

Den 6. november 2015

ORGANISATIONSBESTYRELSEN

REFERAT

til ordinært møde **tirsdag 3. november 2015 kl. 18.00** i bestyrelseslokalet, Sionsgade 26, kælder.

Deltagere:

	Jens Corfitzen	Formand (afd. 2)
	Peter Jørgensen	Næstformand (afd. 1)
	Carsten Kjøller	Organisationsbestyrelsesmedlem (afd. 2)
	Bendt K.B. Pedersen	Organisationsbestyrelsesmedlem (afd. 1)
	Marianne Olsen	Organisationsbestyrelsesmedlem (afd. 2)
Afbud	Thomas Begulic	Organisationsbestyrelsessuppleant (afd. 1)
	Vakant	Organisationsbestyrelsessuppleant (afd. 2)
	Kasper Nørballe	Direktør PAB

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af referater (*bilag 1*)
3. Godkendelse af budgetter 2016 for afdeling I og II (*bilag 2a og 2b*)
4. Bestyrelses anliggender 2015 (*bilag 3*)
5. Vedtægter (*bilag 4*)
6. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen (bilag 5)
7. Kollektiv råderet (*bilag 6a og 6b*).
8. Byggesager (*bilag 7 - 9*)
9. Orientering fra administrationen
10. Varmecentral (bilag 10 og 10a)
11. Udlejning (*bilag 11*)
12. Styringsdialog (*bilag 12a, 12b og 12c*)
13. Målsætninger for 2015/16 (bilag 13)
14. Ansættelse af Webmaster
15. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Beslutning:

Peter Jørgensen blev valgt som dirigent og Kasper Nørballe blev valgt som referent.

2. Godkendelse af referater

B-sag

./ Referat fra organisationsbestyrelsesmøde 18. august 2015 er vedlagt som (*bilag 1*).

Indstilling:

- At referatet godkendes.

Beslutning:

Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

3. Godkendelse af budgetter 2016 for afdeling I og II

B-sag

./ Budgetterne for afdeling I og II blev godkendt på det ordinære afdelingsmøde den 22. september 2015. Budgetterne er vedlagt som (*bilag 2a og 2b*).

Indstilling:

- At budgetterne for afdeling I og II godkendes.

Beslutning:

Budgetterne blev godkendt uden bemærkninger.

4. Bestyrelsesanliggender

B-sag

A - Bestyrelseshonorar 2015

./ På sidste organisationsbestyrelsesmøde blev det besluttet, at Kasper Nørballe laver en oversigt for udbetaling af honorar og internet- og telefongodtgørelse for andet halvår af 2015, til godkendelse. Oversigten er vedlagt som (*bilag 3*).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender oversigt for udbetaling af honorar og internet- og telefongodtgørelse for andet halvår af 2015.

Beslutning:

Oversigt af udbetaling af honorar og internet- og telefongodtgørelse blev godkendt for andet halvår af 2015 og første halvår af 2016.

Det blev samtidig godkendt, at Jens Corfitzen kan indkøbe en pc til maks. kr. 7.000 inkl. moms.

5. Vedtægter

B-sag

./.

Københavns Kommune har nu haft lejlighed til at gennemlæse de fremsendte vedtægter for Lægeforeningens boliger. Kommunen har per mail af 30. september 2015 givet deres kommentarer til vedtægterne. Vedlagt som (*bilag 4*) er mailkorrespondance vedrørende vedtægterne.

Følgende ændringer (**med rødt**) til § 11, bør derfor indføres i vedtægterne:

Bestyrelsen

§ 11. Bestyrelsen består af 5 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 5 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Der vælges **mindst 2** medlemmer fra hver afdeling. **Medlemmer kan vælges fra den anden afdeling, hvis kun en eller ingen fra en af afdelingerne stiller op.** Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen drøfter ændringerne til § 11 og beslutter hvad der skal indstilles til det ordinære repræsentantskabsmøde i 2016.

Beslutning:

Det blev besluttet at godkende de ovenstående ændringer til indstilling på det først-kommende ordinære repræsentantskabsmøde.

6. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

B-sag

På organisationsbestyrelsesmødet den 18. august 2015 godkendte bestyrelsen, at administrationen kommer med et kortfattet udkast til drøftelse og godkendelse.

./.

Administrationen har lavet et udkast til forretningsorden for organisationsbestyrelsen, der er vedlagt som (*bilag 5*)

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen giver samarbejdsudvalget kompetencen til at lave et færdigt udkast, der indstilles til godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Beslutning:

Det blev besluttet, at Jens og Peter skal arbejde videre med det udkast administrationen har lavet og efterfølgende indstille det til godkendelse på et organisationsbestyrelsesmøde, jf. vedtægternes § 11 stk. 7.

7. Kollektiv råderet

B-sag

- ./. Administrationen har hjemtaget lånetilbud på kollektive råderetssager for etape 1 i afdeling I og II, og har efterfølgende revideret byggeregnskaberne så omkostningerne passer til lånetilbuddene. Byggeregnskaberne er vedlagt som *(bilag 6a og 6b)*.
- ./. På organisationsbestyrelsesmødet den 18. august 2015 blev det aftalt, at Kasper Nørballe skal lave et oplæg til arbejdsgang i forbindelse med fremtidige sager. Herunder snitfladerne mellem hvad der udføres af ejendomskontoret og af administrationen. Udkast til arbejdsgang er vedlagt som *(bilag 6c)*.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender de reviderede byggeregnskaber og lånetilbuddene samt underskriver disse.
- Organisationsbestyrelsen godkender det vedlagte udkast til arbejdsgang for råderetssager.
- At organisationsbestyrelsen godkender at honoraret per råderetssag er kr. 2.250 inkl. moms.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte de reviderede byggeregnskaber, arbejdsgang for råderetssager, samt honoraret på kr. 2.250 pr. råderetssag. Der fremsendes særskilt accept på byggesagshonoraret for råderetssager til underskrift af formanden.

8. Byggesager

B-sag

Afdeling I – Nye stigerør

På det ordinære afdelingsmøde i 2014 blev det godkendt, at igangsætte udskiftning af nye stigerør til en samlet udgift på kr. 12.907.524. Der skal optages et 30 årigt lån til byggesagen vedrørende stigerørene på kr. 5.054.753.

Afdelingen ansøger samtidig om brug af egen trækingsret til gennemførelse af sagen på kr. 7.852.771.

- ./. Den årlige huslejeforhøjelse vil udgøre kr. 303.285, svarende til 2,2%. Anlægsbudget er vedlagt som *(bilag 7)*.
- ./. Udkast til rådgiveraftale er vedlagt som *(bilag 7a og 7b)*.
- ./. Udkast til byggeforretningsføreraftale er vedlagt som *(bilag 7c)*.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender låneoptagelsen og at administrationen hjemtager lån i Nykredit, der efterfølgende underskrives af de af boligorganisationen tegningsberettigede.
- At organisationsbestyrelsen godkender brug af egen trækingsret på kr. 7.852.771.
- At rådgiveraftale godkendes og at administrationen kan underskrive den når alle godkendelser er indhentet.
- At byggeforretningsføreraftale godkendes.

Det er en forudsætning for sagens gennemførelse, at den godkendes i både landsbyggefonden (egen trækingsret) og Københavns Kommune (låneoptagelsen).

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede at udsætte punktet til der har været afholdt et møde med Lægeforeningens Boligers advokat.

Afdeling I – Renovering af svalegange

På det ordinære afdelingsmøde i 2014, blev det godkendt at igangsætte renovering af svalegange til en samlet udgift på kr. 1.442.000. Der skal optages et 30 årigt lån til byggesagen vedrørende på kr. 1.442.000.

- ./ Den årlige huslejeforhøjelse vil udgøre kr. 86.520, svarende til 0,6%. Anlægsbudget er vedlagt som (*bilag 8*).
- ./ Udkast til rådgiveraftale er vedlagt som (*bilag 8a*).
- ./ Udkast til byggeforretningsføreraftale er vedlagt som (*bilag 8b*).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender låneoptagelsen og at administrationen hjemtager lån i Nykredit, der efterfølgende underskrives af de af boligorganisationen tegningsberettigede.
- At rådgiveraftale godkendes og at administrationen kan underskrive den når alle godkendelser er indhentet.
- At byggeforretningsføreraftale godkendes.

Det er en forudsætning for sagens gennemførelse, at den godkendes af Københavns Kommune (låneoptagelsen).

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede at udsætte punktet til der har været afholdt et møde med Lægeforeningens Boligers advokat.

Afdeling II – Nye stigerør

På det ordinære afdelingsmøde i 2014, blev det godkendt at igangsætte udskiftning af nye stigerør til en samlet udgift på kr. 6.987.625. Der skal optages et 30 årigt lån til byggesagen vedrørende stigerørene på kr. 3.292.204.

Afdelingen ansøger samtidig om brug af egen trækingsret til gennemførelse af sagen på kr. 3.695.421.

- ./ Den årlige huslejeforhøjelse vil udgøre kr. 197.532, svarende til 3,3%. Anlægsbudget er vedlagt som (*bilag 9*).
- ./ Udkast til rådgiveraftale er vedlagt som (*bilag 9a og 9b*).
- ./ Udkast til byggeforretningsføreraftale er vedlagt som (*bilag 9c*).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender låneoptagelsen og at administrationen hjemtager lån i Nykredit, der efterfølgende underskrives af de af boligorganisationen tegningsberettigede.
- At organisationsbestyrelsen godkender brug af egen trækingsret på kr. 3.695.421.
- At rådgiveraftale godkendes og at administrationen kan underskrive den når alle godkendelser er indhentet.
- At byggeforretningsføreraftale godkendes.

Det er en forudsætning for sagens gennemførelse, at den godkendes i både landsbyggefonden (egen trækingsret) og Københavns Kommune (låneoptagelsen).

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede at udsætte punktet til der har været afholdt et møde med Lægeforeningens Boligers advokat.

9. Orientering fra administrationen

O-sag

Mundtlig orientering.

Indstilling:

- At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning:

Kasper Nørballer orienterede om de nye regler vedrørende nul-tolerance. Punktet tages op med kommunen på det årlige styringsdialogmøde. Det blev aftalt, at Jens Corfitzen fremsender oplysninger vedrørende lejer, som organisationsbestyrelsen ønsker bliver undersøgt nærmere.

Arbejdstilsynet har været på deres rutinemæssige besøg og har påpeget, at der mangler udsugning på værkstedet, hvis man ønsker fortsat at bruge sav mv. Ejendomsbestyrelsen hjemtager tilbud på at opsætte udsugning, hvorefter organisationsbestyrelsen må træffe beslutning, om de vil igangsætte dette. Indtil der er truffet en afgørelse, er de pågældende maskiner taget ud af brug.

10. Varmecentral

O-sag

Når sagen er afsluttet vil administrationen med baggrund i det tekniske byggeregnskab udfærdige et endeligt byggeregnskab og derefter hjemtage lån fra Nykredit til finansiering af sagen.

På organisationsbestyrelsesmødet den 4. november blev det besluttet at lånet hjemtages i Nykredit og underskrives af de tegningsberettigede.

Sagen er afsluttet og budgettet overholdes.

Administrationen har modtaget det byggetekniske regnskab og vil hurtigst muligt udarbejde et byggeregnskab, der fremsendes til revisor inden endelig godkendelse i organisationsbestyrelsen.

./ Byggeregnskabet er godkendt af revisor og vedlægges som (*bilag 10 og 10a*).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet og bemyndiger de tegningsberettigede til at underskrive lån der er hjemtaget i Nykredit.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede at udsætte punktet til der har været afholdt et møde med Lægeforeningens Boligers advokat.

11. Udlejning

B/E/O-sag

A. Flexibel udlejning

Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune har vedtaget at indgå aftale med BL om rammerne for udlejning af almene boliger i perioden 1. januar 2015 – 31. december 2018.

Det er yderligere besluttet, at aftalen skal udbredes til alle boligorganisationer, uanset om de er medlem af BL.

Dette betyder, at Lægeforeningens Boliger skal følge aftalen og dermed reglerne for fleksibel udlejning. Den fleksible udlejning gælder kun for den eksterne venteliste og ændrer ikke ved antallet af boliger der skal stilles til rådighed for kommunen.

- ./ Udlejningsaftale med Københavns Kommune for perioden 1. januar 2015 – 31. december 2018 vedlægges som *(bilag 11)*.

Indstilling:

- At aftale om fleksibel udlejning tages til efterretning og at administrationen som forretningsfører kan underskrive aftalen på vegne af Lægeforeningens Boliger.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog aftalen til efterretning og bemyndigede administrationen til at underskrive aftalen.

B. Erhvervslejemålet i Nyborggade

Vibeke Holst har opsagt sit erhvervslejemål på Nyborggade 9, 1., og har ønsket at fraflytte pr. 31.07.2015. Jf. kontrakten har hun 6 måneders opsigelse og hæfter dermed for husleje til og med den 31.10.2015.

Administrationen har undersøgt hvad en erhvervsmægler skal have for at udleje Nyborggade 9, 1. Mindste prisen for dette er kr. 25.000. Mægleren mener, at en månedlig leje på kr. 8000 er relevant. Mægleren vil ikke udtale sig om hvor hurtigt og om lejemålet kan lejes ud til den pris, da det ligger på første sal og er uden elevator og fælles toilet.

En anden mulighed er at ansøge kommunen om at ombygge lejemålet til ungdomsboliger. Dette vil falde ind under nybyggeri og kræve kommunal grundkapital.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen drøfter mulighederne og beslutter hvad der skal ske med lejemålet.

Beslutning:

Det blev besluttet, at erhvervslejemålet fortsat skal udlejes som erhvervslejemål og at administrationen skal hjemtage tilbud fra erhvervsmægleren på annoncering og udlejning af lejemålet. Tilbuddet skal forelægges samarbejdsudvalget/forretningsudvalget til godkendelse.

C. Erhvervslejemål Irma

Irmas advokat Mads Drejer har henvendt sig til administrationen, da Coop mener at lejen for Irma er for dyr og ligger over markedsleje. Irma har i mail af 19. oktober 2015 foreslået følgende:

- En lejenedsættelse på kr. 85.000 pr. år.
- Ingen bindingsperiode.

- Lejen reguleres ikke i 5 år og § 13 kan ikke gøres gældende i 5 år.

Administrationens indstilling:

Administrationen vil opfordre til at der tages henvendelse til en erhvervsmægler med henblik på at få lavet en vurdering af markedslejen og at samarbejdsudvalget bemyndiges til at forhandle en eventuel ændring af lejevilkår og husleje med Coop.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen drøfter sagen og tager stilling til administrationens indstilling.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede, at administrationen skulle sende en mail til advokat Mads Drejer, hvori man udbeder sig 14 dage til at komme med et svar på dennes henvendelse.

Det blev yderligere besluttet, at administrationen fremsender kontrakt og nuværende lejeniveau samt en beregning på hvad huslejen menes at kunne bære jf. erhvervsmæglerens vurdering af lejeniveau. Organisationsbestyrelsen vil herefter træffe beslutning om det videre forløb i sagen.

12. Styringsdialog

B-sag

./. Styringsrapport for Lægeforeningens Boliger for 2014 vedlægges som (*bilag 12a, 12b og 12c*).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen drøfter skemaerne og godkender dem til indberetning.

Beslutning:

Det blev besluttet at godkende skemaerne.

13. Målsætninger for 2015/16

B-sag

./. På organisationsbestyrelsesmødet den 18. august 2015 godkendte bestyrelsen, at administrationen kommer med udkast til målsætninger for 2016 til drøftelse og beslutning. Vedlagt som (*bilag 13*) er administrationens udkast til målsætninger for Lægeforeningens boliger 2015/16.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen drøfter og godkender målsætninger for 2015/16.

Beslutning:

Det blev besluttet at godkende målsætningerne.

14. Ansættelse af Webmaster**B-sag**

På afdelingsbestyrelsesmødet den 20. oktober 2015 blev det drøftet hvad der skulle ske med LBs hjemmeside. Det blev besluttet at afdelingsbestyrelsen vil indstille til organisationsbestyrelsen, at Alex Rasmussen bliver ansat til at vedligeholde LBs hjemmeside.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen drøfter om der skal ansættes en webmaster, samt de nærmere betingelser for en sådan ansættelse.

Beslutning:

Det blev efter afstemning (Jens, Peter og Carsten stemte for, Marianne stemte blankt og Bendt stemte imod) besluttet, at høre om Alex Rasmussen vil varetage funktionen som Webmaster for Lægeforeningens Boliger. De nærmere ansættelsesvilkår aftales mellem Alex Rasmussen og organisationsbestyrelsen.

15. Eventuelt

Næste møde i organisationsbestyrelsen er tirsdag den **19. januar 2016 kl. 18.00**. Forslag til dagsordenspunkter skal være formanden i hænde senest den 5. januar 2016.

Der skal nedsættes et udvalg der arrangerer det kommende seminar.

Udvalget består af Jens, Peter og Carsten.