

Den 28. november 2013

Referat

Mødeart: **Ekstraordinært afdelings- og organisationsbestyrelsesmøde**
Afdeling: **Lægeforeningens Boliger, afd. 1 og 2**

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

Mødedato: **Tirsdag den 26. 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)	
	Suppleant til bestyrelsen (afd. 2)	
Jeanette Vennerberg	Repræsentantskabsmedlem (afd.2)	Afbud
Christian Melsen	Repræsentantskabsmedlem (afd.1)	
Rasmus Tyrri Nielsen	Suppleant til repræsentantskabet (afd. 1)	
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	Direktør PAB	

Afdelingsbestyrelsesmøde

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af referater fra 5. november 2013
3. Status regler vedr. kollektiv råderet
4. Forslag vedr. udskiftning af vaskemaskiner i afd. 1
5. Forslag til renovering af fællesbelysning i afdeling 1

AD 1. Valg af dirigent og referent

Indstilling:

- Kasper Nørballe indstilles til at varetage begge dele

Beslutning:

Kasper blev valgt til dirigent og referent.

Under punktet gjorde Jens opmærksom på at det ikke var rimeligt at indkaldelse til organisationsbestyrelsesmøde skete med tre dages varsel. Der står ikke noget i lovgivningen, men det bør skrives ind i forretningsgang for organisationsbestyrelsesmøder. I bogen Beboerdemokrati uden begræns-



ninger af Børge Højlund, skriver han om indkaldelse af organisationsbestyrelsesmøder (...Der skal altid gives et rimeligt varsel, og møderne bør såvidt muligt indkaldes med et varsel på mindst en uge).

AD 2. Referater fra den 5. november 2013

Indstilling:

- Det indstilles at referatet godkendes

Beslutning:

Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

AD 3. Status vedr. regelsæt til brug af kollektiv råderet

Med henblik på afholdelse af et orienterings møde medio december vedr. de forretningsgange som skal gælde for brug af den kollektive råderet gennemgås udkast fra Køkken-/råderetsudvalget. Det gælder et færdigt råderetskatalog, ansøgningsskema og forslag til nedskrevet forretningsgang så beboere og ejendomskontor ikke er tvivl om fremgangsmåden.

Indstilling:

- Udvalget søger at færdiggøre materialet så der kan holdes et orienteringsmøde i selskabslokalet medio december 2013.

Beslutning:

Udvalget arbejder videre jf. beslutning på sidste bestyrelsesmøde og fremlægger forretningsgange til godkendelse på bestyrelsesmødet i februar 2014.

AD 4. Forslag til udskiftning af vaskemaskiner i afd. 1

Nuværende omkostninger ligger på ca. .50.000,00 pr år, alene til reparationer og vedligehold af vaskemaskiner og tørretumblere i højhus og blok A.

Nortec har fremsendt tilbud på udskiftning af maskinerne i højhus med
4 x 7 kg maskiner og

2 x 12 kg maskiner samt

4 tørretumblere til højhuset.

Desuden er der indregnet flytning af de 2 Miele maskiner - der pt. fungerer som centrifuger i højhus - over i blok A

Se bilag 1

Indstilling:

- Det fremsendte forslag fra Nortec igangsættes, såfremt Kasper og Kjeld kan finde finansiering i indeværende regnskabsår.
Forventede besparelserne tillægges henlæggelserne på konto 120.

Beslutning:

Det blev besluttet at igangsætte arbejdet og afholde udgiften i indeværende års regnskab.

AD 5. Fællesbelysning i afd. 1

Der blev i december 2011 udregnet muligheder for besparelser på ca. kr. 80 – 90.000,00 pr. år ved at udskifte vore fælles lyskilder til moderne energibesparende enheder. El-prisen går ikke ned så med tiden vil besparelserne øges.

Der er indhentet et kontroltilbud, hvor prisen er givet pr. enhed og derfor ikke direkte sammenlignelig men er væsentlig højere. Vi afventer nyt fremsendt tilbud.

Vi har talt med Kontakt Aps. som leverede beregningerne i 2011, for at høre om priserne på elementerne stadig er gældende, og her fået at vide, at prisen for at udskifte alle lyskilder på fællesarealerne i afdeling 1 vil blive ca. kr. 650.000,00 inkl. moms.

Indstilling:

- Såfremt Kasper og Kjeld kan finde finansiering i indeværende års regnskab, så igangsætte arbejdet. Forventede besparelser tillægges henlæggelser på konto 120

Beslutning:

Det blev besluttet at igangsætte arbejdet og afholde udgiften i indeværende årsregnskab.

Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 26. november 2013

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
 2. Godkendelse af referat fra 5. november 2013
 3. Vort revisionsfirma Ernst og Young har opgivet almene boliger
 4. Kontrakt med Wao
 5. Ansættelse af "hel-mand" med løntilskud
 6. Status vedr. rådgivningsopgave renovering varmecentral
-

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 5. november 2013

Indstilling:

- Det indstilles at referatet godkendes

Beslutning:

Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

AD 3. Vort revisionsfirma Ernst og Young har opgivet almene boliger

Efter en samtale med Pia Søndergaard, hvor vi har drøftet et eventuelt fremtidigt samarbejd er der fastsat pris på revision af 2013-regnskabet på kr. 55.000,00 og fremtidige pris for revision for 2014 og fremover til kr. 60.000,00.

Vi har bedt om kontraktudkast på en 5 - årig aftale med indbygget rabat.

Pia har den tidligere revisors historik for Lægeforeningens Boliger. Hvis ikke vi forsætter med hende vil den skulle afleveres til Ernst & Young som har opbevaringspligten.

Det er de samme personer som under Ernst & Young der forestår revisionen.

Indstilling:

- Albjerg Revision forsætter med revision efter Ernst & Young til næste repræsentantskabsmøde 2014, hvor endelig beslutning træffes på baggrund af fremsendt kontraktudkast fra Albjerg Revision.

Beslutning:

Det blev besluttet at følge indstillingen.

AD 4. Kontrakt med Wao

På det seneste organisationsmøde blev det vedtaget at fremsende kontraktudkast fra Wao til advokat for en gennemgang.

Som det ses af bilag 2+3+4+5 har der været punkter og kommentarer, og Kasper har anmodet advokaten om at foreligge disse kommentarer for Wao.

Dette møde har ikke været afholdt endnu.

Indstilling:

- Såfremt der er behov for organisationsbestyrelsens indstilling til eventuelle rettelser i Wao's kontraktudkast - som følge af mødet med vor advokat, indkaldes til ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde snarest.
Hvis der ikke er rettelser underskriver PAB aftalen med Wao og fremsender opsigelse til YouSee.

Beslutning:

Det blev besluttet at PAB kan underskrive kontrakten, når den kommer retur fra advokaten.

AD 5. Ansættelse af "hel mand" med løntilskud

I budget for 2014 er indregnet ½ ejendomsfunktioner mere.

Vi har nu mulighed for at kunne afprøve en mand med tilskud i ½ år i på 37 timer om ugen med kr. 70,50 i refusion pr. time.

Manden er 44 år og uddannet VVS-mand og har sidst fungeret som pedel på Københavns Tekniske Gymnasium, HTX Sukkertoppen, Valby.

Ideen er at afprøve han færdigheder og "misbruge" ham til alle reparationer efter balofix og dermed spare vor VVS-udgifter.

Ejendomsinspektøren skal notere de arbejder der ellers skulle være laves af hus-VVS'n for at prisfastsætte de besparelser der opnås.

Hvis man som udgangspunkt har en brutto lønomkostning for en ejendomsfunktionær på ca. kr. 400.000,00 inkl. feriepenge, pension og forsikringer.

Ca. omkostning for en mand i 6 måneder med tilskud:

Antal timer pr. måned = 148

Tilskud refusion pr. time ca. kr. 70,50

Nuværende timeløn for en ejendomsfunktionær er kr. 155,00

Hertil skal lægge feriepenge

Men der skal ikke tillægges pensionsopsparing.

Forventet omkostning pr. måned vil ligge brutto på ca. kr. 20.000,00

Indstilling:

- Der ansættes en fuldtids, VVS-uddannet mand med tilskud, som ejendomsfunktionær i 6 måneder. Ejendomsinspektøren registrerer den håndværksmæssige besparelse ved at vi selv udfører VVS. Herefter tages spørgsmålet vedr. evt. fastansættelse og vilkår op igen.

Beslutning:

Det blev besluttet at ansætte en medarbejder i løntilskud for en periode på 6 måneder med mulighed for forlængelse. PAB kommer med en udregning på hvad det kommer til at koste LB og sørger for formalia omkring ansættelsen.

AD 8. Status rådgivningsopgave renovering af varmecentralen

Som aftalt på organisationsmødet skulle rådgivningsopgaven vedr. renovering i varmecentralen gives til Alm & Thomsen, såfremt Kaspers forespørgsel ikke gav anledning til kommentarer.

Der har kun været positive tilbagemeldinger.

Derfor har vi haft et møde med Martin Alm for en gennemgang af hans fremsendte kontraktudkast.

Den er nu tilrettet efter de ønsker vi havde og vedlagt som bilag 6 og er klar til underskrift.

Indstilling:

- Kontrakten underskrives af PAB på vore vegne.

Beslutning:

Det blev besluttet at følge indstillingen.