

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Udsendt den 1. juni 2015

Organisationsbestyrelsesmøde den 20. maj 2015, kl. 17 Fælleshuset, Hyldemosen 46, 2730 Herlev

Til stede *Hans Henrik Knudsen, Astrid Tind, Jan Michaels, Jens Sjøgreen og Conni Mankov*

Afbud fra *Kim Kristensen*

**Fra administrati-
onen** *Kenneth Sørensen, Henning B. Jacobsen og Jan Spohr*

Indholdsfortegnelse

1. Referat	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning.....	3
3. Genberegning af indbetaling til Landsbyggefonden.....	3
4. Selskabets og afdelingernes regnskaber	5
5. Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2016.....	6
6. Årsberetning 2014.....	6
7. Forvaltningsrevision for Boligselskabet Sortemosen	7
8. Etablering af fællesafdeling til brug for driftsfællesskabet	8
9. Hyldemosen – energirenovering – byggeregnskab	8
10. Afskaffelse af diæter ved BL-kurser	9
11. Styringsdialog	10

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Udsendt den 1. juni 2015

12. Beboerhøjskoler	10
13. Genhusning af Nørrevangs beboere (Nyt punkt)	11
Sager til orientering	11
14. Sortemosen – renovering af klimaskærm og badeværelser – status	11
15. Sortemosen - Skimmelsvamp	12
16. Orientering om driftssager	13
17. Elektronisk håndtering af syn – E-syn	14
18. Forsikringsstatistik fra Willis	15
19. Orientering om Udbetaling Danmark	15
20. Skabeloner til nye reglementer	16
21. KAB's målsætningsprogram 2015 - 2018	17
22. Ny Boligaftale	18
23. Sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler	19
24. Mødedatoer i 2015	20
25. Eventuelt	20

Bilag 2: Revisionsprotokol	3
Bilag 3: Opkrævning	5
Bilag 3.1: Notat – beskrivelse af genberegning	5
Bilag 4: Reviderede årsregnskaber 2014	6
Bilag 5: Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2016	6
Bilag 5.1: Budgetberegning	6
Bilag 6: Udkast til årsberetning	6
Bilag 7: Forvaltningsrapport	7
Bilag 7.1: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision	7
Bilag 9. Byggeregnskab gaskedler pr. 1. juli 2014	9
Bilag 11: Styringsrapport for selskabet (eftersendes)	10
Bilag 11.1: Styringsrapport for Sortemosen (eftersendes)	10
Bilag 11.2: Styringsrapport for Hyldemosen (eftersendes)	10
Bilag 17: Forsikringsstatistik 2010-2013 for boligorganisationen	15
Bilag 17.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet samlet 2010-2013	15
Bilag 19: Husorden	17
Bilag 20: Ministerbrev til samtlige kommunalbestyrelser og boligorganisationer om sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler	19
Bilag 20.1: Notat til samtlige kommunalbestyrelser og almene boligorganisationer om anvendelsen af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler	19

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Udsendt den 1. juni 2015

Selskabet

1. Referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens sidste møde den 24. september 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.

Referatet blev godkendt og efterfølgende underskrevet af formanden.

2. Revisionsprotokol

Selskabets revisionsprotokol fremlægges til organisationsbestyrelsens underskrift. En udskrift **bilag 2** af revisionsfirmaet Deloitte, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab indførelse i protokollen er forud for mødet tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer.

Bilag 2: Revisionsprotokol

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning og underskrev denne.

Sager til beslutning

3. Genberegning af indbetaling til Landsbyggefonden

Statens Administration (tidl. Økonomistyrelsen) har iværksat en større genberegning af rentesikringsstøtte og indbetaling til Landsbyggefonden i forbindelse med udamortiserede/færdigbetalte lån. Dette har desværre en negativ betydning for afdeling Sortemosen, der dels skal betale rentesikring tilbage til staten og dels skal indbetale yderligere beløb til Landsbyggefonden.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Udsendt den 1. juni 2015

Generelt er det sådan, at når et af de oprindelige lån fra byggeriets opførelse er færdigudbetalt, så fortsætter afdelingen med at betale hvad der svarer til den hidtidige ydelse, og denne betaling går så for 2/3 vedkommende til Landsbyggefonden/Landsdispositionsfonden og 1/3 til selskabets egen dispositionsfond.

Betaling til Statens Administration og Landsdispositionsfond sker på baggrund af opkrævninger her fra.

Foreløbig har Statens Administration foretaget genberegning for perioden fra 2008 (hvor de første af Sortemosens lån var udamortiseret) og til 2012. Og i forlængelse af denne genberegning er fremsendt en opkrævning, som er vedlagt som **bilag 3**.

Opkrævning fra perioden 2013 og frem vil først ske, når der er foretaget genberegning også vedrørende denne periode fra Statens Administration. Fra administrationens/KAB's side har vi imidlertid fundet det rigtigt allerede nu at tage højde for de forventede krav om merbetaling også for denne periode – baseret på den allerede gennemførte genberegning(smetode).

Der er udarbejdet særskilt notat, der nærmere beskriver genberegningen. Notatet er vedlagt som **bilag 3.1**.

Den samlede merbetaling for afdeling Sortemosen kan opgøres til:

2008 – 2012	403.937 kr. (Opkrævet og betalt)
2013	385.433 kr. (Estimeret)
<u>2014</u>	<u>578.120 kr. (Estimeret)</u>
I alt 2008-2014	1.367.490 kr.

I det vedhæftede notat er beskrevet, hvordan merbetalingen er håndteret rent regnskabsteknisk. Som det fremgår, indebærer dette et markant underskud i afdeling Sortemosen i 2014 regnskabet. Et sådant underskud vil som udgangspunkt skulle afvikles over 3 år første gang i 2016.

Boligselskabet har via selskabets dispositionsfond mulighed for at "lette" byrden for afdeling Sortemosen. Ved udarbejdelse af regnskabet for 2014 er lagt til grund, at der ikke sker efterregulering af indbetaling til dispositionsfonden for tidligere år. Herved er afdeling Sortemosen fritaget for indbetaling for et beløb på kr. 356.255 kr.

Administrationen/KAB har rettet henvendelse til Landsbyggefonden med henblik på at få afklaret hvilken betydning disse genberegninger og merbetalinger har for den aftalte driftsstøtte til renoveringsprojektet i Sortemosen. Fra Landbyggefondens side er der modtaget en melding om, at det skitserede huslejeniveau efter renoveringen fortsat vil være gældende, hvorfor man vil være indstillet på at give yderligere ydelsesstøtte.

Referat

Boligselskabet Sortemoen

Møde den 20. maj 2015

Udsendt den 1. juni 2015

KAB/administrationen vil på mødet redegøre nærmere for ovennævnte problemstilling samt være til rådighed for eventuelle spørgsmål.

Bilag 3: Opkrævning

Bilag 3.1: Notat – beskrivelse af genberegning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. Organisationsbestyrelsen godkender endvidere, at der ikke sker efterregulering af indbetaling fra afdeling Sortemoen for tidligere år til selskabets dispositionsfond.

Jan Spohr gjorde indledningsvis rede for, at dette punkt var sat til behandling forud for godkendelse af selskabets regnskab, idet der i forbindelse med behandlingen af punktet træffes beslutning med betydning for regnskabet. Kenneth Sørensen, Henning B. Jacobsen og Jan Spohr gjorde rede for sagen om genberegning af indbetaling til Landsbyggefonden herunder for, at Landsbyggefonden har meddelt, at det skitserede huslejeniveau efter reoveringen fortsat vil være gældende, hvorfor man vil være villig til at give yderligere ydelsesstøtte.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte, at der ikke sker efterregulering af indbetaling til dispositionsfonden for tidligere år fra afdeling Sortemoen.

4. Selskabets og afdelingernes regnskaber

Selskabets og afdelingernes revideret driftsregnskab for tiden 1.1.2014 til 31.12.2014 samt status pr. sidstnævnte dato er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsen som **bilag 4**. I lighed med tidligere er alle regnskaber opstillet således, at en sammenligning med det senest aflagte regnskab er mulig, og endvidere er det for resultatopgørelsen muligt at sammenligne med budgettallene for 2014 og 2015.

De enkelte regnskaber viser følgende:

BOLIGSELSKABET SORTEMOSEN

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2014 til 31.12.2014 balancerer med 3.955.042 kr. og slutter med et overskud på 57.227 kr., der overføres til arbejdskapitalen. Den disponible del udgør 655.163 kr., hvilket svarer til 3.485 kr. pr. lejemålsenhed.

Status balancerer med 17.693.561 kr. Dispositionsfonden udgør 2.875.636 kr. Den disponible likvide del udgør 2.875.636 kr., hvilket svarer til 15.296 kr. pr. lejemålsenhed.

SORTEMOSEN

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2014 til 31.12.2014 balancerer med 11.209.895 kr. og slutter med et underskud på 891.597 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407).

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Udsendt den 1. juni 2015

Status balancerer med 96.604.767 kr.

HYLDEMOSEN

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2014 til 31.12.2014 balancerer med 7.258.472 kr. og slutter med et overskud på 28.055 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407) og afvikles over 3 år første gang i 2016.

Status balancerer med 109.072.243 kr.

Bilag 4: Reviderede årsregnskaber 2014

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber for 2014.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingernes regnskaber for 2014.

5. Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2016

Selskabets driftsbudget pr. 1.1.2016, **bilag 5**, balancerer med 2.467.000 kr. efter hensættelse til budgetreserve med 23.000 kr.

Bilag 5: Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2016

Bilag 5.1: Budgetberegning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender budgettet, således at dette kan blive forelagt på det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets driftsbudget for 2016.

6. Årsberetning 2014

Udkast til årsberetning for Boligselskabet Sortemosen 2014 drøftes forud for forelæggelse for repræsentantskabet.

Udkast til årsberetning vedlægges som **bilag 6**.

Bilag 6: Udkast til årsberetning

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Udsendt den 1. juni 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning for 2014 med tilføjelse af eventuelle kommentarer og rettelser.

Organisationsbestyrelsen godkendte udkast til årsberetning for 2014 uden ændringer.

7. Forvaltningsrevision for Boligselskabet Sortemosen

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

Forvaltningsrapporten er vedlagt som **bilag 7**.

Som **bilag 7.1** er vedlagt notat af 27. januar 2015 ”Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision”.

Bilag 7: Forvaltningsrapport

Bilag 7.1: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter forvaltningsrevisionsrapporten og tager herunder stilling til om denne giver anledning til særlige tiltag.

Jan Spohr gennemgik forvaltningsrevisionsrapporten. Rapporten gav ikke anledning til særlige tiltag.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Udsendt den 1. juni 2015

8. Etablering af fællesafdeling til brug for driftsfællesskabet

I forbindelse med drøftelser om arbejdet inden for rammerne af driftsfællesskabet mellem Hækmoserne, Hyldemosen og Sortemosen har man fundet det hensigtsmæssigt, at der etableres en fællesafdeling med eget budget indeholdende driftsfællesskabets udgifter.

Etableringen af en fællesafdeling indebærer, at der udarbejdes budget og regnskab for fællesafdelingen, og der vil være en løbende udgift hertil (p.t. 21.287 kr.). Udgiften fordeles mellem afdelingerne efter fordelingstal.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender at der etableres en fællesafdeling omhandlende fælles udgifter for driftsfællesskabet.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der oprettes en fællesafdeling (fælles budget) omhandlende fælles udgifter for driftsfællesskabet i henhold til ovenstående.

9. Hyldemosen – energirenovering – byggeregnskab

På afdelingsmødet den 28. maj 2013 blev forslag om energirenovering fremlagt. Forslaget indebar udskiftet af gasfyr samt etablering af nyt ventilationsanlæg. Efter debat blev det besluttet at udskifte gasfyr og ikke etablere ventilationsanlæg. Der var afsat midler på langtidsbudgettet til udskiftningen, men det forventedes på det tidspunkt, at det også var nødvendigt med et mindre realkreditlån som supplement.

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

Byggeregnskab for projektet med udskiftning af gaskedler er fremlagt og godkendt af følgegruppen og revideret – vedlagt som **bilag 9**.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Udsendt den 1. juni 2015

	Regnskab	Budget	Afvigelse		
Udgifter					
Håndværkerudgifter	2.497.368	2.860.000	-362.632		
Teknisk rådgivning mm.	527.838	546.000	-18.162		
Anden rådgivning	85.213	90.800	-5.587		
Byggesagshonorar	182.858	206.756	-23.898		
Forsikring og andre udgifter	14.148	24.200	-10.052		
I alt	3.307.425	3.727.756	-420.331		
Finansiering	Regnskab	Budget	Afvigelse		
Henlæggelsesmidler	3.034.425	3.727.756	-693.331		
Energitilskud	273.000		273.000		
	3.307.425	3.727.756	-420.331		

Det indstilles, at organisationen godkender byggeregnskabet.

Bilag 9. Byggeregnskab gaskedler pr. 1. juli 2014

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet for udskiftning af gasfyr i Hyldemosen.

10. Afskaffelse af diæter ved BL-kurser

I dag er det praksis, at beboervalgte ved deltagelse i BL-kurser får udbetalt en dagsdiæt på 116 kr.

Sidste år deltog 119 beboervalgte fra 17 boligorganisationer i 201 BL-kursusdage og fik dermed udbetalt diæter.

Der er to forhold, der begrundet indstillingen om afskaffelse af diæter ved BL-kurser.

Diæter er ikke skattepligtige, men de skal indberettes til SKAT. Hvis man derfor er på kontanthjælp, vil diæten blive modregnet. Det betyder, at nogle deltagere er bedre stillet end andre.

Der er uforholdsmæssig meget administration forbundet med udbetalingen, så det langt overstiger det beløb, den enkelte får udbetalt.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Udsendt den 1. juni 2015

Afskaffelsen af diæter vil ikke påvirke muligheden for at få transportgodtgørelse, der videreføres efter de gældende regler.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, at diæter til BL-kurser afskaffes.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at diæter til BL-kurser afskaffes.

11. Styringsdialog

Den årlige styringsdialog med Herlev Kommune afholdes nu i september 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 11, 11.1 og 11.2**.

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

Bilag 11: Styringsrapport for selskabet (eftersendes)

Bilag 11.1: Styringsrapport for Sortemosen (eftersendes)

Bilag 11.2: Styringsrapport for Hyldemosen (eftersendes)

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter selvangivelsesskemaerne til styringsdialogen samt beslutter eventuelle yderligere punkter til dialogmødet.

Organisationsbestyrelsen havde ikke bemærkninger til selvangivelsesskemaerne. Bestyrelsen drøftede behovet for beskæring af træer ved sti ved sø – som dog måske ikke vedrørte Herlev Kommune. Connie Mankov vil viderebringe dette sammen med ønsket om belysning på stier, der benyttes af afdelingernes børn som skolevej. Såfremt der måtte være yderligere punkter, der ønskes bragt op over for Herlev Kommune, kan der rettes henvendelse herom til kundechefen.

12. Beboerhøjskoler

Efter høring gennemført via mail af 21. januar 2015 meddelte formand Hans Henrik Knudsen på vegne af organisationsbestyrelsen at boligorganisationen ønskede at reservere 2 pladser på beboerhøjskolerne i 2015.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bekræfter tidligere truffet beslutning pr. mail om at reservere 2 pladser på beboerhøjskolerne i 2015.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Udsendt den 1. juni 2015

Organisationsbestyrelsen bekræftede beslutningen om at reservere 2 pladser på beboerhøjskolerne.

13. Genhusning af Nørrevangs beboere (Nyt punkt)

Administrationen har rettet henvendelse til Boligselskabet Sortemosen i forlængelse af selskabets godkendelse af 15. maj 2013 af at stille 2 boliger i hhv. Sortemosen og Hyldemosen til rådighed for genhusning af Nørrevangs beboere. Der ønskes at selskabet stiller en 3 bolig til rådighed i Hyldemosen mod at der ikke gøres brug af genhusningsboliger i Sortemosen.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der stilles en yderligere (tredje) bolig til rådighed for genhusning af Nørrevangs beboere mod, at der ikke gøres brug af genhusningsboliger i Sortemosen.

Sager til orientering

14. Sortemosen – renovering af klimaskærm og badeværelser – status

Facaderenoveringen af del 1 er under afslutning, og entreprenøren er ved at starte op på del 2. I forbindelse med vindues- og bræddeudskiftningen er der konstateret omfattende rådska-der i den underliggende konstruktion. Flere steder er de bærende bjælker og remme rådne. Vindplader bag ved bræddebeklædningen har mange huller og utætheder. Det er ikke muligt ikke at udbedre disse skader i forbindelse med vinduesudskiftningen.

I forbindelse med udskiftning af vinduer i vindfang er både tag og bund konstateret råddent. Bærende stolper, som vindfanget står på, er ikke ordentlig funderet og det betyder, at vindfanget har sat sig.

Omfanget af disse rådska-der i facade og vindfang er konstateret i alle boliger i den første etape som omfatter 25 % af den samlede bebyggelse. Alle rådne bjælker udskiftes og de bærende bjælker, som vindfanget står på, funderes til bæredygtig grund. Der udføres tillige ny tagbe-lægning på vindfangene.

Entreprenør Ole Jepsen har på grund af uoverensstemmelser annulleret kontrakten med leve- randøren af badekabiner til badeværelserne. Der er forsøgt at finde en anden producent, der kan levere en kabine i tilsvarende kvalitet, dog indtil videre uden held. Det har betydet, at arbejdet på byggepladsen fortsætter, men uden at badeværelserne bliver udført. KAB og rådgiverne arbejder på at finde en løsning på dette problem. Under alle omstændig- heder må det forventes, at den samlede byggeperiode forlænges som følge af dette.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Udsendt den 1. juni 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Sortemosen - Skimmelsvamp

I forbindelse med udbedring efter en vandskade i taget i Sortemosen 213 blev der konstateret skimmelsvamp i tagkonstruktionen. Nr. 213 er sammenbygget med 5 boliger (nr. 215, 217, 219, 221 og 223) og i forbindelse med udbedring af tagkonstruktion i nr. 213 er alle disse tage blevet undersøgt med henblik på at få afklaret omfanget af skimmelsvampen.

Skimmelsvampens udbredelse er af Dansk Miljøanalyse konstateret til at omfatte alle 6 tage, og det omfatter såvel spær som masonitplader samt overside af loftplader.

Sideløbende med undersøgelser af nr. 213 er der konstateret yderligere vandskade i tagkonstruktionen i nr. 76 og 171, som skal udbedres straks. I nr. 76 og 171 er der konstateret samme fugt og skimmelsvamp i tagkonstruktionen som i de første 6 tage. I januar 2015 har der sideløbende været fugt og skimmelsvamp på vægge på 1. sal, som er udbedret.

Det må konstateres, at tagene i bebyggelsen er i meget dårlig tilstand. Tagene har flere store lunger, hvor regnvandet ikke kan afvandes tilstrækkeligt til afløb. Ved murkronen er opkant ved stern mindre end 150 m.m., og tagpap er ikke ført op over murkronen, og det bevirker, at der kan trænge vand ind under tagdækningen. Følgerne er begroninger og nedbrydning af tagdækningen, som altså nu har resulteret i en decideret vandskade i flere boliger.

Ved fjernelse af tagene kunne det konstateres, at isoleringen har sorte skjolder, som er tegn på utæt dampspærre, hvilket også kan være medvirkende til skimmelsvampen.

På baggrund af fundet af skimmelsvamp og tagenes generelle stand anbefales det, at alle 121 tage renoveres snarest muligt. Byggeudvalget har sammen med rådgivere arbejdet på at finde en løsning, således at tagene kan blive udbedret i forbindelse med det arbejde, som i øjeblikket foregår i Sortemosen. Det er afdelingsbestyrelsens udgangspunkt, at arbejdet med udbedring af tagene også skal gælde tagene på ejerboligerne.

Tagene foreslås renoveret, så de lever op til gældende krav i bygningsreglementet og alle spor efter skimmelsvamp er fjernet. Tagene isoleres med 250 m.m. ny isolering, der oprettes spær og udlægges krydsfinersplader og påsvejses 2 lag tagpap. Der etableres det påkrævede fald på tagene, således at regnvand kan føres væk.

I forbindelse med at tagene genopbygges, isoleres tillige mellemrummene mellem boligenheder, og brandkarme udføres, så der kan opnås den lovpligtige brandadskillende vægkonstruktion, som ikke tidligere har været etableret.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Udsendt den 1. juni 2015

KAB har på vegne af afdelingsbestyrelsen indsendt en rapport til Landbyggefonden om problemet med tagene, og der arbejdes på at finde en løsning, således at en udskiftning af tagene kan begynde snarest muligt.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Orientering om driftssager

Driftsfællesskabet mellem Hækmosen I, Hækmosen II, Hyldemosen og Sortemosen.

Driftsfællesskabet har eksisteret siden den 1. november 2011. Ejendomskontoret er velfungerende, hvor driftspersonalet arbejder på tværs af afdelingerne i Boligselskabet AKB, Herlev og Boligselskabet Sortemosen, og driftspersonalet har derfor mulighed for at bruge deres specielle kompetencer på tværs af afdelingerne.

I tilknytning til driftsfællesskabet er der etableret et formandsmøde, hvor formændene for de omfattede afdelinger mødes (hver 3. måned) for at drøfte fælles emner/opgaver i driftsfællesskabet. Der har i 2014 været afholdt 2 møder i driftsudvalget (Mosemøder) henholdsvis i juni og oktober måned. På møderne er gennemgået aktuelle driftsopgaver på ejendomskontoret. Herudover er påbegyndt et arbejde med at udarbejde en forretningsorden for driftsudvalget, der fungerer som en bestyrelse for driftsfællesskabet.

Personale:

Afdelingsleder Pia Bakkestrøm har opsagt sin stilling pr. 31. december 2014.

Som ny afdelingsleder er Martin Ove Jacobsen ansat pr. 5. januar 2015.

Martin er 40 år og uddannet VVS rørsmed. Efterfølgende har han arbejdet mange år i forsvarret med vedligeholdelse og reparationer af bygninger og materiel.

Martin har primært gjort tjeneste i Grønland, blandt andet som en del af slædepatruljen Sirius.

Afdeling Hyldemosen:

Afdelingens tv- og internetsignalet er i samarbejde med Hækmosen I og II blevet opgraderet.

Udskiftning af afdelingens gasfyr, som blev vedtaget på ekstraordinært afdelingsmøde i foråret 2013, er udført i 2014.

Afdelingens gavle er blevet malet.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Udsendt den 1. juni 2015

Ventilationskanalerne i husene er blevet rensat.

Terræn:

Der er anlagt nyt bed ved fælleshuset.

Der er fortaget småreparationer af asfalt.

Derudover sker der løbende reparation og udskiftning af ejendommens installationer jf. drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Afdeling Sortemosen:

Da det ikke længere er muligt at få reservedele til de eksisterende gaskedler, er der i langtidsbudgettet for 2015 - 2018 afsat 800.000 kr. årligt til udskiftning af gaskedler samt varmtvandsbeholdere.

Derudover sker der løbende reparation og udskiftning af ejendommens installationer jf. drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Elektronisk håndtering af syn – E-syn

KAB er nu så langt, at vi er klar til at indføre elektronisk fraflytningssyn på alle ejendomskontorer. Det forventes at ske i perioden januar 2015 til juni 2015.

Udgiften til udviklingen af E-syn er indeholdt i administrationsbidraget. E-syn leveres på en tablet, som er let for synsmedarbejderen at håndtere under synet. Hvis der ikke er adgang til en tablet på ejendomskontoret, er der mulighed for at ombytte sin PC til en tablet, der både kan anvendes til E-syn og som daglig it-arbejdsplatform. Indførelsen af E-syn kan dermed ske uden omkostninger for afdelingen.

Ved E-syn bliver både forberedelse og efterbehandling automatiseret og giver dermed en tidsbesparelse. Vurderingen er, at ovennævnte tidsmæssige besparelse vil være 20-40 minutter pr. syn.

Endelig vil indførelsen af E-syn medføre en mere ensartet synsprocedure og højere kvalitet i synsrapporterne, hvilket kan betyde færre tabte sager.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Udsendt den 1. juni 2015

Oplæring i E-syn vil foregå på de lokale ejendomskontorer som sidemandsoplæring.

Hvis ejendomskontoret ønsker at anskaffe en særskilt tablet til E-syn, leveres én tablet i implementeringsfasen til halv pris svarende til 3.438 kr. inkl. moms. Herefter vil den årlige udgift til vedligeholdelse, forbindelse og support udgøre 6.875 kr. inkl. moms.

KAB arbejder i forlængelse af E-syn for fraflytning på at inkludere indflytningssyn i ordningen. Der er ligeledes taget højde for, at løsningen på sigt kan integrere en prisdatabase.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen om E-syn til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Forsikringsstatistik fra Willis

Forsikringsskader i boligorganisationen behandles af KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der forestår kontakten til forsikringsselskabet.

Willis udarbejder hvert år en statistik over boligorganisationens forsikringsskader i relation til bygningsforsikringen. Statistikken giver et overblik over de typer af skader, der har været i den forudgående 4-årige periode og omkostningerne til udbedring af disse.

Statistikken kan være et nyttigt redskab i relation til at give et overblik og dermed forebygge nye skader. Statistikken er vedlagt som bilag.

Bilag 17: Forsikringsstatistik 2010-2013 for boligorganisationen

Bilag 17.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet samlet 2010-2013

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Jan Spohr gennemgik forsikringsstatistikken. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Orientering om Udbetaling Danmark

Udbetaling Danmark blev etableret i 2010 og drives af ATP i Hillerød. Ideen er at samle offentlige udbetalinger ét sted for at opnå effektiv og ensartet behandling af borgerne. I marts 2013 overtog Udbetaling Danmark ansvaret for fastsættelse og udbetaling af den individuelle boligstøtte (boligsikring og boligydelse).

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Udsendt den 1. juni 2015

Udbetaling Danmark trækker data om den enkelte almene bolig fra et centralt huslejeregister, kaldet Boligportalen. Den er oprettet i Landbyggefondens regi som en udbygning til det eksisterende register over alle almene boliger - www.DanmarkBolig.dk. Alle boligorganisationer skal indberette til Boligportalen. KAB leverer data til det nye register og kvalitetstjekker data. Det er vigtigt, da Udbetaling Danmark baserer udbetalingen af boligstøtte på disse data. Da der er tale om tilpasning til ny lovgivning og myndighedskrav, er KAB's udgifter hertil inkluderet i den normale boligadministration. De enkelte boligorganisationer har derfor ikke haft direkte omkostninger i denne forbindelse.

For den enkelte beboer betyder det, at henvendelser omkring boligstøtten ikke længere kan rettes til kommunen, men skal rettes til Udbetaling Danmark. Det gælder både ved ny ansøgning om boligstøtte og de løbende udbetalinger.

Etableringen af Udbetaling Danmark har gjort det lettere at udbetale boligstøtte direkte til boligorganisationen mod en tilsvarende nedsættelse af lejen for den pågældende lejer. Indbetaling af boligstøtten foregår dermed automatisk, og afdelingerne er altid sikret den del af huslejen, som boligstøtten udgør, også hvis huslejen ikke betales.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Skabeloner til nye reglementer

KAB vil gerne bidrage til bedre trivsel og naboskab i afdelingerne blandt andet ved at gøre det let for beboerne at forstå, hvad det vil sige at være en god nabo. Derfor har KAB i forbindelse med projekt "En hånd til alle" arbejdet med skabelon til en ny husorden. Alle afdelinger kan frit benytte og tilpasse skabelonen til de lokale forhold. Skabelonen tager udgangspunkt i nogle simple leveregler for godt naboskab, og er skrevet i et positivt sprog.

I en del afdelinger har der gennem årene sneget sig elementer ind i husordenerne, som egentlig hører til enten i råderetskataloget eller vedligeholdelsesreglementet. Det kan derfor være en god idé også at se nærmere på disse reglementer i arbejdet med husordenen, så der ikke er bestemmelser, der forsvinder. Der er ligeledes udarbejdet skabeloner til vedligeholdelsesreglementet, råderetskataloget og installationsretten.

Materialet fremsendes i trykt form til afdelingsbestyrelserne og kan desuden ses på KAB's hjemmeside under Om KAB // Projekt // En hånd til alle // Husorden. Alle skabeloner ligger som KAB-Wordskabeloner i GO: Bolig. KAB er behjælpelig med input til, hvordan der sikres

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Udsendt den 1. juni 2015

et holdbart kvalitetsprodukt tilpasset den enkelte organisation og afdeling samt med konkret udformning af selve reglementerne.

Bilag 19: Husorden

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen om udsendelse af materiale vedrørende nye reglementer til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. KAB's målsætningsprogram 2015 - 2018

KAB's repræsentantskab vedtog på sit møde den 20. november 2014 – efter indstilling fra KAB's bestyrelse - et nyt målsætningsprogram for KAB for perioden 2015 – 2018.

Mens en række boligorganisationer selv har et målsætningsprogram for den enkelte organisation, skal KAB's målsætningsprogram sikre den overordnede ramme for KAB og KAB-fællesskabet de næste fire år.

KAB's målsætningsprogram sætter kernerdriften og betjeningen af KAB's mange kunder - boligorganisationer, afdelinger, beboere og boligsøgende - i centrum, samtidig med at KAB udvikler sig og sammen med boligorganisationer og -afdelinger også arbejder med bæredygtighed og trivsel.

Målsætningsprogrammet består af 3 temaer og 12 målsætninger samt en række målepunkter, der skal sikre fremdrift for de opsatte mål.

De tre temaer er:

- Professionel og beboernær kernerdrift
- Bæredygtighed med fornuft
- Trivsel i boligområderne

Med temaet "Professionel og beboernær kernerdrift" ønsker bestyrelsen at sætte fokus på beboernes oplevelse af, at ejendomskontorerne og KAB er fleksible, korrekte, rettidige og tilgængelige.

Temaet "Bæredygtighed med fornuft" sætter fokus på KAB's bæredygtighedsprofil. Profilen har til formål at sikre KAB-fællesskabet bæredygtige boliger med en økonomi i balance, og hvor mennesker trives.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Udsendt den 1. juni 2015

Temaet "Trivsel i boligområderne" handler om, hvordan den enkelte beboer oplever sin egen situation, føler sig tryk, hørt og accepteret i selve boligen og i boligområdet. KAB vil sammen med boligorganisationer og -afdelinger arbejde med rammerne for livet i boligområderne. Det handler om at tænke i helheder – både sociale og fysiske.

Målsætningsprogrammets 3 temaer og 12 målsætninger har tilknyttet en række indikatorer (målepunkter), som vil gøre det muligt at måle på fremdriften i forhold til de opstillede temaer og målsætninger. De opstillede indikatorer fremgår af målsætningsprogrammet. Over de kommende fire år vil KAB afrapportere på målopfyldelsen over for repræsentantskab og bestyrelse.

KAB's målsætningsprogram 2015 – 2018 bliver udsendt til alle beboervalgte i uge 4.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Ny Boligaftale

Der blev i efteråret 2014 indgået en ny boligaftale. Det er overordnet set et godt resultat. Det er en bred politisk aftale (mellem regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti), der giver ro og klarhed om boligpolitikken de næste år.

Med aftalen afsættes en renoveringsramme på:

- 4,2 mia. kr. i hvert af årene 2015 og 2016
- 2,6 mia. kr. i 2017
- 2,5 mia. kr. i 2018
- 2,3 mia. kr. i hvert af årene 2019 og 2020

Af de årlige rammer skal mindst 400 mio. kr. anvendes til forbedret tilgængelighed. Af den samlede ramme frem til 2020 kan anvendes indtil 350 mio. kr. til gennemførelse af vidtgående projekter til energieffektivisering. Derudover skal der i slutningen af 2016 ske en vurdering af køen til Landsbyggefonden og konjunktursituationen.

Der fastsættes en boligsocial ramme på 465 mio. kr. årligt i perioden 2015-2018. Af denne ramme kan op til halvdelen bruges til huslejenedsættelser. Følgende tre indsatser vil blive prioriteret:

- Tryghedsskabende indsatser
- Indsatser der bryder den negative sociale arv
- Indsatser med entydig ledelse.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Udsendt den 1. juni 2015

Desuden omfatter aftalen en række initiativer vedrørende praktik- og lærlingepladser ved renovering og nybyggeri, samarbejde med socialøkonomiske virksomheder, infrastrukturændringer samt mulighed for nedrivning og nybyggeri.

Med afsæt i rapporten fra MBBL "Den almene boligsektors effektivisering", bliver der nedsat en arbejdsgruppe, der inden sommeren 2015 skal komme med forslag til konkrete og rimelige mål for effektivisering af driften i den almene sektor.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler

Folketinget har netop vedtaget en ændring af lov om almene boliger, der gør det muligt for de almene boligorganisationer at stille krav om uddannelses- og praktikaftaler i forbindelse med konkrete udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser. Kravet kan boligorganisationerne stille ved at anvende sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler.

Lovændringen indeholder ikke noget krav til boligorganisationerne, men giver boligorganisationerne et nyt redskab til at skaffe flere uddannelses- og praktikaftaler.

Sociale klausuler

De sociale klausuler udgør kontraktvilkår som boligorganisationen indarbejder i udbudsmaterialet, hvormed entreprenøren/leverandøren skal benytte elever i opgaveløsningen.

De sociale klausuler er tænkt som et supplement til indgåelse af frivillige partnerskabsaftaler. Eksempelvis i situationer, hvor der ikke har kunnet opnås enighed om at indgå en aftale om etablering af praktikpladser.

Lovændringen trådte i kraft den 15. marts 2015.

Til orientering anvender KAB i dag sociale klausuler som kontraktvilkår ved alle udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser.

Bilag 20: Ministerbrev til samtlige kommunalbestyrelser og boligorganisationer om sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler

Bilag 20.1: Notat til samtlige kommunalbestyrelser og almene boligorganisationer om anvendelsen af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 20. maj 2015

Udsendt den 1. juni 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Mødedatoer i 2015

Organisationsbestyrelsesmøde

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 mandag den 7. september 2015, kl. 19.00 (*ny dato*)

Organisationsbestyrelsen tog datoerne til efterretning

25. Eventuelt

- *Astrid Tind orienterede om forhandlinger mellem Hyldemosen og Herlev Kommune om ny affaldsordning med sortering i flere fraktioner.*