

Lægeforeningens Boliger

Afdeling 1 og 2, Østerbro

Sionsgade 26, kælderen, 2100 København Ø, telefon: 39 27 77 45 - Mobil: 29 40 51 10 - Fax: 39 27 77 44

Administration:

Postfunktionærenes Andels-Boligforening

Stationsparken 24, 2. th – 2600 Glostrup

Tlf.: 43 42 02 22 – Email: pab@pab.dk

Glostrup, den 18.04.2012

SA

Referat

Den 17. april 2012

Mødeart:

**Lægeforeningens Boliger
Organisationsbestyrelsesmøde
og afdelingsbestyrelsesmøde
kl. 19.00**

Afdeling:

Mødested:

**Sionsgade 26, kælderen
2100 København Ø.**

Deltagere:

Alex F. Rasmussen	formand	
Peter Jørgensen	næstformand i organisationsbestyrelsen	
Jens Corfitzen	næstformand i afdelingsbestyrelsen	Afbud
Thomas Begulic	bestyrelsesmedlem	
Carsten Kjøller	bestyrelsesmedlem	
Maria Andersen	afd.-. bestyrelsessuppleant (afd.1)	Afbud
Jette Skov Jørgensen	afd.- bestyrelsessuppleant (afd.2)	Afbud
Alfred Lübbers	rep. medlem (afd.2)	
Jette Lindahl	rep. medlem (afd.1)	Afbud
Camilia Greenaa	rep. suppleant (afd.2)	Afbud
Jeanette Vennerberg	rep. suppleant (afd.2)	
Lone Lund-Rasmussen	direktør, PAB	
Kasper Nørballe	teknisk chef, PAB	

Dagsorden:

- 1. Valg af referent og dirigent**
- 2. Godkendelse af referat fra organisationsmødet 17. januar 2011**
- 3. Tilbage melding fra Administrator**
 - Status vedrørende data fra tidligere administrator
 - årsregnskab – status
 - sammenlægning af afdeling 1 og 2 – fordele/ulemper
 - Mogens Larsen sagsanlæg – status?
 - Varmeregnskab – status
 - Status på forhøjelse af erhvervsleje
 - Nyborggade 9 – renovering eller stedlig istandsættelse
 - Forvaltning – målsætning og regelsamling
- 4. Orientering fra formand**
 - Vedlagte skriftlige tilbage melding
- 5. Tilbage melding fra bestyrelsesmedlemmerne**
- 6. Eventuelt**

1. Valg af referent og dirigent

Lone Lund-Rasmussen blev valgt som dirigent og referent.

2. Godkendelse af referat fra organisationsmødet den 17. januar 2011

Referatet fra den 17. januar 2012 blev godkendt.

3. Tilbage melding fra Administrator:

Status vedrørende data fra tidligere administrator

Alle elektroniske data er overført. Der har været store problemer med ventelisten. Den skulle være på plads nu. Der blev udtrykt stor ros til Jette Priskorn for det store arbejde og den fine service, der er blevet ydet i sagen.

PAB mangler fortsat kontrakterne for Irma og tæppeforretningen. Administrationen rykker Erik Torp.

Årsregnskab – status

Se punkt 4.

Sammenlægning af afdeling 1 og 2 – fordele/ulemper

Afdeling 1 og 2 har allerede i dag fælles forsyninger, fællesmøder m.v.

Der er en fordelingsnøgle mellem afdelingerne på 70/30. Denne fordelingsnøgle er ikke i alle forhold retfærdig, for eksempel har lavhusene flere rør, tag m.v.

Fælles indkøb fordeles ligeledes 70/30 uanset i hvilken af afdelingerne materialerne bruges. De administrative udgifter ved at føre lagrene, vil overstige besparelserne ved at have lager, men over tid vil fordelingsnøglen passe.

Organisationsbestyrelsen drøftede problematikken med, at afd. 1 har elevatorer.

Der vil kunne fastsættes et elevatortillæg til afdeling 1.

Afdeling 1 har til gengæld en kapital på godt 3. mill. kr., hvor afd. 2's kasse er tom.

Organisationsbestyrelsen var enig i, at de få og små forskelle ikke burde være afgørende for det praktiske i, at afdelingerne blev slået sammen.

Organisationsbestyrelsen besluttede derfor, at forslaget skal behandles på afdelingsmøderne til september.

Til afdelingsmøderne til september udarbejder administrationen budgetter med og uden sammenlægning.

På forespørgsel kunne det oplyses, at et afdelingsmøde kunne beslutte at man ved fremtidig udlejning ikke har komfur eller køleskab.

Retssag mod Mogens Larsen

PAB har ikke hørt noget i denne sag. DanEjendomme og politiet rykkes.

Varmeregnskab – status

Varmeregnskab for 2011 omdeles i uge 16. Ændringer i a'contobetalingerne varsles med 6 uger. Ændringerne baseres på statistik over det tidligere forbrug.

Status på forhøjelse af erhvervsleje

PAB har ikke modtaget materialet fra Dan-Ejendomme. Der vil blive rykket for dette.

Nyborggade 9 – renovering eller stedlig istandsættelse

PAB har fremsendt en indstilling til organisationsbestyrelsen om at organisationsbestyrelsen bevilliger et tilskud fra dispositionsfonden på kr. 500.000 til at udfærdige idéoplæg til ombygning af Nyborggade 9 med tilgængelige fællesarealer og etablering af tidssvarende ungdomsboliger, evt. ved påbygning af 1-2 etager med ungdomsboliger samt tilstandsrapport for de øvrige bygninger.

Der ud over skal rammen også dække udarbejdelse af tilstandsrapport for begge afdelinger, til brug for udarbejdelse af realistiske DV-planer.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte dette.

Forvaltning – målsætning og regelsamling

På næste forretningsudvalgsmøde skal Alex Rasmussen og Peter Jørgensen komme med liste over de emner, der skal laves forretningsgang på. Det er emner, der skal lægges på nettet. Administrator har forvaltningsrevision på alle områder.

4. Orientering fra formand

Regnskab 2011

Regnskabet for 2011 er blevet fremsendt til revision. Der er pæne tal og først når det er helt revideret bliver det omdelt og der vil blive indkaldt til Repræsentantskabsmøde efter vedtægterne.

Den meget diskuterede underfinansiering er fjernet.

Der er ikke udbetalt bestyrelshonorar i 2011. Dan-Ejendomme har oplyst, at beløbet er afsat i regnskabet.

Lone Lund-Rasmussen har oplyst, at PAB udbetaler beløbene til alle. Alex Rasmussen fremsender en liste over navne og perioder.

PAB skal have oplyst cpr. nr. og kontonumre for de pågældende.

Det er aftalt, at organisationsbestyrelsen honoreres med det fulde honorar baseret på BL's beregninger.

Jens Corfitzen og Alex Rasmussen får internetadgang i stedet for honorar.

Byggeregnskab vedr. vinduerne.

Det af revisor Hanne Sandersen sidst fremsendte udkast til byggeregnskab over udskiftning af vinduerne viste en underfinansiering i afd. 1 på kr. 3.001.766,00.

På regnskabsmødet 2011, var vi dog blevet orienteret af Jan Hansen, Dan Ejendomme, at pengene til denne underfinansiering var tilvejebragt, og jeg har derfor bedt Hanne Sandersen kontakte Jan Hansen, fremsende et nyt byggeregnskab, som viser der ikke er manglende finansiering af vinduerne.

Når det kommer skal regnskabet vedr. vinduerne underskrives.

Ledelsesret – ejendomsinspektører/-mestre/-funktionærer

Som nævnt på sidste organisationsmøde, har PAB den daglige ledelsesret over de ejendomsfunktionærer, der er ansat i Lægeforeningens Boliger. Det sker ved den nyansatte driftschef hos PAB, Dennis Schultz.

Hvis der derfor er problemer relateret til ejendomskontoret skal de meddeles til Dennis.

Kommandovejen er fortsat således, at Alex Rasmussen og Peter Jørgensen kommunikerer alt om driftsforhold til Dennis Schultz. Denne kommunikerer videre til ejendomsfunktionærerne. Foreløbigt er der aftalt møde hver 14. dag.

Organisationsbestyrelsen drøftede den samlede bemanning i boligorganisationen.

Kasper Nørballe oplyste, at dette var et forhold som Dennis Schultz ville følge tæt.

Status vedr. udbedring af fejl og mangler – Phil & Søn

Ejendomskontoret sammen med den nye driftschef fra PAB, Dennis Schultz, holder styr på de sidste udestående. 5-årsgennemgangen sker i oktober 2012.

Ud over generelle fejl og mangler er der stadig udestående at tætte trappeopgange A – H og D – E mod slagregn.

Desuden er der en del plader (de udskiftede asbestplader) der er revnede ved fæstningspunkter, som skal erstattes.

Det er aftalt, at Peter Jahn styrer arbejderne, der udføres hen over sommeren.

Forvaltningsrevision

På de fremtidige forretningsudvalgsmøder skal der udarbejdes regler og målsætninger for Lægeforeningens Boliger. Det er et krav fra den tilsynførende myndighed (se vedlagte referat fra styringsdialogmødet i 2011).

Der skal bl.a. udarbejdes en oversigt over trækningsret og dispositionsfond.

Alex Rasmussen opfordrede den øvrige bestyrelse til at overveje, om Lægeforeningens Boliger skal have en overordnet vision og målsætning.

Lejer i blok B – svamp i lejlighed.

Kommunen er ikke rigtig samarbejdsvillig vedr. udbedring af evt. skimmelsvamp i lejlighed.

De vil gerne have at vi aflaster beboerne i perioden for udbedring, men dette medfører problemer med istandsættelse og yderligere betaling. Men vi presser på sammen med administrator for en løsning.

Sundhedsplejerskens mail og børnenes sundhedstilstand, kan forhåbentlig få kommunen til at reagere.

Udbedring kræver, at familien genhuses.

Gasstigsstreng i afd. 2

Der er tvivl om, hvorvidt myndighedskrav til gasinstallationen ved etageadskillelsen er overholdt. Administrator sørger for at undersøge og kommer med en tilbagemelding.

Tilbagemelding er endnu ikke modtaget. EKJ er rykket.

Status vedr. forhøjelsen af erhvervsleje

Det er stadig kun Irma og Tæpperengen der mangler.

Dan Ejendomme har fremsendt regning for varsling og vedtaget erhvervsleje vedr. børnehaven på 10% af den anerkendte stigning. Vi mener ikke de har krav på dette, idet vi betragter varsling af ny erhvervsleje som en del af deres forretningsføreropgave.

Vi har derfor bedt advokat Peter Dan Jørgensen om at fremsende brev med anmodning om dokumentation for deres krav.

Indtil videre er dette ikke sket. Derfor er kravet på kr. 32.805,20 heller ikke imødekommet.

Handikapejlighederne – opmåling

Der er foretaget opmåling af 2 lejligheder. Men tilsyneladende er ikke alle rum udformet som vist på de oprindelige tegninger. Se tegning af den nye opmåling (bilag 2)

Derfor skal vi tage stilling til om vi skal køre videre med sagen.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at man ikke ville gå videre med opmåling af afdelingen.

Derimod skal det overvejes, om der kan ske en huslejeudligning mellem handicapejlighederne og de almindelige familieboliger. Dette skal drøftes på et senere møde.

Kollegieværelser – vedligeholdelsesstand

Ved en gennemgang af de fælles faciliteter der er for beboerne på kollegieværelserne, viser det sig at der er stort behov for udbedringer af bad, toiletter og deres fælleskøkken.

Omkostningerne vil ikke forbedre selve værelserne. Derfor bør der evt. tænkes i alternative muligheder. Herunder om et projekt skal startes for at tilføje en etage mere alene med kollegieboliger og en modernisering af hele etagen med selskabslokalerne. Muligheder og behov skal undersøges sammen med PAB.

Organisationsbestyrelsen har besluttet at give en ramme på ½ mill. kr. til projektet samt til tilstandsrapport for de øvrige bygninger.

Status vedr. skybrud og forsikringsager

Der mangler stadig de sammenstyrkede kloaker ved blok A.

Der er endnu ikke foretaget en TV-inspektion af det samlede kloaksystem for at konstatere om der er behov for yderlige rep. idet vi ikke har haft de samlede grundtegninger over det samlede kloaksystem med tilhørende stikledninger. Det er ved at blive ordnet. Herefter er der mulighed for at få en reel pris på gennemgangen.

Det blev aftalt, at administrationen indhenter tilbud på forsikringsmæglerydelsen, idet der skal laves nyt udbud til valg af forsikringsselskab til efteråret.

Diverse tilbud fremsendt:

Ny træbelægning mellem Nyborggade 9 og højhus til kr. 45185,00 + moms

3 metalforstærkede døre til værkstederne i højhuskælder kr. 57.600,00 incl. Moms

Epoxy-maling af gulv i varmecentral incl. tætning af gulv og sandblæsning af de gamle flader kr. 60.000,00 + moms

Fræsning af stubbe efter pleje af hække på fællesareal kr. 8.400,00 + moms

Styning af 3 træer på Børnehavens område kr. 8.400,00 + moms.

Polermestrene har fremsendt tilbud på vinduespolering afd. 1 = kr. 2000,00 afd. 2 = kr. 1950,00.

Andersen rengøring abonnement 6 x årligt pr. gang afd. 1 kr. 6120,00 /afd. 2 kr. 1280,00

Andersen 1 gang afd. 1 kr. 7.400,00 /afd. 2. kr. 1.540,00

Der er fremsendt tilbud på udskiftning af de eksisterende varmtvandsbeholdere til vekselenheder med gennemstrømningsvandvarmere og centralvarmevekslere til inkl. Moms kr. 3.123.000,00

Taget til efterretning.

Møde med Dan Rasmussen

Dan Rasmussens erfaring vedr. alle vore VVS-installationer medfører mindre omkostninger af de rep. der skal udføres. Vi skal dog forsat bruge Mikkels steder det er muligt for at holde omkostningerne nede.

Fremsendt tilbud på ændring af eksisterende elektrolysapp. til Reci GE med i alt 11 varmespiraler monteret i hver varmtvandsbeholder incl. svt. difusere mm. i alt Kr. 49.900,00 + moms.

Efterfølgende årligt serviceabonnement (i stedet for Gulager) kr. 6.000,00

Taget til efterretning.

KONTAKT – el-undersøgelse

Vi har fået undersøgt omkostningerne ved alle vore lyskilder. Det resultat der er fremlagt viser at vi ved at udskifte vore lyskilder til og energirigtige moderne lyskilder kan spare op til kr. 120.000,00. om året.

Der skal nu kikkes på hvordan dette arbejde skal gøres, finansieres og udføres. (beregning bilag 3 vedlagt).

Der skal indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde om igangsætning af udskiftning af lyskilder. Afd. 2 har formentlig ikke mulighed for at finansiere dette uden låneoptagning.

Administrationen udfærdiger budgetoplæg for begge afdelinger, hvor det forudsættes, at kommunen godkender låneoptagning.

Pleje af buske – hække på fællesarealerne

Gartneren er næsten færdig med de bestilte arbejde vedr. pleje af vore hække på fællesarealerne. Der skal træffes beslutning vedr. buskads ved nordsiden af blok A. Det er yderst vanskeligt at vedligeholde arealet på grund af de høje buske og dets lange torne gør at der er svært at rense helt i jordbund. Skal vi finde ud af at få et tilbud på at ændre stykkets beplantning og udformning.

Desuden er der bestilt ændring af stykket foran Nyborggade 9, som skal give plads til yderligere cykler og knallerter og MC'er.

Grill-plads

Der vil også blive plads til at kunne få opsat yderligere cykelstativer.

Ved det indhegnede område ud for Sionsgade 20 – 22 er der mulighed for at oprette den vedtagne grillplads, hvis vi sørger for at der er samme hækketykkelse som på resten af området vil der være plads til at lave flisebelægning hvorpå grillen kan opstilles.

Skal den være her eller er der alternativ ønske?

Organisationsbestyrelsen besluttede, at grillen skal placeres i "sekskanten".

Forretningsorden

Vedlagt er der udkast til en forretningsorden. Hvis vi ingen kommentarer har vil det være gældende. (Bilag 4).

Lone Lund-Rasmussen retter forretningsordenen til og fremsender til godkendelse.

Vedligeholdelsesreglement

Vedlagt er der udkast til et vedligeholdelsesreglement. Dette skal vedtages på det kommende afdelingsmøde. Kommentarer udbedes.

Vedligeholdelsesreglementet blev godkendt, og skal godkendes på det ekstraordinære afdelingsmøde. Vedligeholdelsesstandarder skal drøftes i afdelingsbestyrelserne/organisationsbestyrelsen.

Afdelingsmøde

For at vi kan opnå besparelser er det nødvendigt at skulle investere.

Her er det bl.a. nødvendigt at investere ca. 800.000,00 for at udskifte alle de gamle lyskilder til mere energirigtig. En sådan beslutning skal træffes på et afdelingsmøde da pengene ikke er lagt ind i vedligeholdelsesplanen. Forelægges på afdelingsmødet **maj/juni**.

Det samme gælder hvis vi skal skabe besparelser på det samlede fællesforbrug af el. F. eks.

Ved opsætning af solceller til alt fælles el. Orienteres om på mødet **maj/juni**.

Her skal der oprettes et projekt til kr. 3.250.000,00. Disse penge er heller ikke indlagt i drifts- og vedligeholdelsesplanen. Derfor skal dette også fremlægges på et afdelingsmøde.

Der er besparelsemuligheder ved oprettelse af doceringsanlæg på vaskemaskinerne.

Der er besparelsemuligheder ved at lede det varme vand direkte ind i vaskemaskinerne

YouSee tilbud på oprettelse af stikledningsanlæg i stedet for vort nuværende sløjfeanlæg. Orienteringspunkt på afdelingsmødet **maj/juni**.

Der skal vedtages en tilføjelse til vor husorden vedr. "ingen rygning" på alle vore fælles arealer for at det kan have en effekt såfremt der skal klages over manglende efterlevelse af vor husorden. Forslag på afdelingsmødet **maj/juni**.

Derfor foreslår jeg at der holdes et afdelingsmøde i slut maj – begyndelse juni.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at tilstræbe, at der holdes afdelingsmøde for begge afdelinger i maj/juni.

Konstateret gift på brandvej ved blok B

Brandvejen er konstateret forurennet. Hvad dette indebærer helt konkret er forpligtelse til at kontakte kommunen såfremt vi vil fortage nogen som helst ændring.

"Birthes Have" der er forurennet som følge af at være en gammel grund med servicetank. Hvis vi får brugsretten må vi ikke arbejde i jorden under de lagte fliser. (Bilag 5)

Ny hjemmeside

Behovet for at lægge informationer ud på internettet er stort.

Ventelister, egne vedtægter, husorden, udlejning af d.i.v. (boremaskine, selskabslokale o.s.v),

Mødeaktivitet og referater o.s.v.

Derfor har vi besluttet at få en professionel oprettet hjemmeside.

Prisen er kr. 17.000,00 + moms.

For dette beløb fås et nyt domæne (<http://www.b-lb.dk>)

Serverplads, e-mailadresser, vedligehold, backup, adgangsbeskyttelse, drift.

Årlig omkostning 948,00 + moms

Leverandøren er den samme som bruges af PAB's hjemmeside og vores kan derfor direkte integreres.

Organisationsbestyrelsen godkendte dette.

5. Tilbage melding fra bestyrelsesmedlemmerne

6. Eventuelt

Jeanette Vennerberg drøfter den planlagte cykelsti med kommune. Det ville være hensigtsmæssigt, hvis Lægeforeningens Boligers areal kunne også blive afskærmet.

Organisationsbestyrelsen drøftede principperne for social anvisning. Der var enighed om, at lovgivningens regler skal følges.