

# Dagsorden

Sortemoen

Møde den 21. september 2016

Udsendt den 13. september 2016

## Organisationsbestyrelsesmøde den 21. september 2016, kl. 19.00 Selskabslokalet, Hyldemoen 46, 2730 Herlev

**Til stede**

**Afbud fra**

**Fra administrati-  
onen**

### Indholdsfortegnelse

Selskabet .....	3
1. Referat .....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning.....	3
3. Afdelingernes driftsbudgetter 2017 .....	3
4. Nye normalvedtægter.....	4
5. KAB's sommerophold 2017.....	4
Sager til orientering.....	5
Nyt fra afdelingerne.....	5
6. Sortemoen – renovering af facader, badeværelser og tage .....	5
7. Skift af administrationspakke.....	6
8. Orientering om driftssager.....	6
9. Personale.....	7

# Dagsorden

Sortemoen

Møde den 21. september 2016

Udsendt den 13. september 2016

Øvrige sager til orientering .....	7
10. Nyt forsikringsaftale .....	7
11. Udbudsloven og decentrale enheder .....	8
12. Frit valg af TV-pakker på vej .....	8
13. Forslag til mødedatoer 2017 .....	9
14. Eventuelt .....	9

Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2017 .....	3
Bilag 4: Normalvedtægt for en almen boligorganisation med ændringer .....	4
Bilag 10: Beslutningsoplæg 2200 .....	7
Bilag 10.1: Tilbudssammenligning 2200 .....	7
Bilag 10.2: Beslutningsoplæg 2202 .....	7
Bilag 10.3: Tilbudssammenligning 2202 .....	7

# Dagsorden

Sortemoosen

Møde den 21. september 2016

Udsendt den 13. september 2016

## Selskabet

### 1. Referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 30. maj 2016 er fremsendt til organisationsbestyrelsen. Der er ikke i den forløbne periode fremkommet bemærkninger til referatet, hvorfor det 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 2017

#### Sortemoosen

Driftsbudgettet balancerer med 12.765.000 kr. og slutter med balance.

#### Hyldemoosen

Driftsbudgettet balancerer med 7.488.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 182.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse 2,51 % af den nuværende leje.

Alle afdelingernes budgetter, **bilag 3**, er fremlagt på afdelingernes budgetmøder i september 2016.

Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter.

# Dagsorden

Sortemosen

Møde den 21. september 2016

Udsendt den 13. september 2016

## 4. Nye normalvedtægter

Folketinget har vedtaget, at det skal være muligt at afholde digitale afdelingsmøder. Dette har medført behov for ændringer af boligorganisationens vedtægter. I forbindelse med dette er der samtidig foretaget flere mindre ændringer i normalvedtægten. Ordlyden af den nye normalvedtægt fremgår af vedlagte **bilag 4**. Det fremgår af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets vejledning, at ændringerne i normalvedtægten er obligatoriske og derfor gælder uanset om boligorganisationen ændrer sine vedtægter.

Med hensyn til de digitale afdelingsmøder vil KAB på et senere tidspunkt informere om mulighederne for afholdelse af disse.

Da der er ændringer i vedtægternes § 5, stk. 5, som omhandler repræsentantskabets delegation af beslutningskompetence, skal repræsentantskabet tillige godkende delegation af de nye bestemmelser.

Bilag 4: Normalvedtægt for en almen boligorganisation med ændringer

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender vedtægtsændringerne og indstiller til repræsentantskabet at godkende disse på førstkommende repræsentantskabsmøde samt delegere beslutningskompetencen til organisationsbestyrelsen i vedtægternes § 5, stk. 5

## 5. KAB's sommerophold 2017

De to afholdte sommerophold for henholdsvis familier og seniorer i sommeren 2016 havde i alt 201 deltagere. Heraf deltog 153 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2017 forventer KAB at kunne tilbyde sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond og eventuelt andre fonde om midler hertil.

For nuværende forventes senioropholdet fastholdt, men det besluttet først endeligt i efteråret 2016 efter evalueringen. KAB's familieophold i Helsingør Ferieby i hytter fik en flot evaluering af deltagerne og forventes gennemført i 2017.

### Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.050 kr.
Tilskud fra organisationen	1.050 kr.
Egenbetaling	4.000 kr.

# Dagsorden

Sortemosen

Møde den 21. september 2016

Udsendt den 13. september 2016

## Økonomi familieophold

	Voksne	Børn
Pris i alt	4.700 kr.	2.900 kr.
Tilskud fra organisation	1.050 kr.	1.050 kr.
Egenbetaling	3.650 kr.	1.850 kr.
Egenbetaling med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond*	100 kr.	100 kr.

\* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp

Senioropholdet er en uges ophold på et handicapvenligt hotel eller højskole. Prisen dækker en plads i et dobbeltværelse med bad og toilet samt alle måltider m.v. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

## Tilskud fra boligorganisationen

Boligorganisationen kan reservere et antal pladser til de to sommerophold gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: Transport, udflugter og foredrag m.v.

Boligorganisationens pris vil være op til 1.050 kr. pr. plads i 2017, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. I 2016 deltog 2 beboere fra Boligselskabet Sortemosen med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Boligselskabet Sortemosen skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads, og hvor mange familiepladser og seniorpladser boligorganisationen ønsker at råde over.

## Sager til orientering

### Nyt fra afdelingerne

## 6. Sortemosen – renovering af facader, badeværelser og tage

Renoveringsarbejderne i Sortemosen er gået ind i den afsluttende fase mod en endelig afslutning af alle arbejder i november 2016.

Facaderenoveringen, som har bestået af udskiftning af vinduer, døre, altaner og facadebrædder, er nu planmæssigt afsluttet overalt.

Tagrenoveringen pågår nu i den sidste af klyngerne (klynge D). Også alle badeværelser er færdigrenoverede, og der mangler kun at blive istandsat ganske få vindfang.

# Dagsorden

Sortemoosen

Møde den 21. september 2016

Udsendt den 13. september 2016

Kloak- og drænarbejdet er i byggeforløbet stødt på uforudsete vanskeligheder med det højtliggende vandspejl, men også dette arbejde er nu afsluttet i alle klynger.

Der er nu igangsat udbedring af fejl og mangler, og der foretages udvendige retableringsarbejder efter byggearbejderne, herunder også udbedring af huller i carporttage efter stilladsben.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## 7. Skift af administrationspakke

På afdelingsmødet i Hyldemoosen den 1. september 2016 blev det på forslag fra afdelingsbestyrelsen besluttet at overgå fra den nuværende lille administrationspakke til stor pakke med virkning fra 2017. De øvrige afdelinger i driftsfællesskabet overvejer en lignende beslutning. Der er i forbindelse med beslutningen bl.a. lagt vægt på, at den store pakke indeholder administrativ aflastning af ejendomskontoret, styr på alle dokumenter m.v.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## 8. Orientering om driftssager

### Hyldemoosen

Ventilationsanlægget i Hyldemoosen vil blive rensat og serviceret. Arbejdet havde opstart den 12. september 2016 og forventes at være afsluttet den 23. september 2016.

Affaldskuben, som står over for containergården, vil blive flyttet lidt, så kranen kan komme til, og det undgås at fælde træer.

Derudover pågår kun almindeligt ren- og vedligeholdelsesarbejde.

### Sortemoosen

Der er udskiftet gulve i de lejemål, hvor det efter en gennemgang er fundet nødvendigt.

Der afventes en gennemgang af fejl- og mangellister i forbindelse med udskiftning af gasfyr.

Derudover pågår kun almindeligt ren- og vedligeholdelsesarbejde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

# Dagsorden

Sortemosen

Møde den 21. september 2016

Udsendt den 13. september 2016

## 9. Personale

Kobbervej/Kiselvej og Moserne har fra den 1. juni 2016 fået en ny ejendomsteknikerelev, som hedder Lauge Regner Bernsted og er 22 år.

John Farre starter op efter sygdom den 1. september 2016.  
John starter med at arbejde hjemme ca. 3-4 timer om dagen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Øvrige sager til orientering

## 10. Ny forsikringsaftale

I forlængelse af beslutningen på seneste organisationsbestyrelsesmøde fremsendtes nyt forsikringstilbud med tilbudssammenligning m.v. jf. **bilag 10 – 10.3** til formandskabet for Sortemosen ved mail af 6. juli 2016. Det fremgik heraf at Gjensidige havde afgivet det overordnet set bedste tilbud. For motorkøretøjsforsikring har dog Codan afgivet det bedste tilbud (Gjensidige har ikke afgivet tilbud på dette område).

Gjensidige har afgivet et tilbud, der samlet set indebærer en reduktion af forsikringspræmien for både Sortemosen og Hyldemosen med overordnet set samme dækning. Dette sammenholdt med at det nuværende forsikringsselskab havde annonceret en væsentlig forhøjelse af præmien gjorde, at anbefalingen fra KAB var, at man fulgte indstillingen fra Willis om at acceptere tilbud afgivet af Gjensidige og Codan (motorkøretøjsforsikring).

Formandskabet har efterfølgende meddelt, at man har valgt at følge indstilling fra administrationen og Willis.

Bilag 10: Beslutningsoplæg 2200

Bilag 10.1: Tilbudssammenligning 2200

Bilag 10.2: Beslutningsoplæg 2202

Bilag 10.3: Tilbudssammenligning 2202

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bekræfter godkendelse af forsikringstilbud fra Gjensidige og Codan (Motorkøretøjsforsikring) foretaget af formandskab og kundechef.

# Dagsorden

Sortemosen

Møde den 21. september 2016

Udsendt den 13. september 2016

## 11. Udbudsloven og decentrale enheder

Pr. 1. januar 2016 trådte en ny udbudslov i kraft. En af ændringerne i loven er tilføjelse af en ny § 31, som beskriver, hvordan decentrale enheder opfattes i forhold til udbud.

Det er imidlertid KAB's opfattelse, at den nye § 31 ikke har nogen betydning for den måde, som KAB og boligorganisationer/-afdelinger håndterer udbud på. Tilføjelsen af den nye § 31 er derimod en kort beskrivelse af den praksis, som allerede anvendes i KAB-fællesskabet.

Den praksis, der følges, er, at alle afdelinger medtages, hvis udbuddet sker i boligorganisationen, eller hvis flere afdelinger indgår. Hvis kun én afdeling indgår i udbuddet, medtages kun den afdeling i udbuddet.

Ovenstående gælder også ved benyttelse af ramme-/indkøbsaftaler indgået af KAB.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## 12. Frit valg af TV-pakker på vej

En ny lov om TV-pakker er vedtaget. Loven gør det muligt for lejere at fravælge at modtage og betale for TV-programpakker, som tilbydes i deres boligafdeling.

Loven trådte i kraft den 1. juli 2016, men vil først gælde pr. 1. januar 2018 for såkaldte "sløjfeanlæg", hvor det ikke umiddelbart er muligt at frakoble enkelthusstande.

Der er nogle forbehold vedrørende lejernes frie valg af TV-pakker:

- Eksisterende kontrakter, som er indgået mellem boligafdelinger og eksterne programleverandører, skal respekteres i kontraktens løbetid. Det betyder, at lejernes frihed til at fravælge programpakker først træder i kraft, når eksisterende kontrakter med eksterne leverandører udløber, eller når kontrakterne kan opsiges.
- I ejendomme med stikledningsanlæg, kan den enkelte lejer ikke fravælge at være med i selve anlægget, som afdelingen har etableret. Den faste udgift til drift af anlægget skal stadig betales af den enkelte lejer.

KAB arbejder for gode priser og individuelle løsninger, hvor den enkelte beboer handler direkte med udbyderen. KAB arbejder også for, at man i de gældende kontrakter kan slippe for de valgte TV-pakker og selv vælge frit, som loven lægger op til.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



# Dagsorden

Sortemoen

Møde den 21. september 2016

Udsendt den 13. september 2016

## 13. Forslag til mødedatoer 2017

### Organisationsbestyrelsesmøder

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 24. maj 2017, kl. 17

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 21. september 2017, kl. 17

### Repræsentantskabsmøde

Repræsentantskabsmøde onsdag den 34. maj 2017, kl. 19

### Afdelingsmøder

Afdelingsmøde i Sortemoen torsdag den 7. september 2017, kl. 19

Afdelingsmøde i Hyldemoen mandag den 4. september 2017, kl. 19

### Generalforsamling

Generalforsamling i ejerforeningen mandag 11. september 2017, kl. 19

## 14. Eventuelt