

Glostrup, den 8. april 2013/KNB

Dagsorden

Den 3. april 2013

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

**Deltagere:**

Alex F. Rasmussen	Formand
Jens Corfitzen	Næstformand afdelingsbestyrelsen (afd. 2)
Peter Jørgensen	Næstformand organisationsbestyrelsen (afd. 1)
Thomas Begulic	Bestyrelsesmedlem (afd. 1)
Carsten Kjøller	Bestyrelsesmedlem (afd. 2)
Maria Andersen	Suppleant til bestyrelsen (afd.1)
Søren Helmer Jensen	Suppleant til bestyrelsen (afd. 2)
Alfred Lübbers	Repræsentantskabsmedlem (afd.2)
Sass Popovic	Repræsentantskabsmedlem (afd.1)
Ib Thomsen	Suppleant til repræsentantskabet (afd. 1)
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	Adm. direktør, PAB (org. bestyrelsesmøde)
Kasper Nørballe	Forvaltningsdirektør, PAB

**Afdelingsbestyrelsesmøde**

**Dagsorden:**

- 1. Valg af referent og dirigent**
- 2. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde**
- 3. Opfølgningspunkter i referat fra sidste møde**
  - 1) Planlægning af gennemgang af regnskab 2012
  - 2) Budgetplanlægning for budget 2014
  - 3) Betaling på ejendomskontor (dankortautomat)
- 4. Orientering fra administrationen**
  - 1) Elforbrug i kollegieværelserne
  - 2) Beboermulighed for at vælge fuldpakke til YouSee fra
- 5. Meddelelser og punkter fra formanden og bestyrelsen**
  - 1) Målere i forhal til handicapboliger, ændring af aflæsning
  - 2) Fremtidssikring af varmecentral
  - 3) Ekstern vedligeholdelse af de grønne områder
  - 4) Kloakker i blok A
  - 5) Skilte med – Hunde i snor
  - 6) Affaldsfraktioner
  - 7) Kluns i Irmas containere
  - 8) Cykelstativer ved nr. 9 og 11
- 6. Orientering fra udvalg**
  - 1) Antenneudvalg
  - 2) Vaskeriudvalg
  - 3) DV-udvalg

7. **Lukket punkt**

Ingen punkter

8. **Eventuelt**

1. **Valg af referent og dirigent**

*Kasper Nørballe fra PAB, blev valgt til dirigent og referent.*

2. **Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde**

Vedhæftet er referat fra den 22. januar 2013

**Det indstilles**

- at referatet godkendes.

**Beslutning:**

*Jens gjorde opmærksom på at han ikke havde sagt følgende "Trapperne i afdeling 2 mangler fortsat at blive lavet. Jens Corfitzen beder ejendomsfunktionær om at lave et trætrin vedr. nr. 20. Dette vil blive slettet i referatet.*

*Referatet blev godkendt med denne rettelse.*

3. **Opfølgingspunkter fra referat af sidste møde**

- 1) Planlægning af gennemgang af regnskab 2012
- 2) Budgetplanlægning for budget 2014
- 3) Betaling på ejendomskontor (dankortautomat)

**Det indstilles**

- at opfølgningen tages til efterretning.

**Beslutning**

*Teit og Jeanette gennemgår regnskaber med bestyrelsen på et aftalt møde den 8. april 2013. Her planlægges proces for budget 2014. Punkt om dankortautomat, behandles på organisationsbestyrelsesmødet.*

*Opfølgningen blev taget til efterretning.*

4. **Orientering og punkter fra administrationen**

4.1 **Elforbrug i kollegieværelserne (Bilag 7)**

Administrationen har fået oplyst at der sidder bi-målere til aflæsning af el på kollegieværelserne, der ikke bliver aflæst. Der betales ikke el på kollegieværelserne i dag.

**Det indstilles**

- at bestyrelsen træffer beslutning om, hvorvidt boligerne skal have lavet et særskilt el regnskab ud fra bi-målerne.

**Beslutning**

*Bestyrelsen var enige om, at administrationen skal lave et el-regnskab på baggrund af bi-målerne og varsle lejerne en Aconto hurtigst muligt.*

- 4.2 **Beboermulighed for at vælge fuldpakke til YouSee fra**  
Praksis i et andet boligselskab viser, at en vis procentdel af beboerne tilmeldt fuldpakken (10%) - ved henvendelse til administrationen, kan få lukket og blive slettet på den samlede opkrævningsliste fra YouSee.
- Det indstilles**
- at alle beboerne orienteres om denne mulighed.
- Beslutning**  
*Administrationen har fået et skriftligt afslag på at lukke for en enkelt lejer på grund af antenneanlæggets udformning.*
- Bestyrelsen besluttede at følge dette afslag, så der ikke er mulighed for at framelde sit kollektive tv signal fra You-See.*
5. **Meddelelser og punkter fra bestyrelsesformanden og bestyrelsen**
- 5.1 **Målere i forhal til handicapboliger, ændring af aflæsning:**  
Resultaterne fra aflæsningen af disse målere skal tillægges fællesforbrug. Ista skal give tilbagemelding om at dette er gjort og at disse målere er opført som en del af fællesforbrug i kontrolmanual.
- Kasper Nørballe kontakter Ista og finder ud af den rette sammenhæng og melder tilbage til forretningsudvalget.*
- 5.2 **Fremtidssikring af varmecentral**  
I forbindelse med el-tilslutning af de nye konsoller til elektrolysen i varmtvandsbeholderne i varmecentralen, kom det frem at der ikke er de lovbestemte PHFI-relæer tilsluttet.  
Vi har derfor bedt om en pris på lovliggørelsen af den gamle el-tavle i varmecentralen og installering af fremtids sikrede elementer i en helt ny tavle.
- Tilbud indhentes af ejendomsmesteren*
- 5.3 **Ekstern vedligeholdelse af de grønne områder**  
Der er i budgettet for 2013 afsat beløb til vedligeholdelse af de grønne områder ved en ekstern gartner.  
Ejendomskontoret er ved at finde priser og beskrivelser på det arbejde der skal udføres for at sikre vore grønne områder ikke gror til.
- Der laves en plejeplan for de grønne områder der kan bruges som grundlag for udbud og tilbudsindhentning.*
- 5.4 **Kloaker i blok A**  
Vi har fået alle vore kloaker gennemfotograferet med kamera. Den samlede rapport er udleveret fra Slamsugercentralen, men uden nogen konklusion vedr. økonomi på baggrund af kloakkens tilstand.

Slamsugercentralen har derfor fået til opgave at fremlægge en samlet konklusion på alle kloakledninger tilknyttet blok A.

Hvis denne konklusion er det vi skal bruge, vil der derefter blive lavet tilsvarende for alle blokke og tilhørende kloakledninger med tilhørende økonomiske overslag. Slamsugercentralen mener endda, at den måde de udformer konklusionen på, direkte kan anvendes som anmeldelse til forsikringen såfremt skaden er dækket af vor forsikring.

*Dennis Schultz har fået oplyst af Slamsugercentralen, at arbejdet er 90% færdigt og bliver leveret fredag den 5. april 2013. Dette tages op på driftsmøderne.*

#### 5.5 **Skilte med – Hunde i snor**

Resultatet af tilladelse til at holde hund og kat i Lægeforeningens Boliger medfører, at ejerne af hundetilladelse ikke følger de retningslinjer der er opført i den givne tilladelse og at der tit ses udefrakommende som tror at vore grønne områder er offentlig tilgængeligt.

Vi skal derfor have skilte der klart fortæller alle, hvor der stilles hvilke krav til hunde på området.

Skilte der viser at hunde skal føres i snor på ejendommens område

Skilte der viser hvor der slet ikke må være hunde (Grønne område med græsplæne)

Skilt der viser "Ryd op efter din hund"

Ejendomskontoret finder pris

*Der var enighed i bestyrelsen om at arbejde videre med skiltning, ejendomskontoret finder en pris på skiltene.*

#### 5.6 **Affaldsfraktioner**

Beholderne til de nye affaldsfraktioner er leveret og opsat af kommunen.

De har brugt listen for papirbeholdere til at finde de steder hvor de mener de skal stå. Det medfører at vore fejmaskiner ikke kan komme frem, at der er mindre plads til beboere med gangbesvær og desuden ser det ualmindelig rodet ud.

Vi havde forventet en snak med kommunen inden de kom med beholderne. Derfor har vi bedt om et møde, da den nuværende placering og antallet er total uoverskueligt. Vi har desuden hørt rygter om, at kommunen måske hjemtager vores nuværende container til storskrald. Vi har aftalt møde i uge 12 – 2013.

#### 5.7 **Kluns i Irmas containere**

Der er stadigvæk klunsere som løfter lågen af glideskinnen til Irmas affaldsrum, og derefter klunser fra skraldecontainerne.

Irma er blevet gjort opmærksom på dette og vil kontakte deres egne håndværkere.

#### 5.8 **Cykelstativer ved nr. 9 og 11**

På sidste afdelingsmøde lovede bestyrelsen at kikke på mulighederne og fremsætte forslag til plads til yderligere cykler ved indgangen til Nyborggade 11.

Skal vi undersøge om der findes en entreprenør som kender til sådanne løsninger. For det vil nok kræve en ombygning af de eksisterende forhold ved indgangen.

#### **Det indstilles**

- at, orienteringen tages til efterretning.

---

### **Beslutning**

*Punkterne 5.6 – 5.8 tages op på en fælles markvandring.  
Orienteringen blev taget til efterretning.*

## **6. Orientering fra udvalg**

### **6.1 Antenneudvalg**

*Antenneudvalget arbejder videre på at finde et grundlag afdelingsmødet kan tage stilling på.*

### **6.2 Vaskeriudvalg**

*Der var enighed om at vaskeriudvalget bliver nedlagt, eftersom der er fundet en løsning på problemerne med kontantbeholdning. Den normale udskiftning og vedligeholdelse af vaskerier og maskiner bliver lagt ind i DV-planen og konto 118.*

### **6.3 DV-udvalg**

*Erik og Lars er trådt ud af udvalget og i stedet er Carsten kommet med. Alex opfordrede til at Kasper Nørballe deltog i udvalget, hvilket blev accepteret af alle parter.*

### **Det indstilles**

- at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning**

*Erik blev bemyndiget et kursus han allerede var tilmeldt ifm. hans deltagelse i DV-udvalget.*

*Orienteringen blev taget til efterretning.*

## **7. Lukket punkt**

Ingen punkter

## **8. Eventuelt**

---

## Organisationsbestyrelsesmøde

### Dagsorden:

1. **Valg af referent og dirigent**
2. **Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde**
3. **Opfølgingspunkter i referat fra sidste møde**
  - 1) Styringsdialog Københavns Kommune
  - 2) Tilbud på vedligehold af vore grønne områder
  - 3) Indkøb af Dankort-automat
4. **Fra administrationen**
  - 1) E-flyt
  - 2) Status for implementering af bilag 2 i forretningsføreraftalen.
  - 3) Erhvervslejemål
5. **Fra bestyrelsesformanden og bestyrelsen**
  - 1) Implementering af ny inspektør (bilag 1)
  - 2) Arbejdsbeklædning, her under udseende og logo
  - 3) Kompetence skema (bilag 2)
  - 4) Birtes have (bilag 3)
  - 5) Flytning af LBs engagement til anden bank
  - 6) Lejeniveau for handicapøjgheder (bilag 4)
6. **Revisionsprotokol**
7. **Lukket punkt (bilag 5)**
  - 1) Skimmelsag Sionsgade
  - 2) Bedragerianmeldelse
  - 3) Beboerklagenævns sag (bilag 6)
8. **Eventuelt**

1. **Valg af referent og dirigent**

*Kasper Nørballe fra PAB, blev valgt til dirigent og referent.*

2. **Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde**

Vedhæftet er referat fra den 22. januar 2013.

#### Det indstilles:

- at, referatet godkendes.

#### **Beslutning**

*Jens Corfitsen bemærkede at han ikke stemte for en godkendelse af punkt 4.7  
Referatet blev godkendt med denne bemærkning.*

3. **Opfølgingspunkter 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**

*Orienteringen blev taget til efterretning.*

### 3.2 Tilbud på vedligehold af vore grønne områder

Ejendomskontoret arbejder på beskrivelse og økonomi på det arbejde der skal udføres på vore fællesarealer.

Det skal sikres, at beskrivelsen på arbejdet der ønskes udført er ens hos alle de gartnere der kontaktes før de giver tilbud.

Men vi må erkende manglende kendskab til alle forhold vedr. pleje af de grønne områder, som skal med i en evt. vedligeholdelsesplan. Derfor kunne det være hensigtsmæssigt at betale en gartner for denne beskrivelse, som så kan danne baggrund for tilbud på hvor stor en del af opgaven vi ønsker udført af en ekstern gartner.

#### Det indstilles

- at ejendomskontoret udarbejder en beskrivelse af de opgaver der er forbundet med pleje af vore grønne områder,
- eller undersøger hvad det vil koste at få en professionel til at foretage denne beskrivelse så alle forhold vedr. pleje er dækket.

#### **Beslutning**

*Det blev besluttet at der laves en plejeplan for de grønne områder der kan bruges som grundlag for udbud og tilbudsindhentning på.*

### 3.3 Indkøb af Dankort-automat

#### Det indstilles

- at indkøb af Dankort-automat sættes i bero til vaskeriudvalget har undersøgt muligheden for at få betalingsanlæg på ejendomskontoret.

#### **Beslutning**

*Beslutningen om indkøb af en Dankort-automat bliver udsat til man ved om, det påtænkte betalingsanlæg kan fungere med debtorsystemet i PAB.*

## 4. Fra administrationen

### 4.1 E-flyt - Status på implementering

Administrationen ved Kasper og Dennis vil følge implementeringen i tæt dialog med den nye inspektør.

#### Det indstilles

- at denne implementering starter op primo april.

#### **Beslutning**

*Kasper og Dennis følger implementeringen tæt og der vil ikke komme yderligere udgifter i denne sammenhæng. Implementeringen vil tage 3-6 mdr. og vil løbende blive drøftet i forretningsudvalget og med inspektør Jan Haagensen.*

### 4.2 Forretningsgange i relation til bilag 2 i forretningsføreraftalen.

Forretningsudvalget vil sammen med administrationen gennemgå bilag 2 i kontrakten, for at afklare status på de forskellige punkter i bilag 2.

Blandt andet skal der sikres forretningsgange tilrettet de faktiske forhold der er på ejendomskontoret vedr. behandling af kontanter, rekviritioner, dokumenter i relation til afholdte syn osv.

Derfor skal der aftales hvordan og hvornår dette gøres.

### **Det indstilles**

- at forretningsudvalget og administrationen inden udgangen af april måned har aftalt møderække for gennemgang af punkterne i Bilag 2 til forretningsføreraf-talen og lavet en liste over de punkter der mangler implementering.

### **Beslutning**

*Alex sender en liste til Kasper med de punkter der er særlig fokus på fra bestyrelsens side. Kasper gennemgår disse og indkalder forretningsudvalget til halvdagsmøde med dette ene punkt på dagsordenen.*

## **4.3**

### **Erhvervslejemål**

Status på varslet erhvervsleje overfor Irma, Tæpperingen og Vibens Have.

### **Det indstilles**

- at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning**

*Lone har varslet Irma og Tæpperingen, med udløb af de 6 ugers klagefrist, gives en tilbagemelding til bestyrelsen. Lone kommer med en tilbagemelding på Vibens Have, når hun har været i kontakt med deres formand.*

## **5.**

### **Fra bestyrelsesformanden og bestyrelsen**

#### **5.1**

#### **Implementering af ny inspektør (bilag 1)**

Bestyrelsen vil gerne have referat der dokumenterer at der er fundet overdragelse sted til den nye ejendomsinspektør, af de aktiviteter der er på ejendomskontoret, herunder kontanter i pengeskab, overdragelse af de elektroniske funktioner til administrationen (adgangskoder og brugernavne til Jan), og at der er fastlagt rutiner for hvem der klarer og har ansvaret for de udstedte rekvitioner i vikarperioden og efterfølgende kvittering til betaling for udført arbejde. Desuden skal der sikres opfølgning på de afholdte syn i perioden vedr. afregning og opfølgning på de tilhørende fakturaer.

### **Det indstilles**

- at det udarbejdede skema for status i oplæring i driftsforhold på ejendomskontoret, den digitale kommunikation til PAB, hvem der er ansvarlig, samt overdragelse af igangværende opgaver og afholdte syn med løbende tilbagemelding på de ugentlige driftsmøder tages til efterretning.

### **Beslutning**

*Indstillingen blev godkendt.*

## **5.2**

### **Arbejdsbeklædning, her under udseende og logo**

*I forbindelse med indkøb af arbejdstøj til den nye ejendomsinspektør skal der fastlægges retningslinjer for dette generelt.*

*Der bør være et regelsæt for hvor meget vi skal købe af arbejdsbeklædning i forhold til årstider og slitage.*

*Ved samme lejlighed kan vi aftale hvordan arbejdstøjet skal se ud.*



### **Det indstilles**

- at bestyrelsen sørger for at udarbejde et beklædningsreglement for ejendomsfunktionærer i Lægeforeningens Boliger

### **Beslutning**

*Kasper kommer med et oplæg på et beklædningsreglement, der behandles i forretningsudvalget.*

## **5.3**

### **Kompetence skema (bilag 2)**

Kompetenceskemaet for Jan Haagensen er vedlagt som bilag og gennemgås på mødet.

### **Det indstilles**

- at skemaet godkendes og revideres efter tre måneders ansættelse

### **Beslutning**

*Indstillingen blev godkendt*

## **5.4**

### **Birtes have (bilag 3)**

Der er indsendt ansøgning til Lægeforeningens boligers fond, og det forventes at der afholdes et møde med dennes bestyrelsesformand i april måned.

### **Det indstilles**

- at, orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning**

*Orienteringen blev taget til efterretning.*

## **5.5**

### **Flytning af LBs engagement til anden bank**

Forretningsudvalget er utilfreds med LBs nuværende bank og ønsker at administrationen undersøger, hvad de økonomiske konsekvenser er ved at skifte til en anden bank.

### **Det indstilles**

- at administrationen kommer med et oplæg på, hvad de økonomiske konsekvenser er af at skifte bank forbindelse.

### **Beslutning**

*Administrationen arbejder videre med et oplæg. Dette tages op på regnskabsmødet den 8. april 2013, hvor Teit og Jeanette deltager.*

## **5.6**

### **Lejeniveau for handicapøjigheder (bilag 4)**

Lejeniveauet i handicapøjighederne har tidligere været drøftet i organisationsbestyrelsen. Det er bekræftet på styringsdialogmødet, at det kan tages op til vurdering om den indbyrdes leje skal ændres.

### **Det indstilles**

- at bestyrelsen tager stilling til om lejeniveauet for handicapboligerne er i overensstemmelse med den indbyrdes lejeværdi i afdeling II.

### **Beslutning**

*Administrationen udarbejder et oplæg, hvor konsekvenserne for m2 prisen i afdeling II synliggøres. Dette gøres med et interval på kr. 25 i nedsættelse af m2 prisen for handicapboligerne. Punktet tages op igen på næste bestyrelsemøde.*

**6.**

### **Revisionsprotokol**

Der er ikke kommet yderligere revisionsmateriale siden regnskaberne.

### **Det indstilles**

- at organisationsbestyrelsen tager oplysningerne til efterretning.

### **Beslutning**

*Orienteringen blev taget til efterretning.*

**7.**

### **Lukket punkt (bilag 5)**

**7.1**

#### **Skimmelsag Sionsgade**

**7.2**

#### **Bedragerianmeldelse**

**7.3**

#### **Beboerklagenævns sag (bilag 6)**

**8.**

### **Eventuelt**

Næste bestyrelsesmøde (regnskabsmøde) er tirsdag den 5. maj 2013 kl. 19.00.

---

Alex Rasmussen, formand