

Den 8. maj 2024

ORGANISATIONSBESTYRELSEN

Referat

Til ordinært møde **tirsdag 7. maj 2024 kl. 18.30** i bestyrelseslokalet, Sionsgade 26, kælderen.

Deltagere:

	Jens Corfitzen	Formand (afd. 2)
	Peter E. Jørgensen	Næstformand (afd. 1)
	Lene Stenberg	Organisationsbestyrelsesmedlem (afd. 2)
	Bendt K.B. Pedersen	Organisationsbestyrelsesmedlem (afd. 1)
	Carsten Kjøller	Organisationsbestyrelsesmedlem (afd. 2)
<i>Fraværende</i>	Thomas Begulic	Suppleant (afd. 1)
	Jette Jørgensen	Suppleant (afd. 2)
	Kasper Nørballe	Adm. Direktør FA09

1. Godkendelse af dagsorden
2. Valg af dirigent og referent
3. Godkendelse af referater (*bilag 1 og 2*)
4. Facaderenovering
5. Fordeling af honorar (*bilag 3*)
6. Fælles istandsættelse af mur på Sionsgade (*bilag 4a, 4b, 4c og 4d*)
7. Skelforhold og vejvedligehold (*bilag 5*)
8. Effektivisering i perioden 2021-2026
9. Godkendelse af budget 2025 (*bilag 6*)
10. Godkendelse af regnskab 2023 for boligorganisation og afdelinger (*bilag 7 - 12*)
11. Revisionsprotokol (*bilag 13*)
12. Valg af revisor og advokat
13. Forberedelse af repræsentantskabsmøde (*bilag 14 - 15*)
14. Orientering fra administrationen
15. Lukket punkt (*bilag 16*)
16. Eventuelt

1. Godkendelse af dagsorden

Beslutning:

Dagsordenen blev godkendt.

2. Valg af dirigent og referent

Beslutning:

Kasper Nørballe blev valgt som dirigent og referent.

3. Godkendelse af referater

B-sag

./ Referat fra bestyrelsesmøde 12. marts 2024 er vedlagt som *(bilag 1)*.

./ Lukket referat fra bestyrelsesmøde 12. marts 2024 er vedlagt som *(bilag 2)*.

Indstilling:

- At referaterne godkendes.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne med bemærkning om, at Peter Jørgensen ikke havde meldt afbud inden mødet den 12. marts 2024.

4. Facaderenovering

Det er besluttet, at der skal afholdes en inspirationstur i foråret. Det skal være en tirsdag kl. 16.30 – 19.00 inkl. sandwich. Torben Hangaard Nielsen (byggechef) forestår en god og inspirerende tur. Dato og program følger.

Det er besluttet at invitere afdelingsbestyrelsen med.

Emnerne: nye facader, altaner, tagboliger, tagterrasser, begrønnede tage.

På mødet den 12. marts 2024 blev beslutning om dato for denne inspirationstur udsat til dette møde.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og finder en dato for afholdelse af inspirationstur.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Det blev besluttet, at afholde inspirationsturen den 4. juni kl. 16:30. Administrationen vender tilbage med nærmere information.

5. Fordeling af honorar

B-sag

På mødet den 12. marts 2024 blev det besluttet, at fordeling og meddelelse om hvem der fra organisationsbestyrelsen ønsker at modtage bestyrelseshonorar, skulle tages op på dette møde.

Ifølge organisationsbestyrelsens beslutning af 18. august 2015 fastsættes honoraret til det maksimale vederlag jf. § 13 i bekendtgørelse om drift af almene boliger og indeksreguleres årligt.

Honoraret fordeles ligeligt mellem de fem organisationsbestyrelsesmedlemmer, honoraret for det enkelte medlem kan maksimalt udgøre 1/5 af det til enhver tid maksimale honorar.

./ Vedlagt som (*bilag 3*) er udkast til bestyrelseshonorar for 2024.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager stilling til fordeling af honorar.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede at godkende fordelingen af honoraret.

6. Fælles istandsættelse af mur på Sionsgade B-sag

Lægeforeningens Boliger har modtaget en anmodning om fælles istandsættelse af mur fra Østerbro Lilleskole på Sionsgade.

./ Anmodning med bilag er vedlagt som (*bilag 4a, 4b, 4c og 4d*).

Administrationen har nedenstående bemærkninger til drøftelse i organisationsbestyrelsen.

Muren der tilsyneladende står i skel mellem Østerbro Lilleskole og LB skal istandsættes. Dette mener arkitekten som skolen har erhvervet, hvilket den tidligere fremsendte fotodokumentation også understøtter. Af vedlagte bilag 4d over matrikel 1078b er skellet mellem Lægeforeningens Boliger og Lilleskolen tegnet midt i muren, hvilket er i overensstemmelse med den skeltegning som fremgår af Hans Rohdes notat punkt 2 som er vedlagt som bilag 5.

De væsentligste problematikker er følgende:

- Muren er i ringe stand, hvilket primært skyldes en fejlkonstruktion i form af en meget dårlig afdækning, med utætheder i alle samlinger og en forkert udført vandnæse. Vandnæsen er 'blød' i formen og alt for kort fra muren. Denne skal i stedet være stejl og minimum være 40 mm fra slutningen af vandnæsen ind til muren.
- Afdækningen er støbt direkte ovenpå muren, uden underpap eller dilatationsfuger, hvilket gør at betonen hiver murstenene med op når den ekspanderer om sommeren. Der løber vand ned i muren, som sprænges når det fryser om vinteren.
- Fugerne imellem mur og afdækning er udført som faste fuger. I stedet skal de udføres det som en sandet silikonefuge, som fås i meget langtidsholdbare varianter.

- Murstenene forvitrer, hvilket skyldes at de har stået fugtige og derfor kan fryse det yderste lag af om vinteren, hvilket gør dem mere porøse. Dette sker med tidens tand, men det er kraftigt forværret af den dårligt udførte afdækning.
- Det vigtigste er at stoppe udviklingen af problemerne, hvilket gøres ved at etablere en ny afdækning med korrekt udført pap og vandnæse, som gør at muren ikke står våd. Ellers vil de samme skader hurtigt opstå igen. Dette ses ved muren ud for daginstitutionen 'Eventyrøen', hvor den er blevet repareret med nye mursten, men med samme afslutning, og her er der allerede begyndt at opstå nye revner.

Fastlæggelse af skel og økonomi:

For at fastlægge hvor skellet ligger foreslår arkitekten for Østerbro Lilleskole at der tilkaldes en landmåler for endelig opmål af skel. En landmåler der skal fastlægge om muren er i skel, koster et sted mellem 5.500-6.500 eks. moms.

Skolen har ikke travlt med at få istandsat og foretrækker som sagt at finde en fælles løsning, hvor udgifterne deles af flere parter. Som nævnt er den primære opgave at få sat en stopper få den videre forværring af murværket, hvorefter reparationer af selve muren kan ske efterfølgende.

Hvis skellet ligger i midten af muren, drejer reparationerne altså for LB's del umiddelbart om udskiftning af de to øverste skifter på murens yderside, samt halvdelen af prisen for en ny afdækning. Denne pris kendes endnu ikke.

Da LB i forvejen har entret med advokat Hans Rohde i forhold til spørgsmålet om skelforhold og pligt til vejvedligeholdelse af Sionsgade 18-24 kan et forslag være, at det konkrete spørgsmål om vedligeholdelse af mur i skel stiles til advokat Hans Rohde.

Hvis ikke der sker en opmåling af skel og der ikke kan opnås enighed om hvor skellet ligger kan sagen ende i en hegnsynsforretning.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter punktet samt beslutter hvilken tilbagemelding der skal gives til Lilleskolen og om der eventuelt skal igangsættes en opmåling af en Landmåler og/eller tages kontakt til Hans Rohde for at høre hans vurdering af sagen.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet og besluttede at administrationen skal fremsende svar til Østerbro Lilleskole, hvor i man skriver at Lægeforeningens Boliger ikke har ønske om at deltage i at betale en landmåler for at fastlægge skellet mellem Lægeforeningens Boliger og Lilleskolen.

7. Skelforhold og vejvedligehold Sionsgade 18 - 24

Der er modtaget et notat fra Advokat Hans Rohde.

./ Notat er vedlagt som (*bilag 5*).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen drøfter sagen og beslutter det videre forløb.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og besluttede at tage orienteringen til efterretning.

8. Effektivisering - perioden 2021-2026

Effektiviseringspotentialer drøftes løbende i organisationsbestyrelsen.

Det drøftes hvilke effektiviseringstiltag er mulige. Der tages udgangspunkt i afdelingernes energimærke. Organisationsbestyrelsen drøfter hvilke nye indsatsområder, som kunne være aktuelt i forhold til energi og bæredygtighed.

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at fokus skal være en bæredygtig renovering af klimaskærmen.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

9 Godkendelse af budget 2025

B-sag

./ Udkast til budget 2025 er vedlagt som (*bilag 6*).

Indstilling:

- At udkast til budget 2025 behandles og godkendes.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte budget 2025.

10. Godkendelse af regnskab 2023 for boligorganisation og afdelinger B-sag

Boligorganisationen

Regnskabet udviser et underskud på kr. 88.724 mod et budgetteret overskud på kr. 0. Underskuddet skyldes i al væsentlighed at der er brugt flere penge på advokater. Licitationen vedr. kontrakter i driften har bl.a. været i udbud i 2023.

Underskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 1.377.856.

./ Regnskabet for boligorganisation og sideaktivitet er vedlagt som (*bilag 7*).

Afdeling 1

Regnskabet udviser et overskud på kr. 283.661 svarende til 1,69 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, færre udgifter til el samt renteindtægter af mellemregning som delvis modsvares af renteudgifter af kursregulering.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

./ Regnskabet er vedlagt som (*bilag 8*).

Afdeling 2

Regnskabet udviser et overskud på kr. 264.853 svarende til 3,79 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, færre udgifter til el samt renteindtægter af mellemregning som delvis modsvares af renteudgifter af kursregulering.

Kr. 197.027 er brugt til afskrivning af stigstreng. Kr. 67.826 er overført til resultatkontoen.

./ Regnskabet er vedlagt som (*bilag 9*).

Prognose for dispositionsfond, trækingsret og arbejdskapital

Dispositionsfond

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2023 kr. 5.856.832.

./ Prognose for dispositionsfondens disponible andel 2024-33 vedlægges som (*bilag 10*).

Trækingsret

Trækingsretten udgør kr. 1.197.801. Der er i regnskabsåret 2023 givet tilskud fra trækingsretten på i alt kr. 258.058 til afd. 1 vedrørende stigstreng.

./ Prognose for trækingsretten for 2024-2029 vedlægges som (*bilag 11*).

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2023 kr. 1.377.856, hvoraf der er en disponible del på kr. 1.356.496. Den bundne del udgør kr. 21.360.

./ Prognose for arbejdskapitalen 2024-33 vedlægges som (*bilag 12*).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender regnskaberne.
- At orientering om trækingsretten tages til efterretning.
- At orientering om dispositionsfonden tages til efterretning.

- At orientering om arbejdskapitalen tagets til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne.

Organisationsbestyrelsen tog orientering om trækningsret, dispositionsfond og arbejdskapital til efterretning.

11. Revisionsprotokol **B-sag**

./. Revisionsprotokollat for 2023 vedlægges som (*bilag 13*).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollatet til efterretning og underskriver det.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollatet til efterretning og besluttede at underskrive det på repræsentantskabsmødet.

12. Valg af revisor og advokat **B-sag**

Repræsentantskabet skal på det ordinære repræsentantskabsmøde den 11. juni 2024 træffe beslutning om valg af revisor og advokat for det kommende regnskabsår.

På sidste års møde besluttede organisationsbestyrelsen at indstille Peter Dan (til kontrakter) og Jens Anker (på byggesager) som advokat og Albjerg som revisor for det kommende regnskabsår til repræsentantskabet.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og træffer beslutning om indstilling af revisor og advokat for det kommende regnskabsår.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille Peter Dan (til kontrakter) og Jens Anker (på byggesager) som advokat og Albjerg som revisor for det kommende regnskabsår til repræsentantskabet.

13. Forberedelse af repræsentantskabsmøde **B-sag**

./. Indkaldelse til repræsentantskabsmødet skal udsendes senest 13. maj 2024. Indkaldelsen vedlægges som (*bilag 14*).

./. Bestyrelsens beretning vedlægges som (*bilag 15*).

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender indkaldelsen til repræsentantskabsmødet samt godkender bestyrelsens beretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte indkaldelsen til repræsentantskabsmødet samt bestyrelsens beretning.

14. Orientering fra administrationen O-sag**14.1 FA09 bestyrelses- og repræsentantskabsmøder**

Der afholdes bestyrelsesmøde den 29. maj 2024.
Der afholdes repræsentantskabsmøde 19. juni 2024.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14.2 FA09 personalenyt

En udlejningsmedarbejder har valgt at søge nye udfordringer og stopper den 30. april 2024. Stillingen rekrutteres indefra, da vores kontorelev i udlejningsafdelingen bliver færdigudlært til september og har sagt ja til at blive i den ledige stilling.

Der ansøges pt. om en ny økonomieleve og en ny elev til udlejningen til start september 2024.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14.3 BL-informerer - Nyhedsbreve siden sidste møde:

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

Der er ingen nye nyhedsbreve siden sidste møde.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Lukket punkt (*bilag 16*)

16. Eventuelt

Næste møde i organisationsbestyrelsen er tirsdag den **11. juni 2024 kl. 20.00 efter re-præsentantskabsmødet**. Forslag til dagsordenspunkter skal være formanden i hænde senest den 28. maj 2024.