

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 25. september 2013
Udsendt den 24. oktober 2013

Organisationsbestyrelsesmøde den 25. september 2013, kl. 17.00 Fælleshuset, Hyldemosen 46, 2730 Herlev

Til stede	<i>Peter Toft, Ole Stange, Jens Sjøgreen, Connie Mankov, Hans Henrik Knudsen (suppl.), Jens Hansen (suppl.)</i>
Administration	<i>Jan Spohr, Mogens W. Andersen</i>
Afbud	<i>Astrid Tind</i>

Indholdsfortegnelse

Selskabet.....	3
1. Referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning.....	3
3. Afdelingernes budgetter 2014.....	3
4. Bestyrelseshonorar 2013.....	4
5. Hyldemosen – Energirenovering - Låneoptagelse.....	5
6. Udbud rammeaftaler.....	6
7. KAB's beboerhøjskoler 2014.....	8
8. Vandregnskab.....	9
Sager til drøftelse.....	10
9. Forvaltningsrevision.....	10
Sager til orientering.....	11
10. Styringsdialog.....	11
11. Sortemosen – Oprettning af klimaskærm og renovering af badeværelser - status.....	12
12. Forslag til mødedatoer i 2014.....	13
13. Eventuelt.....	13

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 25. september 2013
Udsendt den 24. oktober 2013

Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2014	4
Bilag 7: KAB's beboerhøjskoler	9
Bilag 9: Forvaltningsrapport.....	11
Bilag 9.1: Notatet dateret den 16. juli 2013	11
Bilag 10: Styringsrapport for selskabet	11
Bilag 10.1: Styringsrapport for Sortemosen.....	11
Bilag 10.2: Styringsrapport for Hyldemosen.....	11

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 25. september 2013
Udsendt den 24. oktober 2013

Selskabet

1. Referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens sidste møde den 15. maj 2013 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 2014

Sortemosen

Driftsbudgettet balancerer med 9.793.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 159.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse med 1,74 % af den nuværende leje.

Hyldeмосen

Driftsbudgettet balancerer med 7.087.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 29.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse med 0,43 % af den nuværende leje.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 25. september 2013
Udsendt den 24. oktober 2013

Alle afdelingernes budgetter, **bilag 3**, er fremlagt på afdelingernes budgetmøder i september 2013.

Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2014

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter.

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for 2014.

4. Bestyrelseshonorar 2013

Bestyrelsesvederlaget for 2013 er budgetlagt med 11.318,72 kr.

Det samlede vederlag for regnskabsperioden 1. januar 2013 - 31. december 2013 kan maksimalt udgøre 11.318,72 kr., idet satsen efter de gældende regler i By- og Boligministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger, § 13, stk. 1, er fastsat til:

74,08 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder.
44,44 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 bestyrelsesmedlemmerne i forhold til deres funktionsperiode i regnskabsåret.

Tabt arbejdsfortjeneste vil blive modregnet hos det respektive medlem.

Der udbetales ikke bestyrelsesvederlag i forbindelse med skemasager.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 25. september 2013
Udsendt den 24. oktober 2013

Det indstilles,

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

Det indstilles endvidere,

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

Organisationsbestyrelsen godkendte, at den nuværende ordning for udbetaling af bestyrelsesvederlag fortsætter og det samlede vederlags størrelse. Spørgsmålet om skemasager afklares fra sag til sag.

5. Hyldemosen – Energirenovering - Låneoptagelse

På afdelingsmødet den 28. maj 2013 blev forslag om energirenovering fremlagt. Forslaget inddrager udskiftning af gasfyr samt etablering af nyt ventilationsanlæg.

Mødet forløb i god stemning. Først blev de aktuelle problemer gennemgået (fugt, trækgener mm.) og dernæst blev forskellige løsningsforslag fremlagt. Der var mange spørgsmål om, hvor ventilationsanlæg kunne placeres, om det ville give støjgener osv.

Det blev besluttet, at udskifte gasfyr og ikke etablere ventilationsanlæg.

Udbudsmaterialet er ved at blive udarbejdet, og vil blive gennemgået på det næste følgegruppemøde før det udsendes. Det er besluttet, at starte udskiftningen i foråret 2014, sådan at beboerne ikke skal være uden varme i den kolde tid.

Finansiering:

Finansiering – nye gasfyr:

Dispositionsfond	500.000 kr.
Henlæggelser	4.000.000 kr.
20 årigt realkreditlån	<u>1.150.000 kr.</u>
I alt	<u>5.650.000 kr.</u>

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 25. september 2013
Udsendt den 24. oktober 2013

Huslejestigning – nye gasfyr:

Årlig ydelse på realkreditlånet 90.753 kr.

Huslejestigningen vil udgøre 1,34 % svarende til en lejestigning på 2 kr. pr. m² årligt.

Husleje stigning pr. måned for:

2 rums boliger	68 kr.
3 rums boliger	90 kr.
4 rums boliger	94 kr.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender projektet samt lånoptagelsen.

Organisationsbestyrelsen godkendte finansieringen, herunder at der optages lån på 1.150.000 kr.

6. Udbud rammeaftaler

Baggrund

Når en boligorganisation skal have udført rådgivning på en renoverings- eller nybyggeriopgave, skal udvælgelsen af rådgiveren følge nogle nærmere fastsatte udbudsbestemmelser:

- Udgør det forventede honorar under 500.000 kr. ekskl. moms, kan opgaven kontraheres uden udbud
- Udgør det forventede honorar imellem 500.000 – 1.500.000 kr. ekskl. moms, skal opgaven udbydes efter nationale bestemmelser fastlagt i tilbudsloven
- Udgør det forventede honorar mere end 1.500.000 kr. ekskl. moms, skal opgaven udbydes efter EU's udbudsdirektiv

Både et nationalt udbud (efter tilbudsloven) og et EU udbud er kompliceret og tager ofte op til 3-4 mdr. at gennemføre. Det er muligt at indgå rammeaftaler med en række rådgiverfirmaer, hvor hele den tidskrævende procedure med annoncering, prækvalifikation og udvælgelse foretages en gang for alle.

Når der skal bruges en rådgiver til en konkret sag, sker dette ved et såkaldt miniudbud blandt de parter, der er indgået rammeaftale med. Dette udbud kan gennemføres på ca. 1-2 uger. Fordelen er naturligvis den tidsmæssige besparelse, men også det, at et miniudbud kan gennemføres for ca. 12.500 kr. ekskl. moms mod normalt 100-150.000 kr. ekskl. moms for et traditionelt EU'udbud af rådgivning.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 25. september 2013
Udsendt den 24. oktober 2013

Kategorier

En lang række af boligorganisationer har igennem de sidste 4 år haft rammeaftaler indenfor følgende kategorier:

1. Totalrådgivning ved nybyggeri
2. Totalrådgivning ved renovering
3. Totalrådgivning ved mindre renoveringer
4. Bygherrerådgivning

Disse aftaler løber ud med udgangen af 2013. Derfor planlægges nu et fornyet udbud, hvor alle boligorganisationer indbydes til at deltage. Aftalerne indgås for en 4-årig periode med start primo 2014.

Deltagelse og betaling

KAB opfordrer alle boligorganisationer til at deltage i udbuddet og dermed få så stor en potentiel opgaveportefølje som muligt, idet det vil give de bedste betingelser og priser. Betalingen skal dække KAB's udgifter til gennemførelse af rammeaftaleudbuddet og vil udgøre følgende:

- En engangsudgift på 12.500 kr. inkl. moms for boligorganisationer, der allerede er omfattet af de nuværende rammeaftaler
- En engangsudgift på 18.750 kr. inkl. moms for boligorganisationer, der ikke er omfattet af de nuværende rammeaftaler

Hertil kommer, at når den enkelte rammeaftale aktiveres ved et miniudbud, vil dette jævnfør KAB's prisblad pt. koste 12.750 kr. inkl. moms for hvert udbud.

For at KAB kan få alle interesserede boligorganisationer med i udbuddet, skal det vedtages i organisationsbestyrelsen inden 1. december 2013.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender udbuddet af rammeaftaler for rådgivning indenfor de kategorier, der er nævnt ovenfor
- at der bevilges 12.500 eller 18.750 kr. til dækning af udgifter i forbindelse med udbuddet.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at selskabet deltager i udbuddet og bevilgede i den forbindelse 12.500 kr. til dækning af udgifterne i forbindelse med udbuddet.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 25. september 2013
Udsendt den 24. oktober 2013

7. KAB's beboerhøjskoler 2014

De afholdte beboerhøjskoler i sommeren 2013 fik en meget stor tilslutning. Det er derfor et enigt Højskoleudvalg, der har besluttet, at beboerhøjskolerne skal tilbydes igen i 2014. 208 beboere ønskede i 2013 at deltage på årets beboerhøjskoler. Heraf deltog 75 via Arbejdsmarkedets Feriefond.

En beskrivelse af KAB's beboerhøjskoler og ophold i 2013 er vedlagt som **bilag 7**.

I 2014 ønsker KAB at udvide kapaciteten, så i alt 230 beboere kan deltage i beboerhøjskolerne: Seniorhøjskole og Familiehøjskole. KAB forventer igen, til næste år, at kunne tilbyde en række personer gratis ophold via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond(AFF). I 2014 vil prisen for deltagelse på Seniorhøjskolen være i alt 3.500 kr. i egenbetaling, mod 3.300 kr. i 2013.

Prisstigningen skyldes en noget dyrere indkvartering, da opholdet ikke foregår på en højskole, da højskolernes standard ikke lever op til de krav, KAB har til en seniorhøjskole med hensyn til handicapvenlighed. Prisen for deltagelse på Familiehøjskolen vil i 2014 udgøre i alt 3.100 kr. i egenbetaling for voksne og 1.400 kr. i egenbetaling for børn. De oplyste priser for deltagelse i hhv. Seniorhøjskolen og Familiehøjskolen dækker over en uges ophold på dobbeltværelse med eget bad og toilet samt alle måltider mv. - alt betalt fra afgang til hjemkomst.

KAB har igen, for 2014, indgået en fast aftale for Familiehøjskolen, der som tidligere vil blive afholdt på Ryslinge Høj- og Efterskole på Fyn. Seniorhøjskolen vil i lighed med indeværende år blive afholdt på Gl. Avernæs, som er tilgængeligt for mennesker med handicap.

Tilskud fra boligorganisationen

Højskoleudvalget skal på denne baggrund ansøge de boligorganisationer, der ønsker at tilbyde deres beboere deltagelse på højskoleopholdene i 2014 enten via egenbetaling eller gennem tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond, om at yde et tilskud til deres gennemførelse.

Den enkelte boligorganisation skal i lighed med tidligere år gennem tilskud til afvikling af selve opholdene, "købe" det antal pladser, boligorganisationen vil råde over på de i alt 2 beboerhøjskoler. Boligorganisationens "bidrag/tilskud" er med til at finansiere: Bustransport til og fra højskolerne, udflugter og specielle foredrag, nedbringelse af deltagernes egenbetaling for højskoleopholdet, omkostninger ved deltagelse for de deltagende ledere af beboerhøjskolerne m.v.

Boligorganisationens pris vil fortsat være 1.000 kr. pr. plads i 2014.

I 2013 deltog der ingen beboere fra Boligselskabet Sortemosen med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 25. september 2013
Udsendt den 24. oktober 2013

Tilbuddet om deltagelse på beboerhøjskolerne udsendes fra medio februar 2014. Derfor bedes organisationsbestyrelsen behandle og afgive et svar senest ved udgangen af 2013. Herefter udsender KAB tilbud om deltagelse til samtlige af de tilmeldte boligorganisationers beboere.

Bilag 7: KAB's beboerhøjskoler.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen beslutter,
 - at beboerne i Boligselskabet Sortemosen skal have Beboerhøjskolerne tilbudt til en pris af 1.000 kr. pr. plads.
 - hvor mange familiepladser og seniorpladser boligorganisationen ønsker at råde over.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skal stilles 2 pladser på familiehøjskolen til rådighed for Sortemosens beboere.

8. Vandregnskab

I en konkret afgørelse i beboerklagenævnet i Roskilde kommune, hvor et vandregnskab er blevet kendt ugyldigt grundet fordelingen af "ikke målbart vandforbrug" i fordelingsregnskabet, har klageren fået medhold i, at der ikke skal ske efterbetaling af udgifter til vandforbrug.

Årsagen er, at der stilles meget specifikke krav til dokumentationen af, hvordan dette forbrug er opstået. Dette krav kan være meget vanskeligt at opfylde. Konsekvensen, når et regnskab kendes ugyldigt, er, at boligorganisationen/afdelingen fortaber retten til at inddrive efterbetalinger – også selvom disse skyldes et regulært merforbrug på det målte vandforbrug. Disse efterbetalinger havner derfor kollektivt i bebyggelsen.

KAB anbefaler derfor, at alle regnskaber fremadrettet i Boligselskabet Sortemosen kun afregner målt forbrug i fordelingsregnskabet. Det "ikke målte" forbrug optages i driftsregnskabet som en udgift. Når disse udgifter medtages i afdelingens driftsudgifter, så fordeles det efter samme principper som alle andre driftsudgifter i afdelingen, og afdelingen eliminerer risikoen for at få underkendt fordelingsregnskabet.

Hvad er ikke målt forbrug?

Enhver boligafdeling har et afregningspunkt med leverandøren (Forsyningsselskabet). Alt vand, som passerer dette punkt, skal der betales for. Der opstår imidlertid ofte en forskel på det vand, der skal betales for i forhold til det vand, der forbruges/skønnes forbrugt i boligerne. Dette er definitionen på ikke målt forbrug.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 25. september 2013
Udsendt den 24. oktober 2013

Hvorfor opstår denne difference?

De fleste boligafdelinger har tappesteder, der ikke er underlagt måling. Det kan være tappesteder på fællesarealerne, i skralderum, containergårde, vaskerum m.m. Men det kan også være vand, der forsvinder som følge af defekter og utætheder i afdelingens distributionsystem.

I Boligselskabet Sortemosen vedrører dette følgende afdelinger:

- 2201-1 Sortemosen
- 2202-9 Hyldemosen

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen beslutter, at alle regnskaber fremadrettet i Boligselskabet Sortemosen kun afregner målt forbrug i fordelingsregnskabet, og det ikke målte forbrug optages i driftsregnskabet som en udgift.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at alle regnskaber fremadrettet kun afregner målt forbrug i fordelingsregnskabet, og at det ikke målte forbrug optages i driftsregnskabet som en udgift.

Sager til drøftelse

9. Forvaltningsrevision

KAB har udviklet et nyt redskab til brug for gennemførelse af den lovpligtige forvaltningsrevision. Redskabet – "Nøgletal for forvaltningsrevision" – er en årlig tilbagevendende opgørelse, der giver organisationsbestyrelsen overblik over udviklingen i boligorganisationen og boligafdelingerne.

"Nøgletal for forvaltningsrevision" og organisationsbestyrelsens efterfølgende sagsbehandling udgør på denne måde boligorganisationens forvaltningsrevision.

Forvaltningsrevisionsrapporten måler på fire temaer:

- Økonomiske nøgletal (huslejudvikling, henlæggelsesniveau, tab ved fraflytning, administrationsomkostninger)
- Udlejning og ventelister (udlejninger, ventelister/anvisninger, tomgangsmåneder)
- Beboerklagenævnsager (antal sager/ antal vundne sager)
- Personaleadministration (personaleomsætning, sygefravær)

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 25. september 2013
Udsendt den 24. oktober 2013

Forvaltningsrapporten er vedlagt som **bilag 9**.

Som bilag 9.1 er vedlagt notat af 16.juli 2013 "Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision.

Bilag 9: Forvaltningsrapport

Bilag 9.1: Notatet dateret den 16. juli 2013

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen drøfter forvaltningsrevisionsrapporten og herunder tager stilling til om denne giver anledning til særlige tiltag.

Jan Spohr gennemgik forvaltningsrevisionsrapporten, der i første omgang er at betragte som en prototype. Organisationsbestyrelsen fandt, at der var tale om et nyttigt værktøj.

Sager til orientering

10. Styringsdialog

Den årlige styringsdialog med Herlev Kommune afholdes sædvanligvis i marts måned. Det er aftalt, at organisationsbestyrelsen forud for mødet drøfter det skema med oplysninger om selskabet og dets afdelinger, der skal fremsendes til kommunen.

Skemaerne er vedlagt som **bilag 10, 10.1, og 10.2**.

Herudover drøftes, om der er forhold, som bør tages op med kommunen på styringsdialogmødet.

Bilag 10: Styringsrapport for selskabet

Bilag 10.1: Styringsrapport for Sortemosen

Bilag 10.2: Styringsrapport for Hyldemosen

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen drøfter selvangivelsesskemaerne til styringsdialogen samt beslutter eventuelle yderligere punkter til dialogmødet.

Organisationsbestyrelsen så gerne, at køkkenerne i Sortemosen blev karakteriseret som "ikke tidssvarende", men havde ikke yderligere kommentarer. Der er for indeværende ikke punkter, der ønskes optaget på dagsordenen til styringsdialogmødet.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 25. september 2013
Udsendt den 24. oktober 2013

11. Sortemosen – Opretning af klimaskærm og renovering af badeværelser - status

På organisationsmødet den 15. maj 2013 blev der orienteret om den langsommelige opstart af byggesagen i byggeudvalget og et ønske fra udvalget om at accelerere processen og opnå en mere konkret, realistisk og målrettet indsats fra rådgivers side.

Dette er delvist lykkedes, og der er nu indrettet en prøvelejlighed på Sortemosevej nr. 96 med ny badekabine fra DEBA i Tyskland, prøver på nye træ-alu vinduer, prøver på supplerende gulvbelægning og prøve på facadebeklædning i dels træ og dels vandrette stålpladebånd. Sidstnævnte er dog fravalgt af byggeudvalget, og der beklædes udelukkende med trykimprægneret træ, der efterfølgende smøres med træbeskyttelse i farven "drivtømmer"

Byggeudvalget inviterede beboerne på et åbent hus arrangement den 29. august og 1. september 2013, hvor løsningerne kunne besigtiges som en del af den generelle orientering om projektet inden det sendes i udbud.

Rådgiverne udbyder det samlede projekt ultimo september 2013 med licitation den 16. oktober 2013. Ud over tilbuddet for de 100 almene boliger, vil tilbudslisterne også indeholde mængdepriser til brug for de 21 ejerboliger. Ejerboligerne kan bruge disse priser eller udføre arbejdet på anden måde inden for de rammer, som er fastlagt af Ejerforeningen og den gældende lokalplan.

Det er diskuteret i byggeudvalget, i hvilket omfang projektet skal være til rådighed for ejerboligerne. Materialet er betalt af støttesagen vedrørende de almene boliger, og det er den almene afdelings ejendom. Da bebyggelsens facader derimod renoveres i Ejerforeningens regi, er der overvejende stemning i udvalget for at stille projektet vederlagsfrit til rådighed for ejerboligerne.

Som betingelse er det foreslået, at ejerne pålægges et afsluttende rådgiversyn og evt. et startsyn for egen regning for at sikre et ensartet resultat i bebyggelsen.

Tidspunktet for skema B indsendelsen er rykket til efter licitationen, og skemaansøgningen forventes indsendt omkring den 1. november 2013.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Organisationsbestyrelsen så gerne om spørgsmålet om fremskyndelse af etablering af dræn blev taget op på et kommende byggeudvalgs-møde.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 25. september 2013
Udsendt den 24. oktober 2013

12. Forslag til mødedatoer i 2014

Organisationsbestyrelsesmøde

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 21. maj 2014 kl. 17.00

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 24. september 17.00

Repræsentantskabsmøde

Repræsentantskabsmøde onsdag den 21. maj 2014 kl. 19.00

Afdelingsmøder

Sortemosen mandag den 1. september 2014

Hyldemosen torsdag den 11. september 2014

Generalforsamling

Ejerforeningen Sortemosen mandag den 15. september 2013

Organisationsbestyrelsen så gerne at afdelingsmødet i Sortemosen flyttes til den 2. september 2014 og afdelingsmødet i Hyldemosen til onsdag den 10. september 2014. Endvidere at generalforsamlingen flyttes til den 16. september 2014.

13. Eventuelt

- * *Organisationsbestyrelsen anmodede administrationen om et notat om fordele og ulemper ved boligorganisationens eventuelle skift fra lille til stor pakke.*
- * *Organisationsbestyrelsen bad om at få forslag om anskaffelse af iPad til organisationsbestyrelsen på næste organisationsbestyrelsesmøde.*