemosen

Driftsbudgettet balancerer med 6.861.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 93.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse med 1,39 % af den nuværende leje.

Alle afdelingernes budgetter, **bilag 3**, er fremlagt på afdelingernes budgetmøder i september 2011.

Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2012

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 28. september 2011
Udsendt den 21. oktober 2011

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter.

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for 2012.

4. Bestyrelshonorar 2011

Bestyrelsesvederlaget for 2011 er budgetlagt med 10.923,32 kr.

Det samlede vederlag for regnskabsperioden 1. januar 2011 til 31. december 2011 kan maksimalt udgøre 10.923,32 kr., idet satsen efter de gældende regler i By- og Boligministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger, § 13, stk.1, er fastsat til:

- 71,49 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder.
- 42,89 kr. pr. lejemålsenhed for de resterende lejemålsenheder.

Lejemålsenheder (forvaltningsenheder) opgøres i forhold til boligorganisationens samlede antal enheder ved regnskabsårets begyndelse.

For nybyggeri og moderniseringsarbejder, der medfører en skemabehandling, er der også mulighed for at indregne et bestyrelsesvederlag.

Organisationsbestyrelsen har tidligere truffet beslutning om, at den nuværende ordning er således:

Vederlaget fordeles ligeligt mellem organisationsbestyrelsesmedlemmerne i forhold til deres funktionsperiode i regnskabsåret.

Tabt arbejdsfortjeneste vil blive modregnet hos det respektive medlem.

Der udbetales ikke bestyrelsesvederlag i forbindelse med skemasager.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter, om den nuværende ordning for udbetaling af bestyrelsesvederlag fortsat skal være gældende og samtidig, og det samlede vederlags størrelse,

at organisationsbestyrelsen endvidere drøfter om skemasager skal medføre udbetaling af bestyrelsesvederlag eller om spørgsmålet skal afklares for hver enkelt sag.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 28. september 2011
Udsendt den 21. oktober 2011

Organisationsbestyrelsen besluttede at den nuværende ordning for udbetaling af bestyrelsesvederlag fortsat skal være gældende og godkendte det samlede vederlags størrelse.

5. Valg af kredsdelegerede til BL's 9. kreds

For den kommende 2-årsperiode skal der vælges 2 kredsdelegerede til BL's 9. kreds.

Ved den ekstraordinære kongres den 27. marts 2004 blev kongressen nedlagt, og et repræsentantskab er nu den højeste myndighed i BL med en valgperiode nu på 2 år.

Boligselskabet Sortemosen bliver tildelt i alt 2 kredsdelegerede i henhold til gældende vedtægter. Der skal tillige vælges suppleanter.

I sidste periode var følgende valgt:

Ole Stange (Hyldemosen)

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen vælger 2 kredsdelegerede til Boligselskabernes Landsforenings 9. kreds samt suppleanter.

Organisationsbestyrelsen valgte Ole Stange og Søren Jakobsen som kredsdelegerede.

6. Fællesventelisten - Bolignøglen til familieboliger i KAB

En ny samlet fællesventeliste til familieboliger for hele KAB-fællesskabet, som træder i kraft den 1. januar 2012. Denne nye fællesventeliste, som har fået navnet Bolignøglen, er sidste store skridt i sammenlægningen af AKB og KAB.

KAB's bestyrelse har i foråret 2010 godkendt strukturen i fællesventelisten. Den 11. maj 2011 er fællesventelisten Bolignøglen præsenteret for formænd og næstformænd i boligorganisationerne, og nu præsenteres Bolignøglen, **bilag 6**, for den enkelte boligorganisations bestyrelse.

Som deltager i fællesventelisten vil boligorganisationen opnå fordelene ved en samlet markedsføring af boliger. Samtidig har boligorganisationen mulighed for at vælge supplerende individuel markedsføring i form af en selvstændig udlejningspjece for boligorganisationens boliger. Individuel markedsføring er en tillægsydelse efter medgået tid.

Bilag 6: KAB/Bolignøglen – den nye venteliste i KAB-fællesskabet

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 28. september 2011
Udsendt den 21. oktober 2011

Det indstilles,

at boligorganisationen tager orienteringen om overgangen til KAB-fællesskabets nye fællesventeliste Bolignøglen til efterretning. Boligorganisationen er med i den nye fællesventeliste og vil som hidtil modtage de ydelser, der er knyttet til deltagelsen i en fællesventeliste.

Det indstilles yderligere,

at boligorganisationen tager stilling til, hvilken model for beboerfortrinsret der fremover skal gælde for de enkelte boligafdelinger i boligorganisationen. KAB anbefaler, at boligorganisationen nøje overvejer fordelene ved at vælge model B eller C enten for hele boligorganisationen eller for udvalgte boligafdelinger. Hvis der ikke træffes anden beslutning, vil beboerfortrinsretten blive administreret som beskrevet i model A.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at boligorganisationen er med i Bolignøglen. Organisationsbestyrelsen besluttede i forlængelse heraf, at alle afdelinger administreres efter model A.

7. Tilbud om KAB's Beboerhøjskoler 2012

På baggrund af de mange tilmeldinger til de afholdte Beboerhøjskoler i sommeren 2011 er Beboerhøjskoleudvalget enige om, at Beboerhøjskolerne skal tilbydes igen i 2012. En beskrivelse af KAB's Beboerhøjskole og opholdene i 2011 findes i vedlagte "Notat om Beboerhøjskolen 2011" bilag 7. 190 beboere ønskede i 2011 at deltage på årets Beboerhøjskoler. Heraf deltog 36 voksne og 48 børn via Arbejdsmarkedets Feriefond.

I 2012 vil der være en kapacitet, så i alt 225 kan deltage i Beboerhøjskolerne (Senior- og Familiehøjskolerne). Der forventes yderligere tilgang af personer, der vil få tilbudt ophold gratis via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Deltagerprisen kan fastholdes for voksne deltagere. Det skyldes gode forhandlinger samt skift af opholdssted for Familiehøjskolen. For børn nedsættes deltagerprisen med 300 kr. pr. barn. Det betyder, at vi kan tilbyde en opholdspris for voksne på 3.300 kr. og 1.500 kr. for børn. Priserne dækker én uges ophold på værelser med bad og toilet samt alt betalt - fra afgang til hjemkomst.

KAB har for 2012 indgået en fast aftale for Familiehøjskolen, der vil blive afholdt med én uge på Ryslinge Højskole på Fyn. Seniorhøjskolen er igen booket med én uge på Skarrildhus ved Herning.

Beboerhøjskoleudvalget skal på denne baggrund ansøge de boligorganisationer, der ønsker at tilbyde deres beboere deltagelse i Beboerhøjskolerne 2012, om at yde et tilskud til deres gennemførelse. Enten via egenbetaling eller gennem tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 28. september 2011
Udsendt den 21. oktober 2011

I lighed med tidligere år skal boligorganisationen "købe" det antal pladser, den vil råde over på de i alt 2 Beboerhøjskoler. Prisen vil fortsat være 1.000 kr. pr. faktisk deltager. Men i modsætning til tidligere skal boligorganisationen også "købe" pladser til de beboere, der deltager med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Baggrunden er, at en større andel af beboerne forventes at deltage via Feriefonden i 2012. Tilskud fra boligorganisationen til disse beboere vil sikre afviklingen af højskolerne. Det skal bemærkes, at det kun er på Familiehøjskolerne, der kan ydes støtte fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Boligorganisationerne har hidtil betalt et basisbidrag på 5 kr. pr. lejemål ekskl. moms, hvis de havde tilmeldte deltagere i årets Beboerhøjskole. Basisbidraget bortfalder med virkning fra 2012, således at det alene er udgiften til de købte pladser, der skal afholdes af boligorganisationen. Samlet set vil Beboerhøjskolerne altså fortsat hvile i sig selv økonomisk.

I 2011 deltog 0 beboere fra Boligselskabet Sortemosen med egenbetaling og 0 beboere via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Tilbuddet skal udsendes fra medio februar 2012. Derfor beder udvalget organisationsbestyrelserne om svar senest med udgangen af 2011. Herefter udsender KAB tilbud om deltagelse til samtlige af de tilmeldte boligorganisationers beboere.

Bilag 7: KAB's beboerhøjskoler 2011

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter, om beboerne i Boligselskabet Sortemosen skal have Beboerhøjskolerne tilbudt til en pris af 1.000 kr. pr. plads. Organisationsbestyrelsen skal i givet fald beslutte, hvor mange pladser boligorganisationen skal råde over.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at beboerne skal have Beboerhøjskolerne tilbudt til en pris af 1.000 kr. Organisationsbestyrelsen ønskede at råde over maksimalt 5 pladser.

8. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme

På organisationsbestyrelsesmødet den 3. maj 2011 aftaltes det, at nyt forsikringstilbud skulle forelægges organisationsbestyrelsen til godkendelse ved mail, når det forelå. Ved mail af 27. juli 2011 fremsendtes det nye forsikringstilbud til medlemmerne af organisationsbestyrelsen. Det nye forsikringstilbud indebar en i praksis uændret præmie for samme dækning og uden selvrisiko.

Administrationen har samtidig oplyst, at det er anbefalet af forsikringsmæglerfirmaet Willis, at Sortemosen accepterer tilbuddet, og at administrationen tilslutter sig denne anbefaling.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 28. september 2011
Udsendt den 21. oktober 2011

Ved mail af 29. august 2011 har Peter Toft tilkendegivet på vegne af organisationsbestyrelsen, at forsikringstilbuddet accepteres.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningen om at acceptere forsikringstilbuddet med henblik på, at dette kan føres til referat.

Organisationsbestyrelsen bekræftede beslutningen om at acceptere forsikringstilbuddet fra Topdanmark. Forsikringen tegnes uden selvrisiko.

9. Ny aftale om fælles indkøb af elektricitet 2012

Den nuværende aftale om fælles el-indkøb udløber pr. 31. december 2011. Der er derfor behov for at indgå en ny aftale. Boligorganisationerne betaler ikke særskilt for at være med i udbuddet, som fra 1. januar 2012 er med både stor og lille pakke. Udbuddet betyder, at boligorganisationerne inden den 14. oktober 2011 skal beslutte, om de vil være med i udbuddet.

Baggrund

Siden 1. januar 2009 har KAB stået for køb af el på el-børsen i Oslo samt administration af forbrug og afregning for de ca. 1.500 elmålere, der er tilsluttet aftalen. Det er foregået på vegne af de boligorganisationer, der har tilsluttet sig fælles el-køb gennem en forvaltningsaftale med Alpiq.

Samarbejdet og aftalen med Alpiq har ikke levet op til vores forventninger om en leveret el-pris.

Desuden har leverandøren givet KAB store administrative udfordringer.

Puljeaftale – bedre elpris

KAB har derfor besluttet, at indlede et samarbejde med Energi Danmark om el-køb. Energi Danmark er markedsleder inden for handel med el i Danmark og sælger el til kunder inden for erhvervslivet og offentlige institutioner. Selskabet har stort kendskab til den almene sektors særlige behov og ønsker.

Strategien for el-købet er en puljemodel, hvor KAB kommer i pulje med en række offentlige institutioner og private virksomheder. Det giver flere fordele for KAB, som på den måde sikres et stort fælles indkøbsvolumen. Desuden indkøbes el i puljen over mange gange og over flere år. Tilsammen sikres der risikospredning og mulighed for at opnå bedre priser.

Arbejdet med aftaleindgåelse med Energi Danmark udføres af KAB Indkøb, og udgiften afholdes af KAB. Aftalen indgås for tre år med mulighed for årlig forlængelse.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 28. september 2011
Udsendt den 21. oktober 2011

Mulig tillægsaftale om grøn el

Energi Danmark kan levere grøn el til de boligorganisationer, der har ønske om det. Det sker i form af certificeret vandkraft fra Norge eller certificeret vindkraft fra Danmark. Denne tillægsaftale kan indgås løbende.

Risiko uden pulje

Tilslutter boligselskabet sig ikke fælles el-køb, er konsekvensen, at boligselskabet overgår til forsyningspligtig el. Der vil stadig blive leveret strøm men formentlig til en højere pris end gennem puljemodellen. Forsyningspligtprisen reguleres af Energitilsynet en gang i kvartalet på grundlag af de forsyningspligtige elleverandørers anmeldte priser til Energitilsynet. Generelt er forsyningspligtprisen højere end elprisen gennem puljemodellen, viser opgørelser fra Energi Danmark.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tilslutter sig fælles el-køb senest den 14. oktober 2011.

Organisationsbestyrelsen godkendte på lejernes vegne tilslutningen til fællesindkøb af el og anbefalede, at der således skete en samlet accept i regi af Ejerforeningen.

10. Ændringer af tingbogsoplysninger

KAB ønsker som administrationsselskab at få fuldmagt fra boligorganisationerne til at rette ukorrekte eller mangelfulde tingbogsoplysninger på vegne af boligorganisationerne, så arbejdet lettes.

Baggrunden for ønsket er, at al tinglysning vedrørende fast ejendom nu foregår digitalt. I forbindelse med konverteringen fra det gamle manuelle tinglysningssystem til det nye digitale system er der opstået nogle fejl hos tinglysningsretten i Hobro. Desuden har tinglysningsretten i en periode været inkonsekvent i måden at registrere oplysninger på, da dommen om at boligafdelingerne ikke længere skulle have et CVR-nr., skabte tvivl hos tinglysningsretten. Det drejer sig om forskellige oplysninger, der alle vedrører navne og ejerforhold (adkomst).

Der er eksempler på, at boligorganisationens eller boligafdelingens navn mangler, er stavet forkert, har et helt forkert navn eller indeholder tal - ofte gamle afdelingsnumre.

Nogle steder fremstår det desuden som om, at boligorganisationen er ejer på skødet enten helt eller delvist. Dette er i strid med Lov om almene boliger § 16, der fastslår, at den enkelte boligafdeling skal have skøde på ejendommen.

Ovenstående giver problemer i forhold til tinglysning – f.eks. ved tinglysning af pantebreve og deklamationer.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 28. september 2011
Udsendt den 21. oktober 2011

Tinglysningsretten har nu udarbejdet en vejledning, der beskriver, hvordan ejerforholdet fremover skal registreres i tingbogen. Det er vores håb, at fremtidige tinglysninger vil fremgå korrekt af tingbogen. Tinglysningsretten ændrer dog ikke automatisk de oplysninger, der allerede er registeret.

For at kunne rette fejl i navne og ejerforhold er det i princippet nødvendigt med en fuldmagt fra organisationsbestyrelsen til KAB hver gang en fejlagtig oplysning skal ændres, da det er boligorganisationen, der er tegningsberettiget. En sådan fuldmagt skal derfor underskrives af organisationsbestyrelsen og KAB. Derefter skal fuldmagten indsendes til tinglysningsretten til godkendelse sammen med vedtægter og tegningsudskrifter for både boligorganisationen og KAB.

Det tager lang tid og er en bureaukratisk proces. I langt de fleste tilfælde vil det dog sandsynligvis være tilstrækkeligt med organisationsbestyrelsens generelle godkendelse af, at administrationen kan foretage ændringerne i tinglysningsystemet uden en fuldmagt.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender, at boligorganisationens administration KAB foretager ændringer af navne og ejerforhold for boligorganisation og boligafdelinger i de tilfælde, hvor dette ikke fremgår korrekt af tingbogen.

Ændringerne foretages i overensstemmelse med de gældende navne for boligorganisationer og boligafdelinger.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at KAB foretager ændringer af navne og ejerforhold i de tilfælde, hvor dette ikke fremgår korrekt af tingbogen.

11. Tal fra Beboerserviceområdet 2010

Vedlagt som **bilag 11** og **bilag 11.1** er to notater vedrørende henholdsvis huslejerestancer mv. og opnoteringer m.v., der er udarbejdet af Beboerserviceområdet. De to notater indeholder nogle vigtige nøgletal opgjort pr. boligorganisation. Tallene fra notaterne har også relevans for forberedelsen af den kommende styringsdialog.

I notat – Tal vedrørende opnoteringer og udlejninger 2010 - findes i bilag B en række nøgletal omkring udsættelser og i bilag C omkring alle fraflytninger. Antallet af udsættelser er som bekendt stigende, og det samme gælder summen af de udestående fordringer. KAB overvejer i øjeblikket hele processen omkring inddrivelse af fordringer for om muligt at gøre yderligere for at minimere tabene for afdelingerne, samtidig med at vi tager de fornødne hensyn til skyldnerne. Boligorganisationen kan i forlængelse heraf overveje, om de nuværende indskud er tilstrækkelige til at imødegå tab ved fraflytninger og udsættelser.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 28. september 2011
Udsendt den 21. oktober 2011

I notat – Tal vedrørende huslejerestancer, udsættelser, fraflytninger m.v. 2010 - i bilag A ses antallet af udlejninger fordelt på boligtyper. Det fremgår af disse tal, at den gennemsnitlige udlejningsprocent er 13 for familieboliger opgjort under ét. Ser man på den enkelte boligorganisation, er der imidlertid betydelige udsving. Boligorganisationen opfordres til at overveje, om der skal tages særlige/yderligere initiativer for at nedbringe antallet af fraflytninger.

Bilag 11: Tal vedrørende opnoteringer og udlejninger 2010
Bilag 11.1: Tal vedrørende huslejerestancer, udsættelser, fraflytninger m.v. 2010

Det indstilles,

at boligorganisationen gør sig bekendt med tallene for boligorganisationen og drøfter, om de giver anledning til særlige initiativer.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Tallene gav ikke organisationsbestyrelsen anledning til særlige initiativer.

12. Sortemosen – Individuel modernisering – køkkener

På det ordinære afdelingsmøde den 7. september 2011 i Sortemosen blev der stillet forslag om individuel modernisering af køkkener.

På afdelingsmødet blev det vedtaget, at afdelingsbestyrelsen i samarbejde med administrationen udarbejder de nærmere forudsætninger og retningslinjer, som derefter skal endelig vedtages på et afdelingsmøde, formentlig ekstraordinært.

Efterfølgende skal der gives tilsagn om nødvendig lånoptagelse af boligorganisationen og Herlev Kommune.

Der er i forslaget lagt op til, at der gennemføres renovering af så mange køkkener som muligt inden for en lånoptagelse på 10 mio. kr.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tilslutter sig, at der ansøges om tilladelse til lånoptagelsen, så den endelige godkendelse heraf kan fremlægges pr. mail, så snart det endelige forslag er godkendt på afdelingsmøde.

Organisationsbestyrelsen principgodkendte, at der kan søges om optagelse af lån til gennemførelse af individuel modernisering af køkkener i afdeling Sortemosen.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 28. september 2011
Udsendt den 21. oktober 2011

Sager til orientering

13. Sortemosen – Oprettning af klimaskærm og reovering af badeværelser – status

På organisationsbestyrelsesmødet den 18. maj 2011 blev der givet en status om den forestående økonomiske behandling i Landsbyggefonden med henblik på udarbejdelse af en skitse til 1/5-dels løsning til nedsættelse af huslejestigningen, i forbindelse med genoprettningen.

Administrationen har rykket den pågældende sagsbehandler i Landsbyggefonden for et tidsmæssigt skøn for dette arbejde både før og efter sommerferieperioden, men det har ikke kunnet opnås på grund af generelt arbejdspress.

Sagen er derfor overgivet til en anden medarbejder i Landsbyggefonden, der efterfølgende har påbegyndt sagsbehandlingen. Ifølge medarbejderens vurdering vil forslag til en økonomisk skitse være udarbejdet inden for en måneds tid. Herefter skal andre dele af Landsbyggefonden vurdere forslaget, før det fremsendes til administrationen. Dette forventes at ske inden for 4. kvartal 2011.

Når skitsen foreligger, vil administrationen gennemgå denne med afdelingsbestyrelsen og vurdere de forbundne krav, der stilles som betingelse for den økonomiske støtte.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Sortemosen – Bolignet – status

På afdelingsmødet den 25. maj 2011 i Sortemosen blev det besluttet at nedlægge det fælles antenneanlæg.

Beslutningen blev truffet på baggrund af en gennemgang af to muligheder: Nedlæggelse af anlægget og modernisering af anlægget.

Nedlæggelse af anlægget

Et fælles antenneanlæg kan nedlægges, hvis afdelingsmødet beslutter det. Beboerne skal varsles med 6 måneder.

Når der ikke længere leveres TV-signaler gennem et fællesanlæg, skal hver beboer finde individuelle løsninger. Med en digital antenne kan alle uden betaling modtage DR1, DR2, DR-K, DR-HD, DR Ramasjang, DR-update, TV2, DR's tegnsprogskanal, folketingskanalen og det regionale program.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 28. september 2011
Udsendt den 21. oktober 2011

Hvis man ønsker betalingskanaler kan der f.eks. tegnes abonnement gennem Boxer (via digital stueantenne), TDC Home Trio (via telefonledning) eller via parabol hos enten Canal Digital eller Viasat.

Modernisering af anlægget

Der er udarbejdet forslag til modernisering af anlægget, hvor en mindre del af kablerne, og en stor del af den tilhørende teknik udskiftes.

Anlægget ændres fra et sløjfeanlæg til et stikledningsanlæg, så der vil være mulighed for individuelle valg af TV-pakker og andre services.

De samlede udgifter er anslået til 1.350 mio. kr. Udgifterne skal fordeles mellem ejere og lejere i Sortemosen. For ejere i Sortemosen er udgiften ca. 10.500 kr. For lejerne foreslås det at finansiere projektet med et 10-årigt realkreditlån. Det betyder, en øget huslejestigning på cirka 120 kr. pr. måned.

Beslutning

Flere beboere havde gode erfaringer med individuelle løsninger, og der var bred enighed om, at udgiften til modernisering var høj.

Der er nu udsendt information/varsling til alle beboere om, at signalforsyningen ophører pr. 1. marts 2012, ligesom der er sendt opsigelse af leveringsaftalen til de to leverandører.

Det er planlagt at udsende nærmere information om mulighederne for at modtage TV-signaler efter 1. marts 2012.

Telia har tilbudt, at de pr. 1. marts 2012 fjerner alt på og ved masterne, der har med nedtagning af TV-signalet at gøre.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Organisationsbestyrelsen påpegede, at der ikke, som aftalt på møde med Telia, var sket flytning/nedtagning af skur og anmodede i den forbindelse administrationen om at rette henvendelse til Telia.

15. Hyldemosen – Installering af Genvex – status

Administrationen har udarbejdet forundersøgelser omkring økonomien, finansiering og eventuelle besparelser af projektet med installering af Genvex i Hyldemosen.

De indledende økonomiske beregninger med tilskud fra dispositionsfonden er gennemført. Beregningerne viser en lejeforhøjelse på 9,69 %, eller svarende til 606 kr. for en 89 m² bolig pr. måned.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 28. september 2011
Udsendt den 21. oktober 2011

Ved gennemførelse af projektet vil der kunne forventes en væsentlig forbedring af indeklimaet og sandsynligvis en mindre besparelse på energiforbruget. Administrationen har skønnet, at huslejekonsekvensen umiddelbart er så høj, at man må afvente afdelingsbestyrelsens stillingstagen til, hvorvidt projektet skal forsætte.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Det blev efterspurgt, om der snart afholdes et møde om det videre forløb i byggesagen.

16. Hækmosen I, Hækmosen II, Sortemosen & Hyldemosen – Etablering af driftsfællesskab mellem afdelingerne

Drøftelserne af en eventuel sammenlægning af Boligselskabet AKB, Herlev og Boligselskabet Sortemosen blev sat i bero på organisationsbestyrelsesmødet den 10. maj 2011. Hermed er den tidligere beslutning om driftssammenlægning af afdelingerne Hækmosen I, Hækmosen II, Sortemosen og Hyldemosen aktuel igen, og arbejdet med den konkrete etablering af driftsfællesskab er genoptaget.

Dette indebærer, at følgende tiltag er under gennemførelse:

- Driftspersonalet skal splitansættes (dvs. ansættes i de 2 boligselskaber). Ansættelsen afspejler, at driftspersonalet inden for rammerne af driftsfællesskabet arbejder på tværs af de involverede boligorganisationer og disses afdelinger.
- Der udarbejdes lejekontrakter for de 3 ejendomskontorer. Udgiften og lejen fordeles mellem afdelingerne efter fordelingstal og pålægges ikke moms.
- Der skal udarbejdes en samejekontrakt for de fælles ting, der skal indgå i driftssamarbejdet såsom traktorer mv.

Den fysiske sammenlægning er delvist gennemført med ombygning af mandskabsfaciliteter i Hækmosen 17A og ejendomskontoret, Hækmosen 2. Ombygning af ejendomskontoret i Hyldemosen er endnu ikke udført.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 28. september 2011
Udsendt den 21. oktober 2011

17. Servicefradrag til lejere

Beboere i lejeboliger kan benytte sig af det såkaldte servicefradrag og få tilskud til lønudgifter. Det gælder beboere, der anvender den individuelle råderet eller istandsætter lejemålet for egen regning. Tilskuddet er et såkaldt ligningsmæssigt fradrag, som modregnes over skatten i årsopgørelsen. Fradraget beregnes ud fra hver person, der bor i en husstand. Hjemmeboende børn over 18 år kan også opnå et fradrag på maksimalt kr. 15.000.

Servicefradraget er en konsekvens af Folketingets Bolig Job-ordning. Det er en forsøgsordning, der løber fra den 1. juni 2011 til og med 31. december 2013. Tilskuddet gives kun til lønudgifter, ikke til materialeudgifter og kun til eksisterende helårsbolig i dette tilfælde det enkelte lejemål.

Øvrige betingelser for at opnå fradraget er, at

- arbejdet er udført og betalt i perioden 1. juni 2011 til og med 31. december 2013
- modtageren af fradraget er over 18 år og har folkeregisteradresse i boligen på det tidspunkt, hvor ydelsen udføres
- arbejdet er udført af en virksomhed, der er momsregistreret i Danmark – eller ved serviceydelser som rengøring, havearbejde m.v. af en person over 18 år, der er skattepligtig i Danmark
- udgiften er afholdt direkte af beboeren selv i boperioden

Udgifter, der er omfattet af ordningen

Fradraget gælder således følgende arbejder:

- Arbejder, der er omfattet af den individuelle råderet, hvor beboeren selv får udført arbejdet og selv finansierer det
- Istandsættelse for beboerens egen regning i boperioden (vedligeholdelsesordning A)

Udgifter, der IKKE er omfattet af fradraget

Følgende arbejder er derimod ikke omfattet af ordningen:

- Kollektiv råderet og øvrige forbedringsarbejder er ikke omfattet af ordningen. Det gælder f.eks.
 - når afdelingen optager boligforbedringslån, hvis den enkelte lejer selv beslutter at opsætte f.eks. nyt køkken og selv betaler for forbedringen over en husleje-forhøjelse
 - almindelige vedligeholdelsesarbejder i boligafdelingen, hvor alle lejere får den samme forbedring og betaler for den via en fælles husleje-forhøjelse
- Vedligeholdelsesarbejder i afdelingen er generelt ikke omfattet af ordningen, da disse udgifter ikke er afholdt direkte af lejeren
- Udgifter, der afholdes over den indvendige vedligeholdelseskonto (vedligeholdelsesordning B), er ikke omfattet, da midlerne på kontoen ikke tilhører lejeren

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 28. september 2011
Udsendt den 21. oktober 2011

- Istandsættelsesudgifter ved fraflytning (vedligeholdelsesordning A) er ikke omfattet, da lejereren ikke længere bebor lejemålet.

Lejere skal selv indberette arbejdet til skat

Den enkelte lejer skal selv indberette det udførte arbejde til skat for at opnå fradraget. Løn-udgiften af arbejdet skal indtastes på skat.dk. Herefter overføres beløbet til selvangivelsen som et fradrag.

De oplysninger, som lejereren skal bruge til at tæste ind på skat.dk, står normalt på den faktura, man modtager for arbejdet. Her skal man bruge navn, adresse og CVR-nummer – eller CPR-nummer, hvis det er en enkeltperson.

Læs mere på www.skat.dk

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. BoligButikken 2010

Som medlem af BoligButikken får boligorganisationen her en status over BoligButikken's virksomhed 2010.

KAB står sammen med seks andre boligorganisationer bag BoligButikken, der fungerer som central opnotering for over 90.000 boliger i Københavnsområdet. BoligButikken bidrager til at hjælpe de boligsøgende på det komplicerede boligmarked. Det sker gennem rådgivning og enkle procedurer for opnotering. BoligButikken udlejer altså ikke boliger, men guider til opnotering.

Den 26. maj 2011 afholdt BoligButikken generalforsamling.

I 2010 steg antallet af opnoteringer med 20 procent til 7.179 i forhold til 2009. Fremgangen ser ud til at fortsætte i 2011. Derimod faldt antallet af opnoterede via opnoteringsbeviset "Flyv fra reden" til 166 efter at have ligget på ca. 225 de foregående år. BoligButikken overvejer nye tiltag i den forbindelse.

BoligButikken's bestyrelse besluttede i foråret 2010 at nedlægge BytteService på grund af et lavt aktivitetsniveau. I stedet henvises til BL's Bytteservice. Den er gratis, landsdækkende og har langt flere bytteemner i databasen end BoligButikken's BytteService på noget tidspunkt har haft.

Referat

Boligselskabet Sortemoen
Møde den 28. september 2011
Udsendt den 21. oktober 2011

Årsregnskabet 2010 viste et overskud på 166.057 kr., efter at der er overført 1,2 mio. kr. til andelshaverne som kompensation for merarbejde i forbindelse med fleksibel udlejning. Overskuddet overføres til arbejdskapitalen, der herefter udgør omkring 1,77 mio. kr. Andelskapitalen udgør 1,47 mio. kr.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Eventuelt

Forslag til mødedatoer i 2012:

Ordinære afdelingsmøder

SORTEMOSEN	onsdag	5. september 2012, kl. 19.00
HYLDEMOSEN	tirsdag	11. september 2012, kl. 19.00

Organisationsbestyrelses- og repræsentantskabsmøde	onsdag	16. maj 2012, kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag	26. september 2012, kl. 17.00

Organisationsbestyrelsen tog mødedatoerne til efterretning.

Peter Toft oplyste, at § 9 i vedtægterne for Ejerforeningen Sortemoen blev ændret på Ejerforeningens generalforsamling. Fremover skal generalforsamling afholdes inden udgangen af september måned – og ikke som tidligere inden udgangen af august måned.