

# Lægeforeningens Boliger

## Afdeling 1 og 2, Østerbro

Sionsgade 26, kælderen, 2100 København Ø, telefon: 39 27 77 45 - Mobil: 29 40 51 10 - Fax: 39 27 77 44

Administration:

Postfunktionærernes Andels-Boligforening

Stationsparken 24, 2. th – 2600 Glostrup

Tlf.: 43 42 02 22 – Email: pab@pab.dk

Glostrup, den 16. juli 2012

LLR/

Referat

Den 9. juli 2012

Mødeart:

**Lægeforeningens Boliger  
Organisationsbestyrelsesmøde**

Mødested:

Afdeling:

**kl. 18.00**

**Sionsgade 26, kælderen  
2100 København Ø.**

### Deltagere:

Alex F. Rasmussen	formand	
Peter Jørgensen	næstformand i organisationsbestyrelsen	
Jens Corfitzen	næstformand i afdelingsbestyrelsen	
Thomas Begulic	bestyrelsesmedlem	Afbud
Carsten Kjøller	bestyrelsesmedlem	Afbud
Maria Andersen	afd.-. bestyrelsessuppleant (afd.1)	
Jette Skov Jørgensen	afd.- bestyrelsessuppleant (afd.2)	Afbud
Alfred Lübbers	rep. medlem (afd.2)	Afbud
Jette Lindahl	rep. medlem (afd.1)	Afbud
Camilia Greenaa	rep. suppleant (afd.2)	Afbud
Jeanette Vennerberg	rep. suppleant (afd.2)	Afbud
Lone Lund-Rasmussen	administrerende direktør	
Kasper Nørballe	forvaltningsdirektør	

- Dagsorden:
1. Valg af referent og dirigent
  2. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmødet 17. april 2012
  - 2A. Ombygning af kollegieværelserne til ungdomsboliger
  3. Tilbage melding fra Administrator
    - Birtes Have
    - LB's politik for dispositionsfonden
    - Afskrivning på fraflyttere
    - Forslag til fordeling af bestyrelshonorar for 2012
    - Godkendelse og underskrivelse af forretningsorden
    - Licitation på mæglerydelsen
    - Kompetenceafklaringskema (vedlægges)
    - Udkast til arbejdskalender (vedlægges)
    - Vedligeholdelsesreglement (vedlægges)
    - Husorden (vedlægges)
    - Sammenlægning af afdeling 1 og 2

#### 4. Orientering fra formand

- Forslag til afdelingsmøderne
  - 1) Forslag om, at der indgås aftale med YouSee om at få lavet et stikledningsanlæg i stedet for det nuværende sløjfe anlæg, således der kan vælges mellem grundpakke, mellempakke og storpakke. Administrationen laver konsekvensberegning.
  - 2) Det foreslås at opsætte et sæbedoseringsanlæg. Dette kan på sigt give besparelser på driften af vaskerierne. Administrationen laver konsekvensberegning, hvorefter det kan besluttes, om udgiften kan tages over driften eller om der skal udarbejdes forslag til afdelingsmøderne.
  - 3) Det foreslås, at fællesarealets lyskilder skiftes. Udgiften udgør ca. kr. 600.000. Der forventes årlige besparelser på ca. kr. 100.000.
  - 4) Det foreslås, at der etableres solceller på tagene. Konsekvensberegning laves af administrationen.
  - 5) Det foreslås, at der på baggrund af den igangsatte analyse om omlægning af varmecentralen, udarbejdes konsekvensberegninger til forslag på beboermødet. Administrationen laver denne.
  - 6) Det foreslås, at der til afdelingsmøderne udarbejdes et forslag om en telefonstjerne. Forretningsudvalget har udarbejdet forslaget, som skal implementeres.
- Drift indeværende år
  - 1) Det foreslås, at administrationen igangsætter udskiftning af blandingsbatterier, perlatorer, udgift ca. kr. 60.000. Der vil kunne opnås relativt store besparelser med det samme.
  - 2) Der er indhentet tilbud på udskiftning af vandrør. Udgiften udgør ca. kr. 140.000. Administrationen indhenter alternativt tilbud i august.
  - 3) TV-inspektion af kloaken er igangsat. Resultatet forventes at foreligge i august måned.
  - 4) Københavns Kommune har afvist at hjælpe i sagen omkring skimmelsvamp i Sionsgade. Administrationen har kontaktet kommunen for at få en klagevejledning. Sagen vil ligeledes blive drøftet med kommunen på Styringsdialogmødet.

#### 5. Tilbage melding fra bestyrelsesmedlemmerne

#### 6. Eventuelt

Alex Rasmussen bød velkommen og orienterede om, at der skulle indføres et pkt. 2A og at Flemming Dahl TNT deltog under dette punkt.

### 1. Valg af referent og dirigent

Lone Lund-Rasmussen blev valgt som referent og Kasper Nørballer som dirigent.

### 2. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 17. april 2012

Referatet fra den 17. april 2012 blev godkendt.

### 2A. Ombygning af kollegieværelserne til ungdomsboliger.

Flemming Dahl TNT deltog under dette punkt. Flemming Dahl gennemgik de udleverede prospektmapper, som organisationsbestyrelsen efterfølgende kunne lade sig inspirere af. Organisationsbestyrelsen fandt at oplægget var godt og ville ud over prospektmappen få en inspirationstur til Fonden det nye Emdrupborgkollegium. Flemming Dahl får afklaret om projektet kan gennemføres indenfor gældende bebyggelsesprocent.

Herefter vil organisationsbestyrelsen beslutte om der skal arbejdes videre med projektet. Det bemærkes, at Københavns Kommune ikke vil forholde sig til projektet i den nuværende udformning.

### 3. Tilbage melding fra Administrator:

#### Birtes Have

Park og Natur har telefonisk meddelt, at de ikke længere drifter arealet, men vi har ikke fået noget svar fra kommunens jurister endnu.

Park og Natur har telefonisk opfordret Lægeforeningens Boliger til at drifte arealet. Det er hensigten, at arealet skal stilles til rådighed, mod at Lægeforeningens Boliger forestår driften. I modsat fald ønsker Lægeforeningens Boliger ikke at overtage driften. Postfunktionærernes Andels-Boligforening retter henvendelse til Henriette Vonsbæk og anmoder om tilladelse til for egen regning at fælde fire træer samt styning af et enkelt træ.

#### LB's politik for dispositionsfonden

Der er stillet forslag om, at dispositionsfonden skal bruges til at dække begge afdelingers underfinansiering af forbedringsarbejder.

Begge afdelinger har store underfinansierede forbedringsarbejder. For afdeling 1 vedkommende drejer det som om kr. 2.600.000 og for afdeling 2 drejer det sig om kr. 2.658.000. Finansiering af disse beløb ved realkredit andrager skønsmæssigt en årlig ydelse på kr. 212.000 for afdeling 1 og kr. 220.000 for afdeling 2 (forudsættes afviklet over 20 år enten som afskrivning eller som lån), svarende til en huslejestigning i afd. 1 på ca. 1,6 % og i afd. 2 på 4 %.

Pr. 31/12 2011 udgør den disponible del kr. 4,5 mio.

Administrationen kan ikke anbefale denne løsning, hvor dispositionsfonden fuldstændig tømmes.

Administrationen anbefaler at der efter kommunens godkendelse optages lån til dækning af underfinansiering som anført ovenfor. Samtidig foreslås det, at dispositionsfonden betaler ydelsen på lånet.

# Lægeforeningens Boliger

## Afdeling 1 og 2, Østerbro

Sionsgade 26, kælderen, 2100 København Ø, telefon: 39 27 77 45 - Mobil: 29 40 51 10 - Fax: 39 27 77 44

Administration:

Postfunktionærernes Andels-Boligforening

Stationsparken 24, 2. th – 2600 Glostrup

Tlf.: 43 42 02 22 – Email: pab@pab.dk

Derudover er det vedtaget, at afskrive gamle fraflyttere. Beløbet andrager kr. 500.000-600.000. Organisationsbestyrelsen godkendte, at denne udgift ligeledes skal dækkes af dispositionsfonden, hvis dette er muligt. Dette vil blive vendt med kommunen

Organisationsbestyrelsen var enige i, at man efter afgørelsen om sammenlægning, tager en drøftelse med kommunen om Lægeforeningens Boligers samlede økonomi.

Dispositionsfonden bør endvidere anvendes til gennemførelse af projektet vedrørende ungdomsboligerne.

### **Forslag til fordeling af bestyrelseshonorar for 2012**

Administrationen har noteret sig fordelingen af honorar for 2011 således:

Alex og Jens får betalt internet.

De øvrige 3 bestyrelsesmedlemmer får hver 1/3 af beløbet, der for 2012 udgør kr. 10.639.

Det foreslås, at beløbene udbetales i december måned.

Organisationsbestyrelsen godkendte fordelingen samt at beløbene udbetales i december måned.

### **Godkendelse og underskrivelse af forretningsorden**

Bestyrelsens tidligere bemærkninger til forretningsordenen er indarbejdet i den fremsendte udgave.

Organisationsbestyrelsen besluttede at slette bestemmelsen om forretningsudvalg. Under konstituering skal det indføres igen med bemærkning om, at udvalget ikke har beslutningskompetence.

Forretningsordenen fremsendes til Alex F. Rasmussen, der vil sørge for underskrifter.

### **Licitation på mæglerydelsen**

Administrationen har holdt licitation på mæglerydelsen med henblik på at forsikringerne skal i licitation i efteråret.

Mæglerfirmaet Holmann skal have kr. 33.700 pr. år reguleret med pristallet for ejendomsforsikringer. Beløbet er inklusiv afholdelse af licitation i efteråret 2012.

Mæglerfirmaet Willes skal have 15% af bruttopræmien, hvilket med nuværende forsikringsniveau vil svare til kr. 70.694. Hertil kommer et beløb svarende til ca. 10-12 timer til afholdelse af licitation i efteråret 2012.

Organisationsbestyrelsen godkendte at Lone Lund-Rasmussen forhandler sagen på plads med Holmann samt at forsikringerne sendes i udbud.

### **Kompetenceafklaringsskema**

Administrationen har udfærdiget vedlagte kompetenceafklaringsskema. Skemaet er udarbejdet for et andet selskab og skal tilrettes Lægeforeningens Boliger's struktur.

Det besluttedes at gennemgå skemaet i forretningsudvalget. Oplæg forelægges på næste møde i organisationsbestyrelsen.

### **Arbejdskalender**

De 2 afdelinger holder fælles afdelingsmøde. Mødet holdes i Bethania, Sionsgade 6, 2. sal. Lokalet er nu reserveret til den 26. september 2012, kl. 19.00. Resten af de planlagte møder blev godkendt.

Arbejdskalender vedlægges.

### Vedligeholdelsesreglement

Reglementet blev godkendt og skal sendes som forslag til afdelingsmødet.

### Husorden

Det er tidligere aftalt, at der skal opsættes rygning forbudt skilte.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at husordenen skal fremsendes som forslag til afdelingsmødet, samt at Kasper Nørballer moderniserer layoutet og indholdet. Der indføres et punkt om rygeforbud i alle fælles indendørsarealer. Maria Andersen og Carsten Kjølner skal komme med et oplæg på skilte til næste møde.

### Sammenlægning af afdeling 1 og 2

Repræsentantskabet besluttede at anbefale, at de to afdelinger sammenlægges med virkning fra 1. januar 2013.

Administrationen udarbejder et forslag til afdelingsmøderne i overensstemmelse med beslutning på repræsentantskabsmødet.

Jens Corfitzen, der ikke havde deltaget i repræsentantskabsmødet, havde en del økonomiske spørgsmål til sammenlægningen.

Det besluttedes at Teit Svanholm og Jens Corfitzen holder et møde, hvor Teit Svanholm gennemgår økonomien som på repræsentantskabsmødet.

## 4. Orientering fra formand

### - Forslag til afdelingsmødet

- 1) **Forslag om, at der indgås aftale med YouSee om at få lavet et stikledningsanlæg i stedet for det nuværende sløjfe anlæg, således der kan vælges mellem grundpakke, mellempakke og storpakke. Administrationen laver konsekvensberegning.**

Organisationsbestyrelsen godkendte dette. YouSee vil deltage med en kort præsentation på bestyrelsesmødet.

- 2) **Det foreslås at opsætte et sæbedoseringsanlæg. Dette kan på sigt give besparelser på driften af vaskerierne.**

Det besluttedes, at administrationen laver konsekvensberegning og udarbejder forslag til afdelingsmødet.

- 3) **Det foreslås, at fællesarealets lyskilder skiftes. Udgiften udgør ca. kr. 600.000. Der forventes årlige besparelser på ca. kr. 100.000.**

Det besluttedes at Alex F. Rasmussen orienterer om dette i beretningen. Emnet skal behandles på et ekstraordinært beboermøde.

- 4) **Det foreslås, at der etableres solceller på tagene.**

Det besluttedes at Alex F. Rasmussen orienterer om dette i beretningen. Emnet skal behandles sammen med pkt. 3 på et ekstraordinært beboermøde.

- 5) **Det foreslås, at der på baggrund af den igangsatte analyse om omlægning af varmecentralen, udarbejdes konsekvensberegninger til forslag på beboermødet.**

Organisationsbestyrelsen besluttede, at dette p.t. ikke er et emne til afdelingsmødet. Organisationsbestyrelsen skal have oplyst hvad styringskonsollen koster og om Guldager evt. bidrager med noget til udgiften.

- 6) **Det foreslås, at der evt. til afdelingsmøderne udarbejdes et forslag om en telefonstjerne. Forretningsudvalget har udarbejdet forslaget, som skal implementeres.**

Forretningsudvalget har udarbejdet et forslag til en telefonstjerne. Maria Andersen påtager sig det videre forløb og indkalder til et møde. Udgangspunktet er, at dette ikke skal behandles på et beboermøde.

### - Drift indeværende år

- 1) **Det foreslås, at administrationen igangsætter udskiftning af blandingsbatterier, perlatoraer, udgift ca. kr. 60.000. Der vil kunne opnås relativt store besparelser med det samme.**

Organisationsbestyrelsen anmodede om at få oplyst årsforbruget for vand, el og varme for begge afdelinger. På baggrund af disse tal vil organisationsbestyrelsen vurdere igangsætning af sparekampagne overfor beboerne. Kasper Nørballer fremsender materiale vedrørende det nye selskab Teknik og Miljø.

*Efterfølgende har Alex F. Rasmussen meddelt, at det ikke var nødvendigt at fremsende oplysningerne om årsforbruget.*

- 2) **Der er indhentet tilbud på udskiftning af vandrør. Udgiften udgør ca. kr. 140.000. Administrationen indhenter alternativt tilbud i august.**

Vandtryk skal sikres i Sionsgade 16 og 18, samt Nyborggade 11 A th. og 11 B tv. Det må påregnes, at der også er udgifter til følgearbejder. Det billigste sættes i gang.

- 3) **TV-inspektion af kloakken er igangsat. Resultatet forventes at foreligge i august måned.**

- 4) **Københavns Kommune har afvist at hjælpe i sagen omkring skimmelsvamp i Sionsgade. Sagen vil ligeledes blive drøftet med kommunen på Styringsdialogmødet.**

Administrationen skal på baggrund af kommunens beslutning opsiges de pågældende lejere på grund af misligholdelse.

### 5. Tilbage melding fra bestyrelsesmedlemmerne

Ingen bemærkninger.

### 6. Eventuelt

Eventuelle kontrakter skal fremover forelægges organisationsbestyrelsen til gennemlæsning inden underskrift.

# Lægeforeningens Boliger

## Afdeling 1 og 2, Østerbro

Sionsgade 26, kælderen, 2100 København Ø, telefon: 39 27 77 45 - Mobil: 29 40 51 10 - Fax: 39 27 77 44

---

**Administration:****Postfunktionærernes Andels-Boligforening****Stationsparken 24, 2. th – 2600 Glostrup****Tlf.: 43 42 02 22 – Email: pab@pab.dk**

Alex F. Rasmussen anmodede om, at Peter Jørgensen og Carsten Kjøller får et kursus i E-flyt, hvor der gennemgås et par cases.

Baggrunden for ønsket er, at de to bestyrelsesmedlemmer kan hjælpe ved syn af lejlighederne, når ejendomsmesteren har fri. Lone Lund-Rasmussen vil undersøge prisen for kurset.

Alex F. Rasmussen anmodede om, at det blev undersøgt om der i bestyrelses web kunne laves en søgefunktion for bilag samt evt. pris.