

Den 1. november 2023

ORGANISATIONSBESTYRELSEN

Referat

Til ordinært møde **tirsdag 31. oktober 2023 kl. 18.00** i bestyrelseslokalet, Sionsgade 26, kælderens.

Deltagere:

	Jens Corfitzen	Formand (afd. 2)
	Peter E. Jørgensen	Næstformand (afd. 1)
	Lene Stenberg	Organisationsbestyrelsesmedlem (afd. 2)
Afbud	Bendt K.B. Pedersen	Organisationsbestyrelsesmedlem (afd. 1)
	Carsten Kjøller	Organisationsbestyrelsesmedlem (afd. 2)
Fraværende	Thomas Begulic	Suppleant (afd. 1)
	Jette Jørgensen	Suppleant (afd. 2)
	Nicholas Bisp Nielsen	Driftschef FA09

1. Godkendelse af dagsorden
2. Valg af dirigent og referent
3. Godkendelse af referater (*bilag 1 og 2*)
4. Godkendelse af budget 2024 i afd. 1 og 2 (*bilag 3a og 3b*)
5. Whistleblowerordningen (*bilag 4a og 4b*)
6. Facaderenovering
7. Genudbud af ejendomsdrift og renhold
8. Anlæggelse af elkabel på Lægeforeningens boligers ejendom (*bilag 5a - 5g*)
9. Effektivisering i perioden 2021-2026
10. Orientering fra administrationen
11. Styringsdialog (*bilag 6*)
12. Julefrokost
13. Lukket punkt (*bilag 7*)
14. Eventuelt

1. Godkendelse af dagsorden

Beslutning:

Dagsordenen blev godkendt.

2. Valg af dirigent og referent

Beslutning:

Nicholas Bisp Nielsen blev valgt som dirigent og referent.

3. Godkendelse af referater

B-sag

./ Referat fra bestyrelsesmøde 29. august 2023 er vedlagt som *(bilag 1)*.

./ Lukket referat fra bestyrelsesmøde 29. august 2023 er vedlagt som *(bilag 2)*.

Indstilling:

- At referaterne godkendes.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne.

4. Godkendelse af budget 2024 i afd. 1 og 2

B-sag

./ Budgetterne for afdeling 1 og 2 blev godkendt på det ordinære afdelingsmøde den 26. september 2023. Budgetterne er vedlagt som *(bilag 3a og 3b)*.

Indstilling:

- At budgetterne for afdeling 1 og 2 godkendes.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne for afdeling 1 og 2.

5. Whistleblowerordningen

B-sag

./ Kravet om etablering af whistleblowerordning gælder for alle arbejdsgivere med over 50 ansatte. Mindre virksomheder kan ofte drage fordel af etableringen af en whistleblowerordning, selvom de ikke er omfattet af lovkravet.

Landsbyggefonden har via advokatfirmaet Kroman Reumert oprettet en samlet whistleblowerordning, som alle almene boligorganisationer/administrationsorganisationer kan tilslutte sig. Det er gratis at være med i ordningen, dog vil der være sagsomkostninger ved sager, der skal behandles.

Det er defineret af loven, at der kan indberettes om følgende:

- Overtrædelser af EU-retten, som er omfattet af anvendelsesområdet for whistleblowerdirektivet, ex. offentligt udbud, finansielle tjenester, hvidvaskning, miljø mv.

- Alvorlige lovovertrædelser og øvrige alvorlige forhold, herunder ex. økonomisk svindel, bedrageri, bestikkelse, seksuelle krænkelser, chikane mv.

Det gælder, at der kan indberettes til whistleblowerordningen om enhver oplysning, herunder rimelig mistanke, om faktiske eller potentielle overtrædelser, som har fundet sted eller med stor sandsynlighed vil finde sted i den organisation, hvor whistlebloweren arbejder eller har arbejdet, samt om forsøg på at skjule sådanne overtrædelser. Det er frivilligt at lade flere benytte ordningen, såsom eksterne samarbejdsrelationer (bestyrelser, leverandører mv) og beboere.

I løsningen via Landsbyggefonden er det defineret, at beboerne og bestyrelser/samarbejdspartnere kan anvende whistleblowerordningen.

Der er ikke krav om at boligorganisationer med under 50 ansatte tilmeldes ordningen, men der opfordres generelt til at alle almene boligorganisationer tilmeldes ordningen som led i God Almen Ledelse.

Administrationens timeforbrug forbundet med etablering og Whistleblowerordningen og sagsbehandling for eventuelle indberetninger der vedrører boligorganisationen betales jf. ydelseskataloget med den til enhver tid gældende timepris.

Rammeaftale og Tilmeldingsblanket er vedlagt som (*bilag 4a og 4b*).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen drøfter emnet og beslutter om Lægeforeningens Boliger skal tilmeldes whistleblowerordningen via Landsbyggefonden.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen drøftede emnet og besluttede, at Lægeforeningens Boliger ikke skal tilmeldes whistleblowerordningen via Landsbyggefonden på nuværende tidspunkt.

6. Facaderenovering

Organisationsbestyrelsen havde tidligere planlagt at invitere Byggeafdelingen i FA09 ved Torben Hangaard Nielsen (byggechef) og Henrick Poulsen (projektchef) med til organisationsbestyrelsesmødet den 31. oktober 2023.

Der var planlagt en inspirationstur den 2. oktober 2023 kl.12-14. Thomas, Lene, Carsten og Bendt med forbehold. Jette inviteres ligeledes. Inspirationsturen blev udskudt, grundet for få tilmeldte.

Det indstilles at der planlægges en ny tur til foråret, hvor vi inviterer Torben og Henrick fra byggeafdelingen med her i stedet. Emner og ønsker noteres ned, så inspirationsturen bliver så omfangsrig og inspirerende så muligt.

Carsten foreslog at invitere afdelingsbestyrelsen med også, hvilket alle var enige i.

Emnerne: nye facader, altaner, tagboliger, tagterrasser, begrønnede tage. Nicholas kontakter Torben for afklaring og indkalder til inspirationstur i foråret. Mødet skal være en tirsdag kl.16.30 – 19 inkl. sandwich

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7. Genudbud af ejendomsdrift og renhold

Genudbuddet er nu offentliggjort og ligger på Ethics.

Status torsdag den 21. september fra Bird & Bird

Fra Bird & Bird advokater modtager i hermed en opdatering på udbuddet vedrørende administration af ejendomskontor og ad hoc serviceopgaver for Lægeforeningens Boliger.

Vi modtog en henvendelse fra en potentiel ansøger – virksomhed: Forenede Service A/S og navn: Martin Rostrup Hansen. Henvendelsen vedrørte tilmelding til besigtigelse i uge 39 (forud for prækvalifikationen) som var forkert angivet i udbudsbetingelsernes punkt 8.3. Af punkt 18 "tidsplan for udbudsforretningen" fremgik den korrekte periode for besigtigelse – nemlig uge 44, som vi har opdateret udbudsbetingelsernes punkt 8.3 med.

Virksomheden har ligeledes henvendt sig direkte til os på mail, og vi har gjort dem opmærksom på, at kommunikationen skal foregå via udbudssystemet Ethics.

De opdaterede udbudsbetingelser er lagt op på Ethics.

Derudover kan jeg oplyse, at følgende virksomheder d.d. har registreret sig på udbudssiden og hentet udbudsmaterialet ned:

- Virksomhed: Bid Partner, navn: Lars Green
- Virksomhed: C. C Rengøring & Facility ApS, navn: Lars Wilk
- Virksomhed: Nord-Transport ApS, navn: Ibraheem Kanaan
- Virksomhed: Rengøringservice Danmark A/S, navn: Mikkel Hove
- Virksomhed: Florapleje, navn: Zozan Secilmis
- Virksomhed: Forenede Service A/S, navn: Martin Rostrup Hansen

Status tirsdag den 10. oktober fra Bird & Bird.

Ansøgningsfristen på udbuddet af ejendomsadministration udløb kl. 12 i dag, og vi har modtaget tre ansøgninger fra følgende virksomheder: Forenede Service, Rengøringservice Danmark og Smiley Service.

Vi kan allerede på nuværende tidspunkt konstatere, at Smiley Service ikke lever op til det økonomiske mindstekrav om en årsomsætning på minimum 8 mio. kr. i hvert de seneste tre regnskabsår. Derudover er der ikke tilstrækkelige oplysninger i deres referencer til at vurdere, hvorvidt de lever op til mindstekravet angående referencer. Smiley Service vil derfor skulle modtage et afslagsbrev.

For så vidt angår Forenede Service og Rengøringservice Danmark, foretager vi nu en gennemgang af ansøgningerne og vurderer konditionsmæssigheden heraf.

Da vi ikke har modtaget mere end tre ansøgninger, vil vi ikke skulle foretage en udvælgelse. Såfremt Forenede Service og Rengøringservice Danmark er konditionsmæssige, vil de begge få et brev med opfordring til at give tilbud.

Vi vender tilbage senere i dag eller i morgen angående konditionsmæssighed samt den videre proces. Ifølge vores tidsplan skal vi udsende opfordringsbreve den 19. oktober. Da vi ikke skal foretage en udvælgelse, kan dette formentlig ske hurtigere

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Anlæggelse af elkabel på Lægeforeningens boligers ejendom

./.

Cowi har fremsendt en ansøgning vedr. tilladelse til at etablere elkabler i Sionsgade.

Arbejdet i den aktuelle del af Sionsgade er planlagt at udføres i gravet trace med en bredde på ca. 60-70 cm. Trace udføres i vestlig side af vej op mod bygning og P-plads-området vil være tilgængeligt under hele arbejdet. Gravearbejdet udføres i mindre etaper, hvor der vil være åben grav, men lukkes hurtig samme dag. Ved fyraften vil der blive udlagt køreplader.

Varigheden af arbejdet er ca. 10 arbejdsdage.

Cowi har vedlagt en skitse, der samtidig skal udgøre et bilag til den servitut, der ønskes tinglyst på ejendommen. Udkast til servitut er også vedlagt.

Endvidere er vedlagt et forslag til aftale om, at ledningerne kan etableres og forblive på ejendommen og at den tilhørende servitut tinglyses på ejendommen efterfølgende. Ledningen flyttes for ledningsejerens regning, hvis det en gang i fremtiden kommer i vejen for byggeri eller andre anlæg.

Vedlagt er (*bilag 5a, 5b og 5c*).

Iflg. offentlige arkiver er det Lægeforeningens Boliger, der ejer det aktuelle forløb af Sionsgade inkl. P-pladser og fortov, idet det er en del af den store grund, matr.nr. 1173:

Ejer af matr.nr. 1173 ifølge Ejendomsstamregisteret ESR er vedlagt som (*bilag 5d*).

Ejer af matr.nr. 1173 ifølge tingbogen er vedlagt som (*bilag 5e*).

En liste over servitutter, som er tinglyst på matr.nr. 1173, er vedlagt som (*bilag 5f*).

Et matrikelkort, der viser udbredelsen af matr.nr. 1173 er vedlagt som (*bilag 5g*).

For god ordens skyld bemærkes, at Lægeforeningens Boliger SMBA også ejer matr.nr. 5880 Udenbys Klædebo Kvarter

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen drøfter henvendelsen og vurderer om de vil give tilladelse til etablering af elkabler og underskriver nærværende aftaler.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen drøftede henvendelse og besluttede at give tilladelse til etablering af elkabler og underskrev nærværende aftale.

9. Effektivisering - perioden 2021-2026

Effektiviseringspotentialer drøftes løbende i organisationsbestyrelsen.

Det drøftes hvilke effektiviseringstiltag er mulige. Der tages udgangspunkt i afdelingernes energimærke.

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at der i samarbejde med FA09's energispecialist skal udarbejdes forslag til organisation og afdelingsbestyrelsen, så de kan drøfte og beslutte om der skal stilles forslag til afdelingsmøderne omkring etablering af solceller i begge afdelinger. Energispecialistens forslag og beregninger på solceller fremsendes ved modtagelse.

Foranalyse og potentialeberegninger for afd. 1001 og 1002 blev fremsendt på selve dagen. Organisationen ville gerne have tid til at læse dette i gennem.

Organisationsbestyrelsen har besluttet at enten sende spørgsmål og/eller indkalde energispecialisten til et møde og gennemgang af fremsendte. Dette udestår forsat grundet den nuværende lovgivning på området, som ikke medfører en rentabel investering på området.

Det drøftes endvidere om der skal findes andre indsatsområder i stedet.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. Orientering fra administrationen**O-sag****10.1 Kapitalforvaltning**

Der kommet ny lovgivning på kapitalforvaltningsområdet. Nedenstående er uddrag og de vigtigste elementer i den nye lovgivning.

Der skal ske en adskillelse af forvaltningen af boligorganisationens og afdelingernes midler.

Boligorganisationens afdelinger **kan** placere op til 30% af deres henlagte midler i noterede aktier og virksomhedsobligationer. De resterende 70% skal placeres som hidtil i stats- eller realkreditobligationer.

Boligorganisationen er **ikke** omfattet af de ændrede regler, hvorfor arbejdskapital- og dispositionsfondsmidler stadig kun må placeres i danske stats- og realkreditobligationer.

- 1) Bestyrelsen skal udarbejde en investeringsstrategi, som blandt andet skal fortælle om man vil inddrage andet end stats- og realkreditobligationer i porteføljen
 - Hvilken andel af aktier og/eller virksomhedsobligationer man vil inddrage i porteføljen?
 - Varighed af porteføljen?
 - Hvilken geografi man må kigge ind i, vil man f.eks. ekskludere Rusland, Kina etc.?
 - Er der nogle sektorer som man ikke vil investere i, f.eks. våbenfabrikanter?
 - Hvordan med bæredygtighed – miljø, social og ledelse (ESG)Selve investeringen skal tilrettelægges så den er omkostningseffektiv og med en fornuftig spredning – hvad det præcis betyder, må vi afvente Landsbyggefondens vejledninger, som forventes klar i efteråret. Landsbyggefonden vil også komme med en vejledning til udarbejdelse af investeringsstrategi.
- 2) Der skal udarbejdes likviditetsanalyser, som viser hvornår afdelingerne har behov for midlerne, idet det påvirker både spredning og varighed af investeringen.
- 3) Det ser ud til at Landsbyggefonden vil forhandle rammeaftaler eller få lavet investeringspuljer, som boligafdelingerne kan benytte sig af, i stedet for selv at afsøge markedet og gå i evt. udbud. Der er ikke udmeldt nogen tidshorisont for dette arbejde. En sådan rammeaftale vil fritage boligorganisationen for at finde ud af om investeringen er omkostningseffektiv og afsøgning af markedet eller udbud.

Lige så snart at der kommer mere information fra Landsbyggefonden, så vil vi tage fat i jer igen, med henblik på at få lavet en plan for det videre forløb.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10.2 FA09 bestyrelses- og repræsentantskabsmøder

Der afholdes bestyrelsesmøde den 15. november 2023.

Der afholdes repræsentantskabshygge den 6. december 2023.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10.3 FA09 personalenyt

I afdelingen Økonomi er der ansat en ny afdelingschef for Økonomi, der starter 1. november 2023.

Ansøgning om økonomielever er indtil videre sat i bero.

Rekrutteringsprocessen om ansættelse af en økonomimedarbejder til forbrugsregnskaber er startet.

I afdelingen Ledelse- og Udviklingssekretariatet er der ansat en ny jurist, der er startet 1. oktober 2023.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10.4 BL-informerer - Nyhedsbreve siden sidste møde:

Det er muligt selv at tilmelde sig nyhedsbrevet her: <https://bl.dk/tilmeld-nyhedsbrev/>

De sidste nyhedsbreve er:

- 2223 – [Whistleblowerordninger i almene boligorganisationer](#)
- 2123 – [Regulering af maksimumhuslejen 2024](#)

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Styringsdialog

Københavns Kommune har inviteret til styringsdialogmøde 5. december 2023 kl. 13.50-14.40. Det er besluttet at Jens Corfitzen, Carsten Kjøller og Peter Jørgensen deltager sammen med administrationen.

./ Referat fra styringsdialogmødet i 2022 vedlægges som (*bilag 6*).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Julefrokost**B-sag**

Der skal afholdes julefrokost og nedsættes et udvalg.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen nedsætter et udvalg der arrangerer julefrokost

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen nedsatte et udvalg bestående af Carsten Kjøller og Bendt K.B. Pedersen.

13. Lukket punkt (*bilag 7*)**14. Eventuelt**

Næste møde i organisationsbestyrelsen er tirsdag den **12. december 2023 kl. 18**. Forslag til dagsordenspunkter skal være formanden i hænde senest den 28. november 2023.