

Den 10. november 2013

Referat

Mødeart: **Afdelings- og Organisationsbestyrelsesmøde**
Afdeling: **Lægeforeningens Boliger, afd. 1 og 2**

Mødested: **Selskabslokalet**
Nyborggade 11, 1. sal
2100 København Ø

Mødedato: **5. november 2013**
Mødetidspunkt: **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)	afbud
Carsten Kjøller	Bestyrelsesmedlem (afd. 2)	
Rasmus Tyrri Nielsen	Suppleant til bestyrelsen (afd.1)	afbud
	Suppleant til bestyrelsen (afd. 2)	
Jeanette Vennerberg	Repræsentantskabsmedlem (afd.2)	afbud
Christian Melsen	Repræsentantskabsmedlem (afd.1)	afbud
Rasmus Tyrri Nielsen	Suppleant til repræsentantskabet (afd. 1)	afbud
Bendt K.B. Pedersen	Suppleant til repræsentantskabet (afd. 1)	
Tina Bley	Suppleant til repræsentantskabet (afd. 2)	afbud
Marianne Olsen	Suppleant til repræsentantskabet (afd. 2)	
Kasper Nørballe	Forvaltningsdirektør PAB	

Afdelingsbestyrelsesmøde

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af referater fra 3. og 10. september 2013
3. Beboergruppen "Velkommen"
4. Kollektiv råderet
5. Urafstemning lejeregulering afd. 2
6. Status renovering varmecentral
7. Vaskeri tilbud fra Nortec i højhus
8. Fællesbelysning i afd. 1
9. Tilbud på udskiftning af stigstrengene til brugsvand i blok B

AD 1. Valg af dirigent og referent

- **Indstilling:**

Kasper Nørballe indstilles til at varetage begge dele

Beslutning:

Kasper blev valgt til dirigent og referent.

AD 2. Referater fra den 3. og 10. september 2013

- **Indstilling:**

Det indstilles at referaterne godkendes

Beslutning:

Referaterne blev godkendt uden bemærkninger.

AD 3. Beboergruppen "Velkommen"

Tanken er at oprette en gruppe som skal supplere ejendomskontoret ved nyindflytning og give nye beboere yderligere informationer gældende vor bebyggelse.

Desuden kunne denne første kontakt være en introduktion til en mere konstruktiv samtale såfremt der blev behov for en tilrettevisning ved en senere overtrædelse af gældende husorden.

Initiativtagerne vil dog ikke stå alene.

De har forsøgt at hverve flere til at deltage dog uden held.

- **Indstilling:**

Forsøge at oprette social gruppe, der kan dække ovenstående – forslag til hvordan og efter hvilke retningslinjer efterlyses.

Beslutning:

Da det ikke har været muligt at finde interesserede til projektet, sættes det midlertidigt i bero.

AD 4. Kollektiv råderet

Afdelingsmødet tilsluttede sig forslaget om kollektiv råderet vedrørende modernisering af køkkener i både afdeling 1 og 2.

Tilladelsen fra kommunen er kommet, men er stilet til FA09.

- **Indstilling:**

- Godkendelsen skal rettes, da vi ikke er en afdeling under FA09.

- Der skal udarbejdes et råderetskatalog omhandlende beboernes muligheder for indflydelse på egen bolig vedrørende installationsret, individuel råderet og den kollektive råderet som skal være tilgængelig på hjemmesiden samt på ejendomskontoret.

- Der skal udarbejdes en samlet forretningsgang for hele forløbet så beboerne ikke er i tvivl om betingelserne og konsekvenser.

- Der skal laves et ansøgnings-skema, som beboeren skal bruge, når han vil bruge installationsret eller modernisere sit køkken i henhold til både den individuelle og kollektive råderet

Beslutning:

Alle fire indstillinger blev tiltrådt.

Kasper henvender sig til Københavns Kommune og får rettet godkendelserne, så de er i Lægefor-
eningens navn.

Der nedsættes et udvalg der laver et oplæg for alle elementer vedrørende brug af den kollektive rå-
deret, der indstilles til godkendelse på organisationsbestyrelsesmødet den 4. februar 2014. Peter er
tovholder for udvalget der ydermere består af; Carsten, Jens, Marianne, Rasmus og Bendt.

AD 5. Urafstemning lejeregulering afd. 2

Der var på afdelingsmødet fremsat forslag om udjævning af lejeforskel pr. m² mellem handikapej-
ligheder og øvrige lejemål i afdeling 2.

Afdelingsmødet sendte forslaget til urafstemning blandt beboerne i afdeling 2

Urafstemning blev holdt i ugerne 40 og 41.

Der kom stemmesedler fra 47 (ud af 116) lejemål, resultatet blev:

Nej til lejeudjævning: 66

Ja til lejeudjævning: 28

- **Indstilling:**

Det indstilles, at resultatet tages til efterretning.

Beslutning:

Resultatet blev taget til efterretning.

AD 6. Status renovering varmecentral

Der er fremsat anmodning til rådgivningsfirmaerne Mylliin, EKJ og Al & Thomsen om at fremsende
priser på at udarbejde et tilbudsmateriale samt pris på at skulle forestå den samlede rådgivningsop-
gave med renoveringen

Herefter vil der blive kikket på de fremsendte svar og bedst/billigst vil få den samlede rådgivnings-
opgave med renoveringen af varmecentralen.

Der er fastsat tidspunkt for påbegyndelse af arbejdet efter endt fyringssæson 2013/14. Så der vil i
januar 2014 nok komme en korrektionsafgift for afkøling. Spørgsmålet er kun hvor stort den vil blive.
Herefter er planen at få den rådgivende ingeniør til at lave en så detaljeret beskrivelse af det fore-
stående arbejde og herefter sende i udbud, så vi undgår mest mulige "plat-sedler"

Indstilling:

I samarbejde med PAB's driftsafdeling kikket på de fremsendte tilbud på udarbejdelse af udbuds-
materialet og den samlede rådgivningsopgave og vælge den bedst egnede.

Beslutning:

Der var enighed om at indstille Alm & Thomsen til at udføre rådgiveropgaven, såfremt at deres refe-
rencer er i orden.

AD 7. Vaskeritilbud fra Nortec

I sin tid fremsatte Nortec et tilbud på udskiftning af vaskemaskiner, tørretumblere og betalingsanlæg til afdeling 1 som et referenceprojekt.

Maskinerne i afdeling 1 og især i højhuset har de største omkostninger i vedligeholdelse samt et større og større støjniveau når de er i brug.

Det kan være hensigtsmæssigt at kikke på behovet nu og se hvilken pris der er tale om ved udskiftning af maskinerne.

- **Indstilling:**

Der tages kontakt til Nortec for at afklare hvor meget der skal udskiftes og til hvilken pris samt finansiering. Opgaven skal være besluttet i år.

Beslutning:

Når priserne er indhentet, indkaldes til et afdelingsbestyrelsesmøde, der træffer endelig beslutning om indkøb af maskiner. Beslutningen skal prioriteres sammenhæng med punkt 8.

AD 8. Fællesbelysning i afd. 1

Ved tidligere undersøgelser er der her konstateret stor mulighed for besparelser ved udskiftning af den uden- og indendørs fællesbelysning til moderne energirigtige løsninger.

Her skal der laves en plan for, hvad der især skal ske med fællesbelysningen i højhuset samt lys på alle fællesarealerne.

- **Indstilling:**

Der skal udarbejdes en detaljeplan for alternative energirigtige lyskilder på alle fællesarealerne i afd. 1 samt en endelig finansiering af udskiftningen til vedtagelse inden årets udgang.

Beslutning:

Det skal undersøges om tidligere tilbud fra elektrikerer stadig er gældende. Udgifterne skal tages på konto 116, hvis økonomien tillader det. Beslutning skal prioriteres i sammenhæng med punkt 7.

AD 9. Tilbud på udskiftning af stigstreng til brugsvand i blok B

Der er gennem næsten hele 2013 forsøgt at få en pris på denne opgave. Der er nu sendt anmodning til 2 rådgivningsfirmaer vedr. budget på opgaven.

- **Indstilling:**

Når tilbuddet på budget for opgaven kommer, vælges det rådgivningsfirma som er billigst og herefter tages beslutning om evt. igangsætning af opgaven.

Beslutning:

Sagen skal overdrages til den nye driftschef Kjeld Skelmose, der varetager opgaven. Dette sker på først kommende driftsmøde.

AD 10. Eventuelt

Der var enighed om at afdelingsbestyrelserne skal give et tilskud på kr. 3.000 til Madklubben LB. Tilskuddet skal afholdes af afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb og deles efter fordelingsnøglen 70/30.

Organisationsbestyrelsesmøde den 5. november 2013

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af referater fra 3. og 23. september + 2. oktober lukket punkt, 2013
3. Opgørelse fra Gulvmestrene over tidligere fremsendte forkerte fakturaer
4. Vort revisionsfirma Ernst og Young har opgivet almene boliger
5. Beboere på kollegieværelserne ønsker en allonge til lejekontrakt
6. Kontrakt med Wao
7. Styringsdialogmøde
8. Spørgeskema til måling af beboernes opfattelse af beboerdemokratiet i LB
9. Principper for og hvem får udbetalt honorar eller internet/telefonpenge
10. Kompetenceskema ejendomsinspektør

AD 1. Valg af dirigent og referent

- **Indstilling:**

Kasper Nørballer indstilles til at varetage begge dele

Beslutning:

Kasper blev valgt til dirigent og referent.

AD 2. Referater fra den 3. og 23. september og 2. oktober – lukket punkt, 2013

- **Indstilling:**

Det indstilles at referaterne godkendes

Beslutning:

Referaterne blev godkendt uden bemærkninger.

AD 3. Opgørelse fra Gulvmestrene over tidligere fremsendte forkerte fakturaer

Vor gulvmand har haft en del problemer i henhold til lejlighedernes størrelse og moms i E-Flyt, i forhold til de priser han i sin tid gav for arbejdet, hvilket har givet en for lille betaling. Han har nu fremsendt kreditnotaer på de gamle opgaver og nye fakturaer så den del er rettet med efterbetaling på kr. 21.221,78.

Rest udestår en del fakturaer der blev udstedt mens han arbejdede sammen med sin gamle partner – her mangler han kr. 11.800,99
Han har selv foretaget opmåling og sørget for at det er disse tal der nu er i E-Flyt.

- **Indstilling:**

Gulvmestrene betales for den foretagne opmåling af lejlighedstyperne med et beløb som svarer til det resterende tilgodehavende.

Beslutning:

Indstillingen blev godkendt, Gulvmestrene skal fremsende en faktura for opmåling, der deles efter fordelingsnøglen med 70/30.

AD 4. Vort revisionsfirma Ernst og Young har opgivet almene boliger

Ernst og Young har uden videre overgivet vor portefølje til den revisor som havde vore regnskaber i firmaet.

Hun er nu nystartet i revisionsfirmaet ALBJERG, statsautoriseret revisionspartnerskab.
Vi vil gerne beholde Pia, men vi skal forhandle til hvilken pris.

- **Indstilling:**

Tage et møde med Pia Søndergaard fra ALBJERG om prisen for udførelse af revisionen af vore samlede regnskaber for boligselskab og begge afdelinger.

Beslutning:

Bestyrelsen bemyndigede Alex, Jens, Carsten og Peter, til at forhandle pris for sælæret med Pia Søndergård.

AD 5. Beboere på kollegieværelserne ønsker en allonge til lejekontrakt

Beboerne på kollegieværelserne mener der nu er mulighed for at kunne undslå sig vedr. den kollektive pligt til rengøringsturnus, da det ikke er beskrevet i kontrakten. De vil have tilføjet forpligtigelse til den kollektive rengøringspligt i lejekontrakten.

- **Indstilling:**

Hvis det er muligt så lave en allonge der præciserer pligt til at deltage i den kollektive renholdelse på kollegieværelsernes fællesarealer.

Beslutning:

Der skal laves en allonge til de nuværende lejekontrakter, der henviser til et regelsæt for rengøring af fælleslokaler, der beskriver at man skal deltage i fælles rengøring. Bendt er tovholder på udarbejdelsen af regelsættet, der bliver fremlagt til godkendelse i organisationsbestyrelsen den 4. februar 2014.

AD 6. Kontrakt med Wao

Vi har fået kontraktudkast fra Wao der indeholder de ting der er aftalt gennem antenneudvalget.
Wao har fået oversigt over alle lejlighedstyperne vedr. placering af stik.

- **Indstilling:**

Kontraktudkast fremsendes til vor egen advokat for en gennemlæsning så vi er sikre på der ikke er skjulte elementer.

Beslutning:

Kontrakten blev godkendt med forbehold for advokatens endelige gennemgang. PAB underskriver kontrakterne og opsiger TDC/You-See, hvis advokaten ikke ser nogen problemer med kontrakten.

AD 7. Styringsdialogmøde

Styringsdialogmødet finder sted i december.

- **Indstilling:**

PAB orienterer om eventuelle punkter der er relevante forud for næste møde. Alex og Peter deltager.

Beslutning:

Peter, Carsten, Jens, Alex og Marianne ønsker at deltage i mødet der afholdes den 13. marts 2014, kl. 9.30 i Njalsgade.

AD 8. Spørgeskema til måling af beboernes opfattelse af beboerdemokratiet i LB

Selv om vi i det daglige forsøger at gøre vor bedste for at leve op til de beboerdemokratiske spilleregler, mangler vi at få beboernes opfattelse og eventuelle tilbagemelding på samme.

- **Indstilling:**

Der udarbejdes et spørgeskema som fremsendes til alle beboere med ønske om en tilbagemelding vedr. beboerinfo, beboerdeltagelse i proces, behov for - og forslag til sociale aktiviteter.

Beslutning:

Punktet udsættes til næste møde.

AD 9. Principper for og hvem får udbetalt honorar eller internet/telefonpenge

Enkelte bestyrelsesmedlemmer vil hellere have betalt internet i stedet for honorar.

- **Indstilling:**

Hvis bestyrelsesmedlem hellere vil have betalt internet i stedet for honorar oprettes denne betaling af PAB, således at beløb pr. måned svarer til bestyrelseshonorar.

Beslutning:

Bestyrelsesmedlemmer kan selv vælge om de vil have honorar eller tilskud til telefon. Bestyrelseshonoraret deles mellem dem der ønsker at få dette. Alex, Peter og Thomas ønsker bestyrelseshonorar for 2014 og Carsten ønsker tilskud til telefon.

AD 10. Kompetenceskema ejendomsinspektør

Der er endnu ikke udarbejdet et konkret kompetenceskema for vor ejendomsinspektør.

Dette skal afklares snarest muligt.

- **Indstilling:**

Der udpeges deltagere fra organisationsbestyrelsen som gennemgår udkast til kompetenceskema så et endeligt skema kan godkendes på næste organisationsbestyrelsesmøde.

Beslutning:

Jens og Peter skal sammen med Kasper færdiggøre kompetenceskemaet. Skemaet indstilles til godkendelse på organisationsbestyrelsesmødet den 4. februar 2014.