

Glostrup, den 23. januar 2013/LLR

Referat

Den 22. januar 2013

Mødeart:	Afdelings- og Organisationsbestyrelsesmøde	Mødested:	Nyborggade 11 1. sal
Afdeling:	Lægeforeningens Boliger, afd. 1 og 2		2100 København Ø
Mødetid:	kl. 19.00 – 22.00		

Deltagere:

Alex F. Rasmussen	Formand	
Jens Corfitzen	Næstformand afdelingsbestyrelsen (afd. 2)	
Peter Jørgensen	Næstformand organisationsbestyrelsen (afd. 1)	
Thomas Begulic	Bestyrelsesmedlem (afd. 1)	Afbud
Carsten Kjøller	Bestyrelsesmedlem (afd. 2)	Afbud
Maria Andersen	Suppleant til bestyrelsen (afd.1)	
Søren Helmer Jensen	Suppleant til bestyrelsen (afd. 2)	Afbud
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)	Afbud
Søren Helmer Jensen	Suppleant til repræsentantskabet (afd. 2)	Afbud
Lone Lund-Rasmussen	Adm. direktør, PAB (org. bestyrelsesmøde)	
Kasper Nørballe	Forvaltningsdirektør, PAB	
Dennis Schultz	Driftschef, PAB (afdelingsbestyrelsesmøde)	Afbud

Afdelingsbestyrelsesmøde

Dagsorden:

- 1. Valg af referent og dirigent**
- 2. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde (bilag 1)**
- 3. Opfølgningspunkter i referat fra sidste møde**
 - 1) Stigestreng brugsvand
 - 2) Antenneudvalg, status
 - 3) DV-plan for afdeling I og II
 - 4) TV-inspektion af kloak
 - 5) Vinduessag Pihl og Søn
 - 6) Fortovsordning
- 4. Orientering fra administrationen**
 - 1) Ansættelse af ny Inspektør
 - 2) Planlægning af gennemgang af regnskab 2012
 - 3) Budgetplanlægning for budget 2014
- 5. Meddelelser og punkter fra formanden og bestyrelsen**
 - 1) Vaskemaskine og sæbedosering
 - 2) Betaling på ejendoms kontor (dankortautomat)
- 6. Lukket punkt (bilag 2)**
- 7. Eventuelt**

1. Valg af referent og dirigent

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

2. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde

Sidste afdelingsbestyrelsesmøde var en del af organisationsbestyrelsesmødet den 30. oktober 2012 og er forinden udsendelse rettet i overensstemmelse med Alex Rasmussens kommentarer.

Det indstilles

- at referatet godkendes under organisationsbestyrelsens dagsorden punkt 2, der underskrives af formanden.

Beslutning

Jens Corfitzen gjorde opmærksom på, at pkt. 4.2.b var forkert refereret. Lone Lund-Rasmussen bekræftede dette.

Punktet skal formuleres således:

b) Status vedr. aftale med kommunen om anvisning af 33% af boligerne.

Lone Lund-Rasmussen har drøftet en ordning med kommunen, hvor 33% af boligerne forlods blev udpeget som kommunale anvisningsboliger. Kommunen er ikke positivt indstillet overfor ordningen. Kommunen fastholder endvidere, at der er indgået en aftale om indstilling til 33%, hvilket Alex F. Rasmussen bekræftede var aftalt. Denne aftale er ikke opsagt. Problemet tages op på styringsdialogmødet.

3. Opfølgningspunkter fra referat af sidste møde

- 3.1 Stigestreng brugsvand
- 3.2 Antenneudvalg status (Søren Helmer Jensen)
- 3.3 DV-plan for afdeling I og II (nedsættelse af udvalg)
- 3.4 TV-inspektion af kloak (opfølgning med Holmsgaard)
- 3.5 Vinduessag Pihl og Søn (opfølgning ved Dennis og Johnny)
- 3.6 Fortovsordning (afgørelsesbrev fra Københavns Kommune)

Det indstilles

- at opfølgningen tages til efterretning

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog opfølgningen til efterretning, med følgende bemærkninger:

- 3.1 *Arbejdet er i gang og det forventes at tidsplanen følges.*
- 3.2 *Kasper Nørballe foreslog, at LB om muligt deltager i et infomøde i GAA. Kasper Nørballe undersøger muligheden i GAA. I øvrigt skal der fra antenneudvalget være tilbagemelding senest næste møde (26. marts 2013).*
- 3.3 *Alex F. Rasmussen bad om, at der blev nedsat et udvalg der vurderer og prioriterer arkitektens tilstandsrapport. Lars Pii er tovholder, desuden deltager Jens Corfitzen og Peter Jørgensen.*
- 3.4 *Det aftales, at kloakfirmaet må komme med en konklusion på TV-inspektionen. Dennis Schultz indkalder dem til et møde. (Dennis Schultz er tovholder).*

- 3.5 *Fejl og mangler fra 5 års-gennemgangen er ikke udbedret. Der er p.t. flere lister. Johnny har de oprindelige mangellister og han koordinerer disse. Holmsgaard er teknisk rådgiver omkring 5-års eftersynet. Pihl og Søn laver en visuel registrering af plader, der er revnede. Denne skal være færdig 4. februar 2013.*
- 3.6 *Blev taget til efterretning.*

4. Orientering og punkter fra administrationen

- 4.1 Ansættelse af ny Inspektør/ejendomsmester.
Der er ansat ny ejendomsmester - Jan Haagensen.
- 4.2 Planlægning af gennemgang af regnskab 2012
Jeanette har lavet en plan over hvornår vi har udarbejdet udkast til deres regnskaber.
- | | |
|-------------------|------------------|
| <i>Afdeling 2</i> | <i>5/2-2013</i> |
| <i>Afdeling 1</i> | <i>12/2-2013</i> |
| <i>Selskabet</i> | <i>19/2-2013</i> |
- Regnskaberne vil løbende blive sendt urevideret til bestyrelsen som har indtil d. 5/3-2013 til at behandle regnskaberne.*
- Hvis bestyrelsen ønsker at vi afholder et regnskabsmøde kan de kontakte Jeanette / Teit for nærmere aftale.*
- 4.3 Budgetplanlægning for budget 2014
Markvandring og budgetmøde planlægges efter nærmere aftale med bestyrelsen.

Det indstilles

- at orienteringen tages til efterretning

Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.
Udvalget skal have vurderet og prioriteret tilstandsrapporten inden markvandringen.
Resultatet skal indarbejdes i DV-planen.*

5. Meddelelser og punkter fra bestyrelsesformanden og bestyrelsen

5.1 Vaskemaskine og sæbedosering

Både Miele og Nortec har fremsendt tilbud på vore vaskemaskiner. Men efter afskrivning af det faktiske forbrug af vore maskiner, har det vist sig, at kun maskinerne i Højhuset bruges efter forventede forhold, 3 til 5 gange dagligt. Desuden er det kun 3 ud af alle vore 18 vaskemaskiner, der kan programmeres til den mulige vandbesparelse som et evt. tilsluttet sæbedoseringsanlæg vil kunne give. Hvis der derfor skal ske en fornyelse af vore vaskemaskiner, er det kun i højhuset.

Her skal så udformes et konkret projekt.

Heri skal indregnes betaling af vask over husleje, elektronisk reservering af vasketid, sæbedoseringsanlæg installeres, elektronisk aflukning af vaskekælder. Bestemmelse af hvilke størrelser af maskiner, der skal opsættes.

Projektet skal udformes så tilbud kan indhentes og fremlægges på et afdelingsmøde, hvor de økonomiske konsekvenser på husleje vil blive fremlagt til afstemning.

5.2

Betaling på ejendomskontor (dankortautomat)

Da Danske Bank har lukket for indbetaling af mønter i deres filialer på Østerbro, er det nødvendigt at finde en ny måde at betale på. Der kan installeres en Dankort automat for kr. 3.900 + oprettelse på kr. 600 og licens kr. 50 pr./mdr. Her til kan købes forskellige support funktioner. Der er dog stadig ikke afklaring på, hvordan de beboere, der ikke har betalingskort, får penge på deres vaskekort.

Efter besøg hos de forskellige banker i vort område er det det samme som Danske Bank. Modtager ikke kontanter. Dog er undtaget "Nordea Bank" på Trianglen, efter en meget kort forespørgsel i info-skranken.

Det indstilles

- at afdelingsbestyrelsen træffer beslutning om ovenstående punkter.

Beslutning

5.1 *Det aftales, at der blev nedsat et vaskeriudvalg, bestående af Lars Pii og Jens Corfitzen. Erik Hansen vil blive spurgt om han kan deltage. Udvalget vil undersøge priserne og betalingssystemet, der skal kunne "snakke sammen" med de øvrige vaskerier, således at moderniseringen af vaskerierne kan fortsætte senere. Det er kun højhusets vaskeri, der skal vurderes i første omgang.*

5.2 *Organisationsbestyrelsen godkender, at der etableres dankortautomat til vaskerierne med kode for afd. 1 og afd. 2. Der vil blive udarbejdet en forretningsgang. Der skal tages højde for, at pengene fordeles i henholdsvis afdeling 1 og 2. Der vil fortsat kunne betales kontant. Hvorledes dette håndteres aftales når omfanget kendes.*

For så vidt angår selskabslokalet fremsender Kasper Nørballe en forretningsgang for hvorledes dette gøres pengeløst.

For boremaskiner, trailer m.v. betales et depositum, der tilbagebetales ved aflevering. Dette fortsætter som hidtil.

6. **Lukket punkt**

7. **Eventuelt**

Intet under eventuelt

Dagsorden:

- 1. Valg af referent og dirigent**
- 2. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde (bilag 1)**
- 3. Opfølgningspunkter i referat fra sidste møde**
 - 1) Styringsdialog Københavns Kommune
 - 2) Indmeldelse i BL
- 4. Fra administrationen**
 - 1) Indstilling på afskrivning af flyttelejligheder (bilag 3)
 - 2) Indstilling på ny kontrakt på mobilabonnement (bilag 4)
 - 3) Underfinansiering og underskud i afdeling I og II (bilag 5)
 - 4) Om mærkning af små familieboliger til ungdomsboliger
 - 5) Licitationsresultat af forsikringsudbud
 - 6) København Kommunens anvisningsret (33%)
 - 7) Status på erhvervslejemål (bilag 6)
- 5. Fra bestyrelsesformanden og bestyrelsen**
 - 1) Husleje for handicapboliger
 - 2) Birthes have (bilag 7)
 - 3) Tilbud på vedligehold af vore grønne områder
- 6. Revisionsprotokol**
- 7. Lukket punkt (bilag 2)**
 - 1) Beboerklagenævns sag (bilag 8)
 - 2) Økonomi omkring Kristians fratrædelse
 - 3) Skimmelsag Sionsgade
 - 4) Bedragerianmeldelse (bilag 9)
- 8. Eventuelt**

-
- 1. Valg af referent og dirigent**
Lone Lund-Rasmussen blev valgt til referent og Kasper Nørballe blev valgt til dirigent.

- 2. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde**
Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 30. oktober 2012 er forinden udsendelse rettet i overensstemmelse med Alex Rasmussens kommentarer.

Det indstilles:

- at referatet godkendes.

Beslutning

Referatet blev godkendt med bemærkning som anført til referat fra afdelingsmødet 22. januar 2013.

- 3. Opfølgningspunkter i referat fra sidste møde**

- 3.1 Styringsdialog Københavns Kommune**

Referatet fra mødet med Københavns Kommune er endnu ikke modtaget.

Det indstilles

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og at referatet udsendes til bestyrelsens medlemmer når det foreligger.

Beslutning

Kommunen var positiv overfor Lægeforeningens Boliger, da det blev fastslået, at der var 33% kommuneanvisning. Vi venter på referatet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2

Indmeldelse i BL

På sidste bestyrelsesmøde deltog repræsentant fra BL, der fortalte om hvad et medlemskab af BL kunne bruges til af Boligorganisationen. Bestyrelsen besluttede, at der på næste møde skulle stemmes om et eventuelt medlemskab. Medlemskabet koster kr. 118,32 pr. lejemål / år.

Det indstilles

- at organisationsbestyrelsen stemmer om indmeldelse i BL.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at man ikke ville indmeldes i BL.

4.

Fra administrationen

4.1

Indstilling på afskrivning af flyttelejligheder

Lægeforeningens Boliger har ikke lavet aftale med administrationen om, hvordan inkassosager skal behandles.

Det indstilles, at Lægeforeningens Boliger indgår samarbejdsaftale med **Intrum Justitia**, hvilket giver nogle stordriftsfordele, da flere af organisationerne i administrationen er med i denne aftale.

Det indstilles yderligere, at tab ved fraflytning i afdeling I (kr. 302.300) og II (kr. 306.000) afskrives i regnskab 2012. Sagerne overdrages her efter til **intrium** for vurdering af inkasso.

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender begge indstillinger.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at administrationen kunne tilmelde uerholdelige fordringer til Intrum Justitia. Organisationsbestyrelsen gav administrationen bemyndigelse til at vurdere, om Intrum Justitia skal bruges i forbindelse med inkassosager.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at tidligere tab på fraflyttere afskrives over dispositionsfonden, samt at sagerne overdrages til Intrum Justitia til eventuel inddrivelse.

4.2

Indstilling på ny kontrakt på mobilabonnement

Der er tegnet ny kontrakt med Telenor.

Det indstilles

- at organisationsbestyrelsen godkender orienteringen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte den nye kontrakt med Telenor.

4.3

Indstilling om underfinansiering og underskud i afdeling I og II

På sidste bestyrelsesmøde godkendte man fremlagte plan for underfinansiering og underskudsafvikling i afdeling I og II, med det forbehold at Jens skulle give endelig tilsagn.

Jens har nu givet sit tilsagn og planen er yderligere godkendt af Københavns Kommune på Styringsdialogmødet i december.

Det indstilles

- at organisationsbestyrelsen godkender indstillingen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte planerne for underskudsfinansiering og underskudsafviklingen. Dette implementeres i regnskab 2012.

4.4

Ommærkning af små familieboliger til ungdomsboliger

Ommærkning til kollegium betyder, at der sker en ændring i hvem der må bebo lejemålene. Fremover vil boligen skulle udlejes til unge under uddannelse. Kommunen vil fortsat have anvisning til deres andel, men de må også kun anvise unge under uddannelse. Administrationen skal foretage studietjek minimum en gang årligt.

- Status

Kommunen er ved at undersøge om de kan få budgetmæssig dækning for grundskyldsfritagelsen. Vi kan ikke lave beregningen for fritagelsen for grundskyld. Vi vil få beløbet oplyst senere. Der skal etableres en særskilt venteliste til kollegieboligerne. Vi ved ikke om kommunen vil kræve, at ventelisten skal ligge i et indstillingsudvalg (KKIK).

Det indstilles

- at organisationsbestyrelsen godkender ommærkning af de små familieboliger i højhuset, til ungdomsboliger.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte ommærkningen.

4.5

Licitationsresultat af forsikringsudbud

I samråd med LBs forsikringsmægler Holmann, har LBs forsikringer været i udbud, jf. beslutning på organisationsbestyrelsens møde den 9. juli 2012.

Fire forsikringselskaber afgav tilbud. Alm. Brand var med et bud på kr. 421.000 samlet set den billigste. Hertil kommer forsikring for motorkøretøjer på ca. kr. 4.000 og glas/kumme-forsikring kr. 40.000 årligt. Den samlede nuværende præmie (2012) er på kr. 478.000. Alm. Brands tilbud er således kr. 13.000 lavere end nuværende forsikringspræmie. Til sammenligning bød nuværende selskab Tryg kr. 741.000, svarende til en præmiestigning på 55 %.

I budgetterne for 2013 er der budgetteret med en samlet forsikringspræmie på kr. 610.000. Budgetterne er således sat kr. 132.000 for højt.

Det indstilles

- Det indstilles, at bestyrelsen tager til efterretning, at LBs forsikringer har været i udbud og at Alm. Brand pr. 1/1 2013 er LBs nye forsikringselskab, med dækning på kr. 750.000 for løsøre.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen. Der er fortsat glas og kumme forsikring.

4.6

København Kommunens anvisningsret (33%)

Lægeforeningens Boliger tog spørgsmålet om anvisningsret op på styringsdialogmødet med Københavns Kommune der bekræftede at de havde anvisningen til 33% af LBs boliger.

Det indstilles

- at organisationsbestyrelsen godkender orienteringen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der er 33% anvisningsret til Københavns Kommune.

4.7

Status på erhvervslejemål

Notat bliver eftersendt til orientering

Det indstilles

- at organisationsbestyrelsen godkender orienteringen.

Beslutning

På baggrund af oplæg fra administrationen godkendte organisationsbestyrelsen, at lejeforhøjelsen for Vibens Have, der er fastlagt til juli 2013, udskydes til juli 2014. Samtidig besluttedes det, at udskyde at skifte dør til vindue i lejemålet. Tæpperingen og Irma er ikke varslet i henhold til det lejedes værdi. Lone Lund-Rasmussen vil kontakte advokaten.

5.

Fra bestyrelsesformanden og bestyrelsen

5.1

Husleje for handicapboliger

Bestyrelsen har på det årlige styringsdialogmøde med Københavns Kommune, forespurgt om muligheden for at nedsætte den årlige m2 leje for handicapboligerne. Sionsgade 18 – 26 i stueetagen. Kommunen svarede, at det var op til afdelingsmødet, efter indstilling fra bestyrelsen at tage stilling til dette.

Det indstilles

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog oplysningerne til efterretning.

5.2

Birthes have

Som bekendt har vi bedt om brugsretten til "Birthes Have", hjørnet af Sionsgade og Østerbrogade. Vi fik tegnestuen LIW-Planning til at lave et udkast så både dette og vort eget stykke nord for blok A – kunne indgå som en helhed. LIW-Plannings egen beskrivelse findes i bilag 6.

Men på grund af vor økonomi, er der ikke penge til at foretage denne oprydning/renovering efter kommunens manglende vedligehold af området. Der skal udarbejdes en ansøgning til de reelle ejere af området, Lægeforeningens Boligers Fond, om tilskud til denne renovering af området, fordi vi ikke selv har råd på grund af vort akkumulerede underskud.

Det indstilles

- at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at der skal sendes en ansøgning til Lægeforeningens Boligers Fond.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der blev lavet en ansøgning til Lægeforeningens Boligers Fond. Alex F. Rasmussen sender et udkast til ansøgning til administrationen.

5.3

Tilbud på vedligehold af vore grønne områder

Der skal udarbejdes et forslag som anviser, hvordan vi ønsker vore grønne områder vedligeholdt af ekstern gartner.

Det indstilles

- Der udarbejdes en arbejdsplan for vedligehold af de grønne fællesarealer

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at udskyde udarbejdelsen af arbejdsplanen til der var ansat ny inspektør. Samtidig aftales, at ejendomsmestervikaren finder det relevante materiale frem.

6.

Revisionsprotokol

Der er ikke kommet yderligere revisionsmateriale siden regnskaberne.

Det indstilles

- at organisationsbestyrelsen tager oplysningerne til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog oplysningerne til efterretning.

7.

Lukket punkt (bilag 2)

7.1

Beboerklagenævns sag (bilag 8)

7.2

Økonomi omkring Kristians fratrædelse

7.3

Skimmelsag Sionsgade

7.4

Bedragerianmeldelse (bilag 9)

8.

Eventuelt

Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 26. marts 2013 kl. 19.00.

Organisationsbestyrelsen ønskede, at Johnny Ryttersen forblev ansat 2 uger ind i marts måned, for at lave en ordentlig overleveringsforretning. Dennis Schultz deltager ligeledes i overleveringen.