

Glostrup, den 1. november 2012
KNB/

Referat

Den 30. oktober 2012

Boligselskab: **Lægeforeningens Boliger**

Mødeart: **Organisations-/afdelingsbestyrelsesmøde**

Afdeling: **1 og 2, Østerbro**

Mødested:

Selskabslokalet

Nyborggade 11, 1. sal

2100 København Ø.

Tidspunkt: **kl. 19.00**

Deltagere:

Alex F. Rasmussen	Formand	
Jens Corfitzen	Næstformand afdelingsbestyrelsen (afd. 2)	
Peter Jørgensen	Næstformand organisationsbestyrelsen (afd. 1)	
Thomas Begulic	Bestyrelsesmedlem (afd. 1)	
Carsten Kjølner	Bestyrelsesmedlem (afd. 2)	
Maria Andersen	Suppleant til bestyrelsen (afd.1)	Afbud
Søren Helmer Jensen	Suppleant til bestyrelsen (afd. 2)	
Alfred Lübbers	Repræsentantskabsmedlem (afd.2)	
Sass Popovic	Repræsentantskabsmedlem (afd.1)	Afbud
Ib Thomsen	Suppleant til repræsentantskabet (afd. 1)	Afbud
Lars Pii	Suppleant til repræsentantskabet (afd. 1)	
Jeanette Vennerberg	Suppleant til repræsentantskabet (afd. 2)	
Søren Helmer Jensen	Suppleant til repræsentantskabet (afd. 2)	
Lone Lund-Rasmussen	Administrerende direktør, PAB	
Kasper Nørballe	Forvaltningsdirektør, PAB	
Dennis Schultz	Driftschef, PAB	

Dagsorden:

1. **Valg af referent og dirigent**
2. **Indlæg fra Boligselskabernes Landsforening**
3. **Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 3. september 2012 (vedhæftet)**
4. **Tilbage melding fra administrations selskab**
 - 4.1 Tilbage melding vedr. inspektør og ejendomsfunktionær
 - 4.2 Styringsdialogmøde med Københavns Kommune i december 2012:
 - a) Ommærkning af 1-1½ værelseslejligheder i højhus
 - b) Status vedr. aftale med kommunen om fast adresse på de 33 %
 - 4.3 DV-plan, tilstandsrapport og restøkonomi
 - 4.4 Status Nyborggade 9 projekt
 - 4.5 Respons af kloak TV-inspektion
 - 4.6 Vandnæser opgang A – H og D – E - status
 - 4.7 Knækkede dækplader ved vinduer – status
 - 4.8 5-årsgennemgang af vinduer – status
 - 4.9 Skimmelsvamp Sionsgade 10 – status
 - 4.10 Underfinansiering vinduer afd.1 og faldstammer afd. 2
 - 4.11 Stigestrengte brugsvand afd. 2 – totalrenovering eller kun nødvendige?
 - 4.12 Status bedragerianmeldelse MSL

- 5. Tilbage melding fra formand**
 - 5.1 Birthes Have - udkast til planløsning ca. kr. 30.000,00 + moms.
 - 5.2 Tilbage melding vedr. tilbud fra Miele og Nortec
 - 5.3 Betalingskonsol til at betale for vask over husleje

 - 6. Tilbage melding fra bestyrelsesmedlemmerne**
 - 6.1 Tilbage melding vedr. antenneudvalg

 - 7. Eventuelt**
 - 7.1 Julefrokost 2012
-

1. Valg af referent og dirigent

Kasper Nørballe blev valgt til referent og Lone Lund-Rasmussen blev valgt til dirigent.

2. Indlæg fra Boligselskabernes Landsforening

Carina Seifert, fra BL, var inviteret til at holde et foredrag om, hvad BL er for en organisation og hvad et medlemskab ville betyde for Lægeforeningens boliger. Carina fortalte om den politiske ledelse og organisering og hvorledes den både virker som interesseorganisation og brancheorganisation.

Beslutning:

At medlemskab af BL, sættes på dagsordenen til næste bestyrelsesmøde til endelig beslutning.

3. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 3. september 2012 (vedhæftet)

Det indstilles:

- at referatet godkendes.

Beslutning:

Referatet blev godkendt.

4. Tilbage melding fra administrationsselskab:

4.1 Tilbage melding vedr. inspektør og ejendomsfunktionær.

Det indstilles:

- at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning, og bliver refereret i lukket referat.

4.2 Styringsdialogmøde med Københavns Kommune i december 2012:

a) Ommærkning af 1-1½ værelseslejligheder i højhus

Administrationens brev til kommunen med indstilling til ommærkning af højhuset blev omdelt. Kommunen vil vende tilbage efter 1. november. Der er blevet forespurgt om organisationsbestyrelsen kan beslutte ommærkningen uden godkendelse på et beboermøde. Administrationen har rejst spørgsmålet overfor kommunen.

Beslutning:

Det besluttedes at afvente kommunens stillingtagen til ønsket om ommærkning.

b) Status vedr. aftale med kommunen om fast adresse på de 33 %

Lone Lund-Rasmussen har drøftet ovennævnte ordning med kommunen. Kommunen er ikke positivt indstillet overfor ordningen. Kommunen fastholder, at der er indgået en aftale om indstilling til 25%, hvilket Alex F. Rasmussen bekræftede. Denne aftale er ikke opsagt. Problemet tages op på styringsdialogmødet.

Beslutning:

Det besluttedes at afvente styringsdialogen.

4.3 DV-plan, tilstandsrapport og restøkonomi

Der er brugt kr. 43.750 til plantegninger m.m. Nyborggade 9. Der er brugt kr. 262.500 til tilstandsrapport på afdeling I og II.

Det er aftalt med forretningsudvalget, at der holdes en række møder og markvandring, hvor tilstandsrapporten vil blive implementeret i budget 2014, men der er en række arbejder der skal finansieres på anden måde.

Det indstilles:

- at orienteringen bliver taget til efterretning.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning.

4.4 Status Nyborggade 9 projekt

Materialet er klart til at blive drøftet med kommunen.

Det indstilles:

- at orienteringen bliver taget til efterretning.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning. Sagen bringes op på kommende styringsdialogmøde.

4.5 Respons af kloak TV-inspektion

TV-inspektionen i kloaksystemet er færdig. Vi mangler nu den færdige rapport fra Slamsugercentralen v/Jesper Petersen.

Det indstilles:

- at orienteringen bliver taget til efterretning.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning. Administrationen blev bedt om at rykke for færdiggørelsen, da det var bestyrelsens erfaring at dette tidligere har været nødvendigt.

4.6 Vandnæser opgang A – H og D – E - status

Vi er nu blevet enige med E. Phil og Søn, at de snarest går i gang med en mangeludbedring af vandnæserne/inddækningsprofilerne. Den løsning som vælges er den løsning som Peter Jahn tidligere har foreslået. Af hensyn til fugearbejdet kan arbejdet dog tidligst begynde når vejret er min 5 grader og derover. Senest 1. april 2013 er arbejdet færdigt.

Det indstilles:

- at orienteringen bliver taget til efterretning.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning. Igangsætning af terrasse

4.7 Knækkede dækplader ved vinduer – status

Pihl og Søn er fremkommet med et prisoplæg på 295.800 til færdiggørelse af inddækningsprofilerne. Afdækningsplader er undersøgt i Teknologisk Institut. Vi afventer en endelig rapport.

Inddækningsprofilerne vil indgå sammen med resultatet fra Teknologisk Instituts undersøgelse af afdækningspladerne i et opsamlingsmøde på 5 års gennemgangen tirsdag den 30. oktober. Begge sager vil blive indskrevet i afleveringsprotokollen som en fejl og mangel. Det vil naturligvis have en konsekvens for adgangen til nedskrivningen/frigivelse af sikkerhedsstillelsen.

Udover registreringen i afleveringsprotokollen vil aktionskredsen E. Phil & Søn, Peter Jahn, Administrationen og Lægeforeningens Boliger holde fast i begge sager, så der snarest kan findes en løsning i sagerne om inddækningsprofilerne og afdækningspladerne.

Det indstilles:

- at orienteringen bliver taget til efterretning.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning.

4.8 5-årsgennemgang af vinduer – status

Mandag den 22. oktober blev der afholdt et møde med E. Phil & Søn, Bygherre, Peter Jahn, Holmsgaard og Lægeforeningens Boliger.

Her blev Dokumentation ved 5 års eftersynet samt fejl og mangler herunder sagerne om inddækningsprofilerne og afdækningspladerne gennemgået.

Pga. sagerens omfang og manglende dokumentation er der blevet indkaldt til nyt opsamlingsmøde tirsdag den 30. oktober 2012. De fejl og mangler ved vinduerne som kredsen kunne blive enige bliver sat i gang nu i samarbejde med Holmsgaard, E. Phil og Søn og Ejendomsinspektøren.

Vi er nu blevet enige med E. Phil og Søn at de straks påbegynder en udbedring af fejl og mangler som blev konstateret ved 5 års gennemgangen. Vi begynder allerede en varsling af beboerne nu. Arbejdet vil foregå fra den 26. november til medio december 2012.

Det indstilles:

- at orienteringen bliver taget til efterretning.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning.

4.9 Skimmelsvamp Sionsgade 10 – status

Driftschefen og Ejendomsinspektøren har den 9. oktober 2012 gennemført et syn i boligen. Både køkkenet og baderummet var opmalet med hvid maling. Det er et problem, at malingen er sket uden at skimmelsvampen er behandlet.

Ligeledes var der på gulvet i køkkenet udlagt et vinylgulv ovenpå trægulvet uden først at behandle for skimmelsvamp.

Efter aftale med bestyrelsen skal der foretages en prøve, som konkret kan bekræfte eller afkræfte, om der stadig er skimmelforekomster. Kan der herefter konstateres skimmelforekomster, vil det som følge af mislighold få konsekvenser for beboerne.

Det indstilles:

- at orienteringen bliver taget til efterretning.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning. Sagen bringes op på kommende styringsdialogmøde i december.

4.10 Underfinansiering vinduer afd.1 og faldstammer afd. 2

Forslag til afvikling af underskuds- og underfinansiering, *bilag 1.*

Det indstilles:

- at bestyrelsen godkender fremlagt til afvikling af underskuds- og underfinansiering

Beslutning:

Bestyrelsen uddelegerede kompetencen til endelig godkendelse til Jens Corfitzen, i samarbejde med administrationen. Jens har på møde den 6. november godkendt administrationens forslag, med den bemærkning at tilskudet fra dispositionsfonden skal gives som tilskud ind til underskuddet er væk. Forslaget tages med på styringsdialogmødet i december.

4.11 Stigestrengte brugsvand afd. 2 – totalreovering eller kun nødvendige?

Bestyrelsen og administrationen drøftede, hvilke muligheder der var for at bruge trækningsret m.m.

Det indstilles:

- at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen vil i samarbejde med administrationen arbejde videre med projektet og komme med en endelig indstilling for henholdsvis afdeling I og II, til fremlæggelse og godkendelse på respektive afdelingsmøder.

4.12 Status bedragerianmeldelse MSL

Administrationen orienterede om status på sagens.

Det indstilles:

- at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning, og bliver refereret i lukket referat.

5. Tilbage melding fra formand:

5.1 Birthes Have - udkast til planløsning ca. kr. 30.000,00 + moms.

Landskabsarkitekt Lisbeth Westergaard, LiWplanning var inviteret til at kikke på Birthes have, hjørnet af Østerbrogade og Sionsgade (tidligere område med tankstation) for at komme med forslag til hvordan dette område kan inddrages sammen med arealet foran blok A. Området ejes af Lægeforeningens Boligers Fond, og vi har fået brugsretten til området for at kunne skabe indtægt ved at benytte facaden på blok A til reklamer.

Forslaget skal udarbejdes på en sådan måde at facaden til blok A bliver mest synlig og at området efterfølgende skal kunne vedligeholdes af vore egne ejendomsfunktionærer.

LiWplanning skal have ca. kr. 30.000,00 + moms for at udarbejde dette forslag. Tanken er at fremsende en anmodning til Lægeforeningens Boliger Fond og søge om tilskud til at reetablere dette område, så det bliver attraktivt. Hvis fonden ikke vil bidrage, er det bestyrelsens holdning, at tilbagegive brugsretten. Dette på baggrund af Lægeforeningens Boligers økonomiske situation.

Det indstilles:

- at udgiften på kr. 37.500 betales af Lægeforeningens boligers arbejdskapital.

Beslutning:

Det blev besluttet at følge indstillingen.

5.2

Tilbage melding vedr. tilbud fra Miele og Nortec

Mandag den 15. oktober var vi på besøg hos Miele for at kikke på deres vaskemaskiner og høre om et evt. tilbud på vaskemaskiner på baggrund af det registrerede forbrug af vore maskiner i vore fællesvaskerier.

Her er det kun maskinerne i højhuset som kunne vise et normalt forbrug på ca. 4 til 5 vaske pr. dag.

De andre vaskerier ligger på 1 til 2 vaske pr. dag. Så udskiftning af vaskemaskinerne er ikke på tapetet lige nu.

Desuden er det kun 4 ud af 18 maskiner som kan omprogrammeres til udnyttelse af et evt. doseringsanlæg. Så skal vi kikke på muligheder for besparelser ved nye maskiner er det et helt andet regnskab der skal udregnes.

For at kunne udregne om kostprisen ved driften af vore vaskerier er væsentlig større eller lig med den pris vi betaler for hver vask nu, er der sat måler på enkelte vaske maskiner og tørretumbler for at kunne få en regulær måling af vand- og elforbrug.

Herefter skal omkostningerne til reparationer og afskrivninger samt omkostninger til lovpligtige eftersyn af centrifugerne også indregnes. Herefter skal vi tage snakken på næste organisationsmøde.

Det indstilles:

- at orienteringen bliver taget til efterretning.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning.

5.3

Betalingskonsol til at betale for vask over husleje

Vore bankfilialer i området omdannes til pengeløse filialer. Derfor er det meget aktuelt at kikke på et betalingssystem til vore vaskerier så vaskene betales over huslejen.

Miele er blevet bedt om at udskille det digitale betalingssystem som er en del af det udarbejdede tilbud på nye maskiner.

Vi vil også bede Nortec om et tilbud på betalingsanlæg til reservering, annullering, aflukning og betaling af vaske over huslejen.

Forinden skal der etableres mulighed for en fastnetforbindelse med central overvågning af systemet på ejendomskontoret. Vor elektriker, Kontakt aps, er blevet bedt om at komme med et overslag på etablering.

Det indstilles:

- at orienteringen bliver taget til efterretning.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning.

6. Tilbage melding fra bestyrelsesmedlemmerne

Jeanette Vennerberg spurgte til hvorfor at et tidligere punkt på dagsordenen omkring huslejeudligning af Handicapboligerne ikke var på mere og om hvad status på denne sag var. Administrationen ville være opmærksom på dette til næste møde og tage sagen op på det kommende styringsdialogmøde i december.

Jens Corfitzen gjorde opmærksom på, at udbedring af skaderne på trapperne i afd. 2 stadig ikke var igangsat som lovet på sidste møde. Administrationen lovede at sørge for at dette bliver igangsat straks.

6.1 Tilbage melding vedr. antenneudvalg

Der er kommet et overslag ind. Antenneudvalget arbejder videre frem mod næste møde. Carsten og Søren står for at indkalde udvalget til nyt møde.

7. Eventuelt

Alfred havde hørt fra en beboer, at hun havde fået en ridse i bilen nær kompostbunken og ville høre, om afdelingen kunne dække dette, evt. ved dens forsikring. Det blev konkluderet, at denne mulighed ikke var tilstede.

7.1 Julefrokost 2012

Thomas planlægger dato for julefrokost. Alex ønskede, at det blev i december måned.

Alex Rasmussen
Formand

Kasper Nørballe
Referent