

Den 25. januar 2016

## ORGANISATIONSBESTYRELSEN

### REFERAT

til ordinært møde **tirsdag 19. januar 2016 kl. 18.00** i bestyrelseslokalet, Sionsgade 26, kælder-  
ren.

#### 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)
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. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen
4. Byggesager (*bilag 2 og 3*)
5. Orientering fra administrationen
6. Varmecentral
7. Udlejning (*bilag 4*)
8. Ansættelse af Webmaster
9. Venteliste til garager
10. Lukket punkt (*bilag 5*)
11. 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 3. november 2015 er vedlagt som (bilag 1).

### Indstilling:

- At referatet godkendes.

### Beslutning:

Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

---

## 3. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

B-sag

På organisationsbestyrelsesmødet den 3. november 2015 blev det besluttet, at Jens Corfitzen og Peter Jørgensen skal arbejde videre med det udkast administrationen har lavet og efterfølgende indstille det til godkendelse på et organisationsbestyrelsesmøde, jf. vedtægternes § 11 stk. 7.

På formødet blev det besluttet, at administrationen skal lave et udkast til godkendelse, der udelukkende omhandler de praktiske ting vedrørende afholdelse af organisationsbestyrelsesmøderne. Udkastet forelægges til godkendelse på organisationsbestyrelsens møde den 10. maj 2016.

### Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

---

## 4. Byggesager

B-sag

### Afdeling I – Nye stigerør (afventer)

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 \_\_\_).

./. Udkast til byggeforretningsføreraftale er vedlagt som (bilag \_\_\_).

På organisationsbestyrelsesmødet den 3. november 2015 besluttede organisationsbestyrelsen at udsætte punktet til der har været afholdt et møde med Lægeforeningens Boligers advokat.

**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 byggeforretningsføreraftale godkendes?**

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

**Beslutning:**

*Sagen afventer og tages op når der foreligger en afklaring af byggeforretningsførelsen.*

---

**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 2*).
- ./ Udkast til rådgiveraftale er vedlagt som (*bilag 3*).

På organisationsbestyrelsesmødet den 3. november 2015 besluttede organisationsbestyrelsen at udsætte punktet til der har været afholdt et møde med Lægeforeningens Boligers advokat.

Administrationen har den 12. december 2015 meddelt Lægeforeningens Boliger at PAB på bygherrens foranledning og initiativ fra bygherren (Lægeforeningens Boliger) medvirke til sagens gennemførelse jf. Kontrakt om forretningsførelsens bilag 2, pkt. 2.3.9. Det tidligere fremsatte tilbud om byggeforretningsførelse trækkes dermed tilbage.

**Indstilling:**

- At organisationsbestyrelsen godkender projektet og anlægsbudgettet, dog således at byggesagshonoraret udgår.
- 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.

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

**Beslutning:**

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.*

---

**Afdeling II – Nye stigerør (afventer)**

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 \_\_\_).
- ./ Udkast til byggeforretningsføreraftale er vedlagt som (bilag \_\_\_).

På organisationsbestyrelsesmødet den 3. november 2015 besluttede organisationsbestyrelsen at udsætte punktet til der har været afholdt et møde med Lægeforeningens Boligers advokat.

**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 byggeforretningsføreraftale godkendes?**

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

**Beslutning:**

*Sagen afventer og tages op når der foreligger en afklaring af byggeforretningsførelsen.*

## 5. Orientering fra administrationen

O-sag

Mundtlig orientering.

Inden mødet var fremsendt tilbud fra Nykredit på forbedringslån, som iflg. beregningerne med fordel kan omlægges.

Der er tale om følgende lån:

Afdeling 1 – lån til vinduer – årlig besparelse 65.950

Afdeling 1 – lån til elevatorer – årlig besparelse 14.194

Afdeling 2 – lån til vinduer – årlig besparelse 40.671

### Indstilling:

- At orienteringen tages til efterretning.

### Beslutning:

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at lånene opsiges og at der tages nye lån hjem.*

---

## 6. Varmecentral

O-sag

Når sagen er afsluttet vil administrationen med baggrund i det tekniske byggregnskab udfærdige et endeligt byggregnskab 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 byggregnskab, der fremsendes til revisor inden endelig godkendelse i organisationsbestyrelsen.

På organisationsbestyrelsesmødet den 3. november 2015 besluttede organisationsbestyrelsen at udsætte punktet til der har været afholdt et møde med Lægeforeningens Boligers advokat.

Revideret byggregnskabet er godkendt af revisor og er i mail af 14. december 2015 fremsendt til godkendelse i organisationsbestyrelsen. Byggregnskabet er per mail af 16. december 2015 godkendt.

### Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og bemyndiger de tegningsberettigede til at underskrive lån der er hjemtaget i Nykredit.

**Beslutning:**

*Organisationsbestyrelsen fik udleveret de endelige lån og tog orienteringen til efterretning.*

---

**7. Udlejning**

**O-sag**

**A. *Fleksibel udlejning***

Der er fremsendt orientering om de fleksible kriterier der efter aftale mellem Lægeforeningens Boliger og Københavns Kommune er gældende.

**Indstilling:**

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Beslutning:**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

---

**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.

På organisationsbestyrelsesmødet den 3. november 2015 blev det besluttet, at erhvervslejemålet fortsat skal udlejes som erhvervslejemål og at administrationen skal hjemtage tilbud fra erhvervs mægleren på annoncering og udlejning af lejemålet. Tilbuddet skal forelægges samarbejdsudvalget/forretningsudvalget til godkendelse.

Organisationsbestyrelsen har i mail af 15. november 2015 godkendt at der indgås en formidlingsaftale med EDC om udlejning af erhvervslejemålet Nyborggade 9, 1.

Administrationen kommer med en mundtlig status på mødet.

**Indstilling:**

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Beslutning:**

*Kjeld Skelmosse havde inden mødet fremsendt mulig lejers krav til istandsættelse ved udlejning af lejemålet. Organisationsbestyrelsen vil se på det og tage det op med afdelingsbestyrelsen. Det endelige ansvar for udlejningen ligger hos organisationsbestyrelsen.*

---

### **C. Erhvervslejemål Irma**

Irmas advokat Mads Drejer har henvendt sig til administrationen, da Coop Danmark 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.

./. Lægeforeningens Boligers advokat har ved brev af 14. december 2015 meddelt Coop Danmark, at Lægeforeningens Boliger ikke kan imødekomme deres ønske om lejenedsættelse eller ændre på vilkår i lejeaftalen. Brev til Coop Danmark er vedlagt som (bilag 4).

#### **Indstilling:**

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

#### **Beslutning:**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

---

## **8. 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.

På organisationsbestyrelsesmødet den 3. november 2015 blev det 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.

Administrationen er ved at undersøge på hvilke vilkår en ansættelse kan ske.

#### **Indstilling:**

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Beslutning:**

*Organisationsbestyrelsen anmodede administrationen om at undersøge om det er muligt, at Webmasteren kan fremsende faktura for arbejdet en gang årligt i stedet for at blive ansat. Orienteringen blev taget til efterretning.*

---

## 9. Venteliste til garager

B-sag

I Lægeforeningens Boliger afdeling er der i afdeling I en række garager der udlejes til beboerne efter venteliste. I dag kan både lejere fra afdeling I og II opnoteres på ventelisten. Garagerne udlejes til den lejer der har den højeste anciennitet, dog således at beboere i afdeling I har fortrinsret. Ved opnormering på ventelisten stilles der ikke krav om at man har bil, dette skal man først dokumentere ved indgåelse af lejekontrakten.

På organisationsbestyrelsesmødet den 18. marts 2014 pkt. 8 blev det besluttet, at alle garagelejere skulle opsiges med en måneds varsel og samtidig blive tilbudt at underskrive en ny kontrakt, der opfylder de af afdelingsmødet godkendte regler for leje af garagelejemål. Alle garagelejere har godkendt de nye kontrakter.

Administrationen håndterer ventelisten efter de principper, der blev brugt ved overdragelsen fra tidligere administrator, men der findes ingen skriftlige forretningsgange for dette.

### **Indstilling:**

- At organisationsbestyrelsen drøfter om de nuværende principper fortsat skal være gældende. Her efter at de vedtagne retningslinjer bliver taget til referat og nedskrevet i en forretningsgang.

### **Beslutning:**

*Organisationsbestyrelsen besluttede at beholde de nuværende retningslinjer for ventelisten til garager og at dette skal skrives ned i en forretningsgang.*

---

## 10. Lukket punkt (bilag 5)

---

## 11. Eventuelt

Næste møde i organisationsbestyrelsen er tirsdag den **8. marts 2016 kl. 18.00**. Forslag til dagsordenspunkter skal være formanden i hænde senest den 23. februar 2016.

*Det er aftalt, at regnskaberne fremsendes i udkast den 12. februar 2016 og at alle rettelser skal være administrationen i hænde senest den 14. marts 2016.*