

Dagsorden

Sortemoosen

Møde den 23. september 2015

Udsendt den 15. september 2015

Organisationsbestyrelsesmøde den 23. september 2015, kl. 17.00 Fælleshuset, Hyldemoosen 46

Til stede

**Fra administrati-
onen**

Afbud fra

Indholdsfortegnelse

Selskabet	3
1. Referat	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning.....	3
3. Afdelingernes driftsbudgetter 2016	3
4. Dankort til bestyrelsesmedlemmer.....	4
Sager til orientering.....	5
5. Sortemoosen – renovering af facader, badeværelser og tage	5
6. Evaluering af Bolignøglen.....	6
7. Orientering om driftssager.....	10
8. Ny proces for løsøre ved fraflytningssyn.....	11
9. Skærpet proces for frivillige forlig	12

Dagsorden

Sortemoen

Møde den 23. september 2015

Udsendt den 15. september 2015

10. Likviditetsstyring	12
11. Forslag til mødedatoer 2016	13
12. Eventuelt	13

Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2016	3
Bilag 6: Modelvalg	10
Bilag 6.2: Migrationstal internt i afdelingen og boligselskabet	10
Bilag 6.3: Udlejningen i boligorganisationen i perioden 1. januar 2009 til 30. juni 2015	10
Bilag 8: Notat om ny proces for løsøre	12
Bilag 8.1: Ejerskabserklæring	12

Dagsorden

Sortemoosen

Møde den 23. september 2015

Udsendt den 15. september 2015

Selskabet

1. Referat

Referaterne fra organisationsbestyrelsens møder den 20. maj 2015 og den 17. juni 2015 er fremsendt til organisationsbestyrelsen. Der er ikke i den forløbne periode fremkommet bemærkninger til referaterne, hvorfor disse fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse, hvorefter det med formandens underskrift vil blive indsat i protokollen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referatet.

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.

Sager til beslutning

3. Afdelingernes driftsbudgetter 2016

Sortemoosen

Driftsbudgettet balancerer med 10.791.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 480.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse med 5,11 % af den nuværende leje.

Hyldemoosen

Driftsbudgettet balancerer med 7.337.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 140.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse 1,97 % af den nuværende leje.

Alle afdelingernes budgetter, **bilag 3**, er fremlagt på afdelingernes budgetmøder i september 2015.

Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2016

Dagsorden

Sortemosen

Møde den 23. september 2015

Udsendt den 15. september 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter.

4. Dankort til bestyrelsesmedlemmer

Der har været en del kritik blandt bestyrelsesmedlemmer af den nuværende ordning med Mastercard. Bestyrelsesmedlemmer med lokalkonti kan derfor nu få udstedt Dankort til de gældende konti. Dermed bliver det mere enkelt at foretage indkøb m.v. i forbindelse med bestyrelsesarbejdet. Fordelen ved Dankort er, at kortet kan bruges alle steder.

Ulempen er, at den tilknyttede konto kan trækkes over, selvom der er tale om et betalingskort og ikke et kreditkort. Hvis der sker overtræk, er det afdelingen, som i sidste ende dækker et eventuelt tab, som skyldes overtræk på kontoen.

Danske Bank har en service, som minimerer risikoen for store tab:

- Mindre overtræk på oprettede konti rapporteres straks til KAB fra banken med anmodning om inddækning af overtrækket. Selv små overtræk accepteres ikke fra bankens side.
- Større overtræk medfører blokering af kortet.

Proceduren ved bestilling af Dankort er, at Dankort og tilknyttet konto bestilles af boligorganisationens kundechef på organisationens CVR-nummer efter organisationsbestyrelsens godkendelse.

Den eksterne kontrol, bogføring og afstemning for brugen af Dankort og den tilknyttede konto, er den samme som for oprettede konti til lokale kontorer.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, at bestyrelsesmedlemmer med lokalkonti får adgang til at benytte Dankort.

Dagsorden

Sortemoosen

Møde den 23. september 2015

Udsendt den 15. september 2015

Sager til orientering

5. Sortemoosen – renovering af facader, badeværelser og tage

Renoveringsarbejderne i bebyggelsen går fremad og følger en revideret tidsplan, efter der blev konstateret omfattende rådskader i facader og tage og efter, at leveringen af de præfabrikerede badeværelser blev stærkt forsinket på grund af uoverensstemmelser.

Istandsættelsen af facaderne er nu startet i klynge C. I forbindelse med vinduesudskiftningen og udskiftningen af brædder konstateres der fortsat rådskader i den underliggende konstruktion. Disse skader udbedres, hvor det er muligt, dog er det ikke muligt at udbedre eventuelle skader i vindplader bag træbeklædningen. Alle rådne bjælker udskiftes, og de bærende bjælker, som vindfanget står på, funderes til bæredygtig grund. Der udføres tillige ny tagbelægning på vindfangene.

På et tidligt tidspunkt i byggeprocessen annullerede entreprenør Ole Jepsen sin aftale med den tyske producent af præfabrikerede badeværelser. Der er nu fundet en løsning på dette problem, idet der er indgået en aftale om, at badeværelserne leveres som bygherreleverance. Arbejdet med installation af de nye badeværelser er dermed startet og bliver koordineret med de øvrige renoveringsarbejder i bebyggelsen.

Som organisationsbestyrelsen tidligere er blevet orienteret om, så er tagene i Sortemoosen konstateret så stærkt angrebne af skimmelsvamp, at det er konkluderet, at samtlige 121 tage i bebyggelsen bør udskiftes. Den primære årsag til skimmelsvampen er utætheder i tagbeklædningen, men også en utæt dampspærre i tagene kan være medvirkende til skimmelsvampens udbredelse. Byggeudvalget og rådgivere har i længere tid arbejdet på at finde en løsning på dette problem, og organisationsbestyrelsen har før sommerferien indvilliget i at indestå for istandsættelse af de første 19 tage, således at tagene kan blive udbedret i forbindelse med det arbejde, som i øjeblikket foregår i Sortemoosen. Herlev Kommunes accept af denne udvidelse af byggesagen forventes at foreligge den 7. oktober 2015.

Det er bestyrelsens udgangspunkt, at arbejdet med udbedring af tagene også skal gælde tagene over ejerboligerne, og dette spørgsmål blev fremlagt på et afdelingsmøde den 8. juni 2015. På dette møde var der flertal for, at ejerforeningen skal stå for renovering af samtlige tage i Sortemoosen. Denne beslutning har imidlertid affødt en principiel uoverensstemmelse med en lille gruppe ejere i Sortemoosen, som mener, at de selv bør have lov at renovere tagene over deres egne boliger. Via deres advokat sætter gruppen af ejere spørgsmålstegn ved, om udbudsprocessen er fulgt, og om beslutningen på afdelingsmødet, om at Ejerforeningen skal stå for udbedring af tagene, er gyldig. Sagen har endnu ikke fundet en løsning, og KAB og byggeudvalget har inddraget Kammeradvokaten til at varetage sine interesser i sagen.

Dagsorden

Sortemosen

Møde den 23. september 2015

Udsendt den 15. september 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

6. Evaluering af Bolignøglen

Boligorganisationen har tidligere besluttet at tilslutte sig fællesventelisten Bolignøglen, som trådte i kraft den 1. januar 2012. Det blev samtidig besluttet, hvilken udlejningsmodel der skulle anvendes for de enkelte afdelinger. Modelvalg fremgår af **bilag 6**.

Kommunen godkendte modelvalget pr. 1. januar 2012.

Formålet med Bolignøglen er todelt:

- at etablere en slagkraftig fællesventeliste til en konkurrencedygtig pris, der sikrer gode ventelister til familieboliger i alle boligorganisationer administreret af KAB samt at etablere en nem og overskuelig måde for den enkelte boligsøgende at søge en bolig i Hovedstadsområdet, såvel fra oprykningsventelisten (intern venteliste) og fra den almindelige venteliste.
- en modernisering af udlejningsmodellen for boligsøgende på den almindelige venteliste til familieboliger gennem beslutning om udlejning efter modellerne A, B eller C for den enkelte afdeling i de enkelte boligorganisationer.

Bolignøglen erstattede et antal gamle fællesventelister, der samtidig blev lukket, så de boligsøgende ikke længere kunne lade sig opnotere på dem. Allerede opnoterede på de gamle fællesventelister kommer foran opnoterede på Bolignøglen ved anvisning af boliger.

Bolignøglen består af 2 dele, en fællesventeliste for de almene boligorganisationer og en ny udlejningsmodel til den almindelige venteliste (ekstern venteliste). Boligorganisationen besluttede, efter hvilken model hver enkelt afdeling skal udlejes, alt efter hvor stor en andel af de ledige boliger, man ønsker, skal tilbydes opnoterede på den almindelige venteliste.

Modellerne kan kort beskrives således:

Model A:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen
- Hver anden ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligorganisationer, der er med i Bolignøglen, og hver anden af de ledige boliger går direkte til opnoterede på den almindelige venteliste

Dagsorden

Sortemosen

Møde den 23. september 2015

Udsendt den 15. september 2015

Model B:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- 3 ud af 4 ledige boliger tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen og opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligorganisationer, der er med i Bolignøglen, og 1 ud af 4 af de ledige boliger går til opnoterede på den almindelige venteliste

Model C:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- Hver anden tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen og opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligorganisationer, der er med i Bolignøglen, og hver anden af de ledige boliger går til opnoterede på den almindelige venteliste

I alle 3 modeller bliver en ledig bolig først tilbudt til opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen. Derefter adskiller modellerne sig ved, at i model B og C trækkes de opnoterede på den almindelige venteliste længere frem og får boliger tilbudt på linje med opnoterede på oprykningsventelisten i selskabet og fællesventelisten Bolignøglen. Model C er den model, hvor flest opnoterede på den almindelige venteliste får adgang til den største andel af ledige boliger.

Boligorganisationen kan selvstændigt beslutte at tilslutte sig en fællesventeliste, hvorimod udlejning efter model A, B eller C kræver en kommunal godkendelse, da udlejning efter disse modeller påvirker oprykningsretten.

Ventelister

Beboerne og de almindelige boligsøgende i KAB fællesskabet har taget Bolignøglen til sig. Både andelen, der vælger at lade sig opnotere til hele Bolignøglen, og opnoteringer på oprykningsventelisten har været stigende igennem perioden. Boligsøgende, der kun ønsker at søge bolig i en specifik afdeling/afdelinger kan nøjes med en opskrivning til en enkelt boligorganisation. Her har tilgangen været svingende. Tilgangen til ventelisterne anses som værende tilfredsstillende.

KAB fællesskabet	2011	2012	2013	2014
Opnoterede i alt	155.885	151.096	149.336	150.269
Nye opnoterede i alt i året	22.900	10.231	17.692	16.580
Bolignøglen opnoterede i året	Ej oprettet	5.464	9.509	11.027
Til enkelte boligorganisationer		3.407	5.733	2.709
Oprykningsventelisten opnoterede	731	1.360	2.450	2.844

Dagsorden

Sortemoen

Møde den 23. september 2015

Udsendt den 15. september 2015

Boligselskabet Sortemoen

Boligorganisationen	2011	2012	2013	2014
Almindelig venteliste	372	378	388	399
Oprykningsventeliste	17	20	26	35

Der har i perioden været stigende tilgang på opnoteringer til både boligorganisationen og oprykningsventelisten.

Udlejning

Oprykningsventelisten

Beboerne i KAB fællesskabet har taget fællesventelisten til sig. Der har været en støt stigende andel af boliger, der er udlejet til opskrevne på oprykningsventelisten via fællesventelisten.

KAB fællesskabet	2012	2013	2014
Venteliste oprykning	21,1 %	23,3 %	25,2 %

Andelen, der er udlejet til oprykningsventelisten, er i perioden steget fra 21,1 % til 25,2 % i 2014.

I perioden 2012 til 2014 er 616 husstande flyttet fra et boligselskab til et andet under bolignøglen og 2.397 husstande internt i den enkelte afdeling eller boligselskab.

Vedlagt som **bilag 6.1** og **bilag 6.2** migrationstal imellem boligselskaberne og internt i de enkelte boligselskaber og afdelinger.

Boligselskabet Sortemoen

I boligselskabet har der været et mindre fald i antal boliger, der er udlejet efter oprykningsventelisten.

Boligorganisationen	2012	2013	2014
Venteliste oprykning	36,4%	28,6%	30,8%

Den almindelige venteliste

Moderniseringen af anvisningen med modelvalg er i mindre grad slået igennem.

Dagsorden

Sortemoosen

Møde den 23. september 2015

Udsendt den 15. september 2015

Udlejning til opskrevne på den almindelige venteliste

KAB fællesskabet	2012	2013	2014
Venteliste almindelig	20,7 %	18,5 %	18,1 %

Udlejningen til den almindelige venteliste har i perioden været faldende fra 45,5 % i 2012 til 40 % i 2014.

Der er kun for ganske få afdelinger truffet beslutning om udlejning efter model B og C.

Da anvisningen til kommunerne ligger nogenlunde stabilt, vil forskydningerne i andelen af udlejninger ske imellem oprykningsventelisten og den almindelige venteliste.

Derudover har der været tekniske startproblemer med at udleje efter de trufne modelvalg, som først faldt helt på plads i eftersommeren 2013.

Boligselskabet Sortemoosen

I boligselskabet er der sket en stigning i udlejninger til den almindelige venteliste. Der er ikke indgået aftale om fleksibel udlejning mellem boligorganisationen og kommunen.

Boligorganisationen	2012	2013	2014
Venteliste almindelig	36,4%	35,7%	46,2%

Bilag 6.3 viser udlejningen i boligorganisationen i perioden 1. januar 2009 til 30. juni 2015.

Boligorganisationens valg af modeller har betydning for, hvordan udlejningerne fordeler sig mellem boligsøgende fra oprykningsventelisten og den almindelige venteliste.

Oprykningsventelisten – oprykningsret og karenstid

For opnoterede på oprykningsventelisten gør følgende sig gældende:

- Den enkelte boligorganisation træffer beslutning om karenstid på oprykningsretten. Der er variationer fra 0 til 2 år.
- Den enkelte boligorganisation træffer beslutning om, der er oprykningsret til familieboligerne for beboere i ungdoms- og ældreboliger. Her er der variationer fra ingen oprykningsret til oprykningsret med karenstid fra 1 til 2 år.

Disse variationer er truffet i de enkelte boligorganisationer ud fra lokale forhold. Dette gør det vanskeligt for den enkelte opnoterede på oprykningsventelisten at gennemskue, hvilke regler der gælder, når de ønsker at anvende oprykningsretten og tilpasse deres boligforhold til deres aktuelle familiesituation.

Dagsorden

Sortemosen

Møde den 23. september 2015

Udsendt den 15. september 2015

Der er en del boligorganisationer, der har 2 års karenstid på oprykning retten i såvel afdeling som boligorganisation og oprykning ret fra ungdoms- og ældreboliger.

Boligselskabet Sortemosen har tidligere besluttet følgende:

- Der er 0 års karenstid på oprykning ret i egen afdeling og 2 års karenstid på oprykning retten udenfor afdelingen.
- Boligselskabet Sortemosen har ingen ungdoms- og ældreboliger.

Bilag 6: Modelvalg

Bilag 6.1: Migrationstal mellem boligselskaberne

Bilag 6.2: Migrationstal internt i afdelingen og boligselskabet

Bilag 6.3: Udlejningen i boligorganisationen i perioden 1. januar 2009 til 30. juni 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, træffer beslutning om modelvalg for familieboligafdelingerne for perioden 1. januar 2016 til 31. december 2019, samt træffer beslutning om karenstid.

7. Orientering om driftssager

Generelt:

Personale:

Afdelingsleder Martin Ove Jacobsen har søgt nye udfordringer. Martin Ove Jacobsen forsætter i KAB, hvor han har søgt og fået en stilling i Lyngby Boligselskab med start den 1. oktober 2015.

John Vetterstein har ligeledes søgt nye udfordringer og har opsagt sin stilling med sidste arbejdsdag den 30. september 2015.

Patrick Mars er pr. den 1. august 2015 startet som ejendomsserviceteknikerelev i Boligselskabet AKB, Herlev, Boligselskabet Sortemosen og Ejerforeningen Sortemosen. Patrick Mars er 22 år og har i forvejen en uddannelse som låsesmed.

Afdeling Hylde-mosen:

Den store sandkasse er ombygget med nyt rullegræs og legeplads.

Andre legepladser er fornyet med siddepladser, edderkop gynges m.m.

Nyt tv-/internetkabel installeres snarest, da det gamle er kollapsede.

Dagsorden

Sortemoen

Møde den 23. september 2015

Udsendt den 15. september 2015

Der har været 1. års gennemgang af gasfyr.

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

Afdeling Sortemoen:

Grundet det igangværende renoveringsprojekt har driftens aktivitetsniveau været neddroppet.

Der er påbegyndt udskiftning af de resterende gamle gasfyr til nye.

Der har været 2 skimmelsager, hvor det har været nødvendigt med genhusning.

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

8. Ny proces for løsøre ved fraflytningssyn

For at sikre klarhed om ejerskabet til løsøre ved leyerskifte har KAB i en årrække fastholdt, at fraflytters løsøre som opvaskemaskine, vaskemaskine m.v. skulle placeres udenfor lejemålet i forbindelse med fraflytningssynet. Disse retningslinjer ændrer KAB nu, så håndteringen af løsøre bliver mere tidssvarende og efter de behov, som både driftspersonale og beboere har ytret ønske om.

Den nye procedure følger gældende lovgivning.

Udgangspunktet er således fortsat, at lejligheden skal være tømt for fraflytters løsøre med mindre fraflytter og indflytter har udfyldt en ejerskabserklæring, **bilag 8.1**, som gør det klart for indflytter, at løsøret ikke tilhører afdelingen.

Fraflytter og indflytter skal udfylde og underskrive en fælles ejerskabserklæring om, at indflytter overtager navngivet og præcist beskrevet løsøre, som det fremgår af ejerskabserklæringen. Begge parter underskriver ejerskabserklæringen og skriver dermed under på, at al vedligeholdelse m.v. af det beskrevne løsøre er afdelingen uvedkommende.

Dagsorden

Sortemoen

Møde den 23. september 2015

Udsendt den 15. september 2015

Den underskrevne ejerskabserklæring skal overdrages til den synsansvarlige/ejendomskontoret før fraflytningssynet, så der ikke er tvivl om, hvad der er aftalt.

Det er til enhver tid den synsansvarlige, der vurderer, om synet kan gennemføres forsvarligt med løsøret i boligen.

Ejerskabserklæringen opbevares under sagen vedrørende det konkrete lejemål, så afdelingen undgår at overtage vedligeholdelsespligten af det løsøre, som er lejernes ansvar.

Den enkelte afdeling kan vurdere, hvilke former for løsøre, der kan dækkes af ejerskabserklæringen. De typiske eksempler på løsøre fremgår af ejerskabserklæringen, som kan justeres til lokale forhold.

Bilag 8: Notat om ny proces for løsøre

Bilag 8.1: Ejerskabserklæring

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

9. Skærpet proces for frivillige forlig

KAB har strammet praksis for indgåelse af frivillige forlig om en afdragsordning for betaling af huslejerestancer. Det betyder, at der i hvert enkelt tilfælde foretages en vurdering af, om en afdragsordning også reelt kan føre til en forbedring af beboerens mulighed for at betale husleje fremover.

Ændringen er gennemført som et led i en række initiativer for at begrænse afdelingernes tab på huslejerestancer.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

10. Likviditetsstyring

I den seneste tid er renten faldet betydeligt, og vi er nu i den situation, at vi i KAB-Fællesskabet skal betale renter for at have et indestående over et vist beløb i banken. For at undgå dette og forhåbentlig opnå et positivt afkast af boligorganisationens midler, overvåger vi i øjeblikket likviditeten meget tæt, og placerer den overskydende likviditet i investeringsforeningerne, ligesom der bliver etableret en kassekredit til hver organisation – på meget for-

Dagsorden

Sortemosen

Møde den 23. september 2015

Udsendt den 15. september 2015

delagtige vilkår. Det betyder, at KAB ikke har mulighed for at spørge boligorganisationen først, men må handle ad hoc for at sikre det mest optimale afkast af boligorganisationens midler. I forbindelse med de kommende organisationsbestyrelsesmøder vil kundechefen fremlægge en oversigt over midler anbragt i investeringsforeningerne.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

11. Forslag til mødedatoer 2016

Organisationsbestyrelsesmøder

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 30. maj 2016, kl. 17

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 21. september 2016, kl. 17

Repræsentantskabsmøde

Repræsentantskabsmøde mandag den 30. maj 2016, kl. 19

Afdelingsmøder

Afdelingsmøde i Sortemosen torsdag den 8. september 2016, kl. 19

Afdelingsmøde i Hyldemosen torsdag den 1. september 2016, kl. 19

Generalforsamling

Generalforsamling i ejerforeningen mandag 12. september 2016, kl. 19

12. Eventuelt