

# Referat

Boligselskabet Sortemosen  
Møde den 24. september 2014  
Udsendt den 8. oktober 2014

## Organisationsbestyrelsesmøde den 24. september 2014, kl. 17.00 Fælleshuset, Hyldemosen 46, 2730 Herlev

<b>Til stede</b>	<i>Peter Toft, Astrid Tind, Jan Michaels, Kim Kristensen og Hans Henrik Knudsen (suppl.)</i>
<b>Administration</b>	<i>Jens Løth og Jan Spohr</i>
<b>Afbud</b>	<i>Jens Sjøgreen</i>

### Indholdsfortegnelse

1. Referat.....	3
2. Revisionsprotokol .....	3
Sager til beslutning .....	3
3. Afdelingernes driftsbudgetter 2015.....	3
4. Konstituering.....	4
5. Bestyrelseshonorar 2014.....	4
6. KAB's beboerferier 2015 – eftersendes.....	5
7. KAB-koncept for serviceramme og velkomstmateriale.....	5
Sager til orientering .....	7
8. Almen Styringsdialog.....	7
9. Sortemosen – Oprettning af klimaskærm og renovering af badeværelser – status .....	8
10. Hyldemosen – Energirenovering – status .....	9
11. Hyldemosen – Ombygning af antenneanlæg .....	9
12. Orientering om driftssager .....	10
13. Orientering om lancering af Psykiatrilinjen.....	10
14. Forslag til mødedatoer i 2015 .....	11
15. Eventuelt .....	11

# Referat

Boligselskabet Sortemosen  
Møde den 24. september 2014  
Udsendt den 8. oktober 2014

Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2015 .....	4
Bilag 7: Servicrammen.....	7
Bilag 7.1: Velkomstbrev.....	7
Bilag 7.2: Opslag – Ny beboer i opgangen.....	7

# Referat

Boligselskabet Sortemosen  
Møde den 24. september 2014  
Udsendt den 8. oktober 2014

## Selskabet

### 1. Referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 21. maj 2014 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.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referatet.

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, der efterfølgende blev underskrevet af formanden. Det blev påpeget, at referat af seneste repræsentantskabsmøde ikke var lagt op på KAB's hjemmeside, ligesom referatet af organisationsbestyrelsens møde i maj 2012 foreligger i en forkert version.*

### 2. Revisionsprotokol

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## Sager til beslutning

### 3. Afdelingernes driftsbudgetter 2015

#### Sortemosen

Driftsbudgettet balancerer med 9.786.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 96.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse med 1,03 % af den nuværende leje.

#### Hyldeirosen

Driftsbudgettet balancerer med 7.254.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 291.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse med 4,27 % af den nuværende leje.

# Referat

Boligselskabet Sortemosen  
Møde den 24. september 2014  
Udsendt den 8. oktober 2014

Alle afdelingernes budgetter, **bilag 3**, er fremlagt på afdelingernes budgetmøder i september 2014.

Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter.

*Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for 2015.*

## 4. Konstituering

Formand for Boligselskabet Peter Toft har meddelt, at han ønsker at udtræde af organisationsbestyrelsen med virkning fra den 24. september 2014. I henhold til boligorganisationens vedtægter skal der derfor ske en ny konstituering af organisationsbestyrelsen.

Peter Toft blev valgt til organisationsbestyrelsen den 21. maj 2014 for en 2-årig periode. I hans sted indtræder Hans Henrik Knudsen, Sortemosen, der på repræsentantskabsmødet den 21. maj 2014 blev valgt som suppleant til organisationsbestyrelsen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen konstituerer sig med formand og næstformand.

*Organisationsbestyrelsen konstituerede sig med Hans Henrik Knudsen som formand og Astrid Tind som næstformand.*

## 5. Bestyrelseshonorar 2014

Bestyrelseshonoraret for 2014 er budgetlagt med 11.446,72 kr.

Det samlede vederlag for regnskabsperioden 1. januar til 31. december 2014 kan maksimalt udgøre 11.446,72 kr., idet satsen efter de gældende regler i By- og Boligministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger, § 13, stk. 1, er fastsat til:

74,92 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder.

44,94 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 bestyrelseshonorar.

# Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 24. september 2014

Udsendt den 8. oktober 2014

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

Honoraret fordeles ligeligt mellem bestyrelsesmedlemmerne i forhold til deres funktionsperiode i regnskabsåret.

Tabt arbejdsfortjeneste vil blive modregnet hos det respektive medlem.

Der udbetales ikke bestyrelseshonorar i forbindelse med skemasager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter, om den nuværende ordning for udbetaling af bestyrelseshonorar fortsat skal være gældende og samtidig, det samlede honorars størrelse.

Organisationsbestyrelsen drøfter endvidere om skemasager skal medføre udbetaling af bestyrelseshonorar, eller spørgsmålet skal afklares for hver enkelt sag.

*Efter en drøftelse besluttede organisationsbestyrelsen, at man ikke ønsker honorar udbetalt.*

## 6. KAB's beboerferier 2015 – eftersendes

Jan Spohr vil orientere herom på mødet.

*Punktet udgik, idet der ikke forelå dagsordenstekst fra administrationen.*

## 7. KAB-koncept for serviceramme og velkomstmateriale

Boligorganisationerne har igennem noget tid efterspurgt et øget fokus på den lokale service, som har afgørende betydning for beboernes trivsel og tilfredshed i hverdagen. Beboerne har sideløbende efterlyst bedre information ved indflytning. På baggrund af denne efterspørgsel tilbyder KAB nu at igangsætte en proces, der kan danne ramme for en lokal dialog om og prioritering af den lokale service. Herunder at byde nye beboere velkommen til afdelingen gennem mere målrettet og professionel information.

Til dialogen om service er der udviklet et værktøj, der kan bidrage til, at organisationsbestyrelsen lokalt får sat fokus på en række servicetemaer. Værktøjet kalder vi Servicerammen, **bilag 7**. Servicerammen er udviklet i et samarbejde med KAB's Forvaltningsudvalg samt de fire Beboerrepræsentantskaber, som har formuleret de obligatoriske servicemål.

I hvert tema indgår en række obligatoriske servicemål, som foreslås at være generelt gældende for alle boligafdelinger i KAB-fællesskabet. Den enkelte boligorganisation vurderer de ob-

# Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 24. september 2014

Udsendt den 8. oktober 2014

ligatoriske servicemål og beslutter, om man ønsker at tilføje yderligere obligatoriske servicemål for egne afdelinger. Det anbefales, at der i hvert servicetema maks. indgår 3-5 obligatoriske servicemål, der kan afspejle, hvad boligorganisationen særligt har fokus på. Servicerammen indeholder 5 temaer: 1. At bo og leve alment, 2. Service af ude- og fællesarealer, 3. Service på ejendomskontoret, 4. Service hjemme hos beboeren og 5. Service via it.

Efter boligorganisationens behandling af servicerammen skal servicerammen diskuteres og udfyldes med eventuelt yderligere servicemål lokalt. Ejendomsleder/driftschef har en dialog med afdelingens medarbejdere om de obligatoriske servicemål og tilføjer i samarbejde med afdelingsbestyrelsen eventuelt yderligere servicemål.

I servicerammen indgår KAB's nye velkomstkonscept, **bilag 7.1**. Til denne del af servicerammen er der under KAB's projekt "En hånd til alle" udviklet en ny metode og en række redskaber til brug for ejendomskontorenes modtagelse af nye beboere.

Den nye velkomst er udviklet på baggrund af erfaringerne fra "En hånd til alle", ideer fra de fire Beboerrepræsentantskaber, en arbejdsgruppe med en driftsleder og en driftschef samt en testrunde i 6 afdelinger.

Det nye velkomstkonscept fra ejendomskontorerne består af følgende 2 elementer:

1. Driftslederen (eller anden medarbejder) ringer den kommende beboer op og aftaler tidspunkt for nøgleudlevering, samt informerer om lejlighedens stand – særligt hvis der er B-ordning. I dag henvender den kommende beboer sig selv til ejendomskontoret.
2. På indflytningdagen udleverer driftslederen:
  - a) Et velkomstbrev med praktiske og lokale oplysninger herunder info om fejl og mangelliste, info om A- eller B-ordning, vaskeri, tv, internet, beboerlokale og affald. Af-sender er boligorganisationen, men brevet udfyldes og udleveres af driftslederen eller anden medarbejder, der står for indflytningen.
  - b) Opslag, **bilag 7.2**, der kan udfyldes af nye beboere og omdeles via ejendomskontoret i opgangen. Opslaget fortæller f.eks., at Peter og Ditte flytter ind med 2 børn i 1. tv. den 1. juni.
  - c) En magnet der f.eks. kan sættes på køleskabet med ejendomskontorets oplysninger. Afdelingen betaler selv for disse magneter til nye beboere.
  - d) Et visitkort med navn på den medarbejder, der flyttede beboeren ind og et telefonnummer, der er aktivt i hele arbejdstiden i 14 dage, hvis der skulle opstå problemer. Afdelingen betaler selv for visitkort og eventuelle omkostninger for telefonnummer.

Processen med servicerammen behandles af organisationsbestyrelserne og efterfølgende i afdelingerne i løbet af efteråret 2014 og det tidlige forår 2015. Målet er, at den samlede proces på både organisations- og afdelingsniveau er gennemført med udgangen af juni 2015.

# Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 24. september 2014

Udsendt den 8. oktober 2014

Bilag 7: Servicerammen

Bilag 7.1: Velkomstbrev

Bilag 7.2: Opslag – Ny beboer i opgangen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter,

- at de foreslåede obligatoriske servicemål, der indgår i servicerammen, kan godkendes og derefter fastlægger den videre proces
- om der lokalt i boligorganisationens afdelinger skal indgå yderligere obligatoriske servicemål i servicerammen end de allerede fastsatte
- at det nye velkomstmateriale indgår i boligorganisationens obligatoriske servicemål i servicerammen.

*Jan Spohr gennemgik baggrunden for KAB-koncept om serviceramme m.v. Organisationsbestyrelsen godkendte herefter de foreslåede obligatoriske servicemål herunder, at det nye velkomstmateriale indgår i organisationens obligatoriske servicemål. Organisationsbestyrelsen godkendte endvidere, at der i afdelingerne kan aftales specifikke yderligere servicemål.*

*Organisationsbestyrelsen så gerne, at materiale til brug for servicerammen i videst muligt omfang kan tilgås digitalt.*

## Sager til orientering

### 8. Almen Styringsdialog

Den årlige styringsdialog med Herlev Kommune afholdes den 19. september 2014. Der vil således ikke være den sædvanlige mulighed for drøftelse af selvangivelseskemaer forud for mødet i organisationsbestyrelsen. Skemaerne er derfor fremsendt til formændene for selskabet og afdelingerne med henblik på kommentering, ligesom der er blevet efterlyst eventuelle punkter, der bør tages op med kommunen.

På mødet vil der blive givet et referat af styringsmødet med kommunen.

# Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 24. september 2014

Udsendt den 8. oktober 2014

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Jan Spohr refererede fra styringsdialogmødet med Herlev Kommune. Kommunen orienterede bl.a. om organisationsændring i kommunen, om hjemfaldspligt, om et godt samarbejde mellem boligorganisation og kommune om anvisning. Herudover var der en gennemgang af alle afdelinger. Kommunen oplyste om, at man kan rette henvendelse til boligområdet under Center for Boligforhold vedrørende eventuelle sårbare personer med særlige behov i forbindelse med renoveringssagen i Sortemosen.*

## 9. Sortemosen – Oprettning af klimaskærm og renovering af badeværelser – status

På organisationsbestyrelsesmødet den 21. maj 2014 blev organisationsbestyrelsen orienteret om det igangværende pilotprojekt for Sortemosens drænsystem i 4 udvalgte boliger til afdækning af mulige årsager til fugtproblemer i de mest udsatte kældre.

Efter arbejdets afslutning har rådgiveren EKJ afleveret sin rapport til Byggeudvalget, der bekræfter de tidligere observationer. Ud over fejl ved fastgørelse af eksisterende drænplader, manglende afdækninger over drænpladerne, rørgennemføring for tagvand gennem kældervæg, som alle kan medføre fugtindtrængning, peger rapporten på et utilstrækkeligt drænsystem, der ikke er helt optimalt selv efter en del forbedringer inden for dette projekt.

Dræn- og kloakarbejdet er herefter startet op i august 2014 efter en forsinket indgåelse af kontrakt med entreprenørfirmaet Ole Jepsen A/S. Forsinkelsen har været nødvendiggjort af en del mødeaktivitet med ejerboligerne og deres mulige deltagelse i projektet. Efter møderne har 12 ejerboliger skrevet individuel kontrakt med entreprenøren om det fulde renoveringsarbejde undtagen udskiftning af badeværelse. Ejerforeningen har undervejs besluttet at påtage sig den fælles omkostning for ejernes andel af dræn- og kloakarbejdet for at sikre at dette blev udført.

Byggeudvalget overvejer efterfølgende, hvordan man skal sikre sig at de resterende 9 ejerboliger får udført deres del af facadeprojektet i henhold til Lokalplanens ordlyd. Ejerforeningen har tilknyttet en særskilt arkitekturrådgiver, Ebbe Høyer, til at varetage ejernes andel af projektet.

Entreprenøren Ole Jepsen A/S har tidssat byggeprocessen til at vare 6 måneder længere end forudsat i udbudstidsplanen. Dette er gjort for at sikre et mere hensigtsmæssigt flow for beboerne, idet hver af de 4 klynger færdiggøres for sig, og byggepladsen flyttes derefter videre til næste klynge. Forlængelsen betyder, at byggeriet først afsluttes i foråret 2016, og Byggeudvalget har måttet acceptere en forhøjet udgift til byggepladsomkostninger og dermed også en forøgelse af de generelle omkostninger.



# Referat

Boligselskabet Sortemosen  
Møde den 24. september 2014  
Udsendt den 8. oktober 2014

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 10. Hyldeмосen – Energirenoверing – status

Resultatet af licitationen på udskiftning af gaskedler var under det forventede, hvilket betyder, at projektet finansieres af henlagte midler.

Udskiftning af gasfyr er nu afsluttet og forløb fint. Det lykkedes at få adgang hos alle beboere. Endnu er der ikke udarbejdet en relevant beboervejledning, men denne er undervejs.

Budgettet er overholdt og byggeregnskabet er undervejs.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 11. Hyldeмосen – Ombygning af antenneanlæg

På fællesafdelingsmøde den 27. november 2013 mellem Hækmosen I, Hækmosen II og Hyldeмосen blev det besluttet at ombygge antenneanlægget.

Ombygningen er nu afsluttet, og afdelingerne er gået over til den nye levering af TV signaler.

Alle beboere modtager i en prøveperiode Fuld pakke fra YouSee. Når beboerne har valgt TV-pakke, ændres signalerne, og der udsendes opkrævning på den valgte pakke – også for prøveperioden, selvom der har været Fuld pakke.

Desværre har der været visse kommunikations vanskeligheder mellem entreprenøren Dansk Kabel TV, leverandøren YouSee og internt i YouSee, og det har betydet, at flere beboere har fået ukorrekte oplysninger hos YouSee's kundeservice. Dette skulle være ændret nu.

Projektet finansieres gennem lån af egne midler.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Boligselskabet Sortemosen  
Møde den 24. september 2014  
Udsendt den 8. oktober 2014

## 12. Orientering om driftssager

### Sortemosen

Det har i indeværende år været nødvendigt at foretage en øget udskiftning af gasfyr, da det ikke er muligt at reparere mere på de gamle gasfyr. Udgifterne hertil forventes at blive højere end planlagt jf. drifts- og vedligeholdelsesplanen, da fyringssæsonen ikke er trådt i kraft endnu.

Der er udført service på grundvandspumper, og driften har fået et overblik over hvilke lejemål de er monteret i.

### Hyldemosen

Det har i indeværende år været nødvendigt at udskifte en del af træbeklædningen på endegavlne. Udgifterne hertil har ikke været planlagt jf. drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Udskiftning af gasfyr er afsluttet i juli 2014 jf. drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Malerbehandling af endegavlne påbegyndes i september 2014 jf. drifts- og vedligeholdelsesplanen.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 13. Orientering om lancering af Psykiatrilinjen

Den 15. august 2014 lancerede KAB et nyt tiltag, som er blevet efterspurgt blandt beboere og ejendomsfunktionærer. Det er en telefonisk rådgivningslinje, som ejendomsfunktionærer og beboere kan ringe til for at få sparring og rådgivning i forbindelse med beboere med psykisk sygdom. Telefonen besvares af fagpersonale fra Psykiatrifonden, og der er åbent på hverdage mellem kl. 09.00–22.00. I tidsrummet kl. 16.00–22.00 dog kun for akutte henvendelser. Det er gratis for ansatte og beboere i KAB administrerede selskaber at benytte linjen.

Psykiatrilinjen er et forsøg under KAB's projekt "En hånd til alle", og kører indtil videre fra 15. august 2014 til 15. august 2015.

I uge 33 blev der sendt information om linjen ud til samtlige ejendomskontorer, organisationsbestyrelsesformænd og afdelingsformænd.

KAB indsamler løbende statistik på brugen af linjen og til foråret 2015 vil vi evaluere linjen og undersøge, om det er en ydelse, der skal implementeres efter projektets udløb.

# Referat

Boligselskabet Sortemosen  
Møde den 24. september 2014  
Udsendt den 8. oktober 2014

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 14. Forslag til mødedatoer i 2015

### Organisationsbestyrelsesmøde

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 20. maj 2015, kl. 17.00

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 23. september 2015, kl. 17.00

### Repræsentantskabsmøde

Repræsentantskabsmøde onsdag den 20. maj 2015, kl. 19.00

### Afdelingsmøder

Sortemosen tirsdag den 1. september 2015, kl. 19.00

Hyldemosen onsdag den 9. september 2015, kl. 19.00

### Generalforsamling

Ejerforeningen Sortemosen tirsdag den 22. september 2015, kl. 19.00

*Organisationsbestyrelsen tog mødedatoerne til efterretning.*

## 15. Eventuelt

- \* På foranledning af Astrid Tind havde organisationsbestyrelsen en drøftelse af de organisatoriske rammer for fællesdriften og det driftsudvalg (Mosemødet) som fungerer som bestyrelse for fællesdriftssamarbejdet.  
Der er udarbejdet rammer i form af notat af 5. maj 2010 "Aftale om fælles sameje- og samdrift med Boligselskabet AKB Herlevs 2 afdelinger og Boligselskabet Sortemosens 2 afdelinger samt Ejerforeningen Sortemosen."
- \* Drøftelsen vedrørte bl.a. om der var behov for yderligere præcisering af rammerne for driftsudvalgets/Mosemødets arbejde.
- \* Astrid Tind spurgte til en konkret sag om anvisning af bolig i Hyldemosen.