

Lægeforeningens Boliger

c/o PAB, Stationsparken 24, 2. th.. – 2600 Glostrup

Tlf. 43 42 02 22 – Åbningstid kl. 10-14 – Fax 43 42 02 21 – E-mail pab@pab.dk – CVR nr. 31 49 64 11

Glostrup, den 19.01.2012
SA

Referat

Den 17. januar 2012

Mødeart:	Lægeforeningens Boliger Organisationsbestyrelsesmøde og afdelingsbestyrelsesmøde kl. 19.00	Mødested:	Sionsgade 26, kælderen 2100 København Ø.
Afdeling:			

Deltagere:

Alex F. Rasmussen	formand	
Peter Jørgensen	næstformand i organisationsbestyrelsen	
Jens Corfitzen	næstformand i afdelingsbestyrelsen	
Thomas Begulic	bestyrelsesmedlem	Afbud
Carsten Kjøller	bestyrelsesmedlem	Afbud
Maria Andersen	afd.- bestyrelsessuppleant (afd.1)	Afbud
Jette Skov Jørgensen	afd.- bestyrelsessuppleant (afd.2)	
Alfred Lübbers	rep. medlem (afd.2)	Afbud
Jette Lindahl	rep. medlem (afd.1)	Afbud
Camilia Greenaa	rep. suppleant (afd.2)	
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 sidste møde**
 3. **Tilbage melding fra ADMINISTRATIONSELKAB**
 4. **Tilbage melding fra formand**
 5. **Status for overdragelse af administration**
 6. **Eventuelt**
-

1. Valg af referent og dirigent

Lone Lund-Rasmussen blev valgt som dirigent og Kasper Nørballe som referent.

2. Godkendelse af referat fra sidste møde

Referat fra repræsentantskabsmødet den 21. november 2011 blev godkendt.

Referat fra afdelingsbestyrelsesmøde den 21. november 2011 blev godkendt med bemærkning, at Jens Corfitzen er næstformand og Peter Jørgensen bestyrelsesmedlem.

Referatet fra organisationsbestyrelsesmøde den 21. november 2011 blev godkendt.

Lægeforeningens Boliger

c/o PAB, Stationsparken 24, 2. th. – 2600 Glostrup

Tlf. 43 42 02 22 – Åbningstid kl. 10-14 – Fax 43 42 02 21 – E-mail pab@pab.dk – CVR nr. 31 49 64 11

Referat fra ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 20. december 2011 blev godkendt.

3. Tilbage melding fra ADMINISTRATIONSSKAB

Det indstilles,

- at indskud for fremtidige lejere forhøjes til 222 kr/m².

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte dette.

Det indstilles,

- at huslejens forfaldsdato ændres til den 1.ste i måneden. *Notat vedlægges.*

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte dette med bemærkning om, at beboerne skal orienteres i forbindelse med ændringen.

Bestyrelsen drøftede problemerne vedrørende huslejerestancer. Det aftaltes, at Alex Rasmussen får tilsendt en restanceliste. Det aftaltes endvidere, at PAB's inkassoadvokat kan bruges ved restancer. Organisationsbestyrelsen vil gerne orienteres om udsættelser.

4. Tilbage melding fra formand

AR foreslog, at der blev nedsat et forretningsudvalg bestående af PJ og AR. Forretningsudvalget skal gennemgå bilag 2 til kontrakten for at vurdere, om der er uklarheder.

Forretningsudvalget skal ved møde med administrationen sikre, at Lægeforeningens Boligers kultur og særlige forhold bliver indført i administrationen.

Forretningsudvalget vil samtidig få forretningsordenen for organisationsbestyrelsen på plads.

Organisationsbestyrelsen godkendte dette. Administrationen vil snarest indkalde til et opstartsmøde

Lægeforeningens Boliger

c/o PAB, Stationsparken 24, 2. th.. – 2600 Glostrup

Tlf. 43 42 02 22 – Åbningstid kl. 10-14 – Fax 43 42 02 21 – E-mail pab@pab.dk – CVR nr. 31 49 64 11

5. Status for overdragelse af administration

1. Fastsætte tidshorizont vedr. færdiggørelse af regnskab for 2011:

- Hvem laver selve regnskabet
Dan-Ejendomme skal lave regnskabet. Administrationen vil løbende sørge for at blive orienteret om fremdriften.
- Hvornår forventes det at blive fremsendt til revisor
Vides ikke.

2. Oprettelsen af de webbaserede funktioner vedr. økonomi også snarest.

Det forventes, at ejendomskontoret får web-adgang senest primo februar 2012. Umiddelbart derefter oprettes bestyrelsens web-adgang.

Brug af rekvisitioner og elektronisk fakturering bliver hurtigt etableret. Der skal i forbindelse med elektronisk fakturering afholdes et møde med de faste håndværkere.

Organisationsbestyrelsen godkendte endvidere, at boligorganisationen får elektronisk flyttesyn. Dette vil blive etableret, når ejendomskontoret har fået web-adgang.

3. Byggesagen vedr. vinduer skal afsluttes:

- Hvornår er der egentlig foretaget en aflevering – Eller er der ikke foretaget en aflevering af arbejdet?
- Opgangene A – H samt D – E for sikring af indtrængende vand
- Status for anmeldte fejl og mangler
- Det samme vedr. låneoptagning til restfinansiering af vinduer og vedr. elevatorrenoveringen.

Administrationen vil kontakte Jan Hansen for status vedrørende vinduesudskiftningens byggeregnskab.

Lægeforeningens Boliger

c/o PAB, Stationsparken 24, 2. th.. – 2600 Glostrup

Tlf. 43 42 02 22 – Åbningstid kl. 10-14 – Fax 43 42 02 21 – E-mail pab@pab.dk – CVR nr. 31 49 64 11

Administrationen vil kontakte Peter Jahn vedrørende oplysning om afleveringsdato. Alex Rasmussen ønskede endvidere status for mangelafhjælpning.

4. Ejendomsfunktionærer og ejendomsmester/inspektør og ledelses ret fastlægges.

Det blev fastslået, at PAB har den daglige ledelsesret af ejendomsfunktionærerne. I samarbejde med forretningsudvalget vil der blive udarbejdet et kompetence skema der tydeliggør kompetencerne.

5. Hvis vi skal have løbende styr på økonomien, skal det elektroniske faktureringsystem igangsættes og installeres på ejendomskontoret snarest.
Sker senest primo februar 2012.

Administrationen kunne endvidere oplyse, at konverteringen er overstået. PBS er klar, således at huslejen kan opkræves uden at genere beboerne ved administrationsstiftet.

Ventelisten er ikke konverteret. Administrationen afventer tidsplan fra Dan-Ejendomme.

Administrationen vil skrive til alle på ventelisten med nye adgangskoder m.v.

Garager vil blive oprettet som bilejemål.

Dan-Ejendomme kan ikke trække på boligorganisationens konti. Der sker dobbelt bogholderi, for så vidt angår betalinger vedrørende 2011 regnskabet, således at både Dan-Ejendomme og PAB bogfører de udgifter der hører til i 2011.

PAB informerer organisationsbestyrelsen løbende om fremdriften på 2011 regnskabet.

6. Desuden skal den elektroniske bestillingsformular tilknyttet også igangsættes snarest.
Rekvisitioner igangsættes senest primo februar. Elektroniske fakturaer ultimo februar 2012.
E-flyt kommer senest 1. august 2012.
7. Møde med håndværkerne for at fastlægge retningslinjer
Mødet afholdes snarest.

Lægeforeningens Boliger

c/o PAB, Stationsparken 24, 2. th.. – 2600 Glostrup

Tlf. 43 42 02 22 – Åbningstid kl. 10-14 – Fax 43 42 02 21 – E-mail pab@pab.dk – CVR nr. 31 49 64 11

8. Den ekstraordinære stigning vedr. renovation – Kan der forventes reduktion vedr. klage !!!

PAB vil kontakte kommunen for at få en forklaring. Selve stigningen i grundskylden kan der ikke gøres noget ved. Det er gebyret for særlig renovation (flasker, papir og pap) der er steget voldsomt.

9. Forvaltningsrevision:

- Vedtægter – respons fra seneste styringsdialog møde
LLR rykker kommunen for referatet.
- Forretningsorden for organisationsbestyrelsen
LLR udleverede et forslag til en forretningsorden for organisationsbestyrelsen.
AR gennemgår udkastet.
- Tegningsretten indskrives i forretningsordenen
Det aftales at bibeholde tegningsretten i vedtægterne.
- Referat af styringsdialogmøde
LLR rykker for referatet.
- Birthes Have – Brugsret
LLR taler med advokat/kommune på baggrund af de fremsendte oplysninger fra Dan-Ejendomme og AR.
- Afdrag på vort underskud
Af sidste referat fra styringsdialogmødet i 2010 fremgår det, at underskuddet skal afdrages over 6 år.
Hvorvidt Dan-Ejendomme nu har indarbejdet dette vides ikke.

I forbindelse med regnskabet 2011 skal det også undersøges, om der betales på et lån til Lægeforeningens Boligers Fond.

Lægeforeningens Boliger

c/o PAB, Stationsparken 24, 2. th.. – 2600 Glostrup

Tlf. 43 42 02 22 – Åbningstid kl. 10-14 – Fax 43 42 02 21 – E-mail pab@pab.dk – CVR nr. 31 49 64 11

- Bibeholde de 25% til kommunen ved tildeling af lejligheder
Indtil videre bibeholdes tildeling af boliger til kommunen på 25%, idet der ikke er nogen aftale. Det betyder ligeledes, at der ikke er fleksibel udlejning.

10. Status vedr. gas stigstreng:

- Krav til isolering af rør ved etageadskillelse
Gasrør skal være tætte i etageadskillelsen. Administrationen kontakter EKJ.
- Timeforbrug af EKJ i forhold til kontrakt ???
Der er faktureret kr. 10.000 for meget.
Administrationen kontakter EKJ for afklaring.
- Aflevering og garanti og efterfølgende syn-gennemgang
Administrationen vil bede EKJ om data for aflevering samt status for mangelgennemgang.

11. Lovet beboerne opfølgning på varmemålere og eventuelle alternative til fordampning !!!

AR sikrer, at Ista kommer ud til et beboermøde og forklarer, hvordan fordampningsmålere fungerer. Det tilstræbes, at mødet afholdes inden udsendelse af varmeregnskab.

12. Erhvervslejemål – status og hvem skal forsætte ???

Administrationen afventer materialet.

13. Opmåling handikapedjigheder – resultat

Opmålingen er færdig.

Forretningsudvalget arbejder videre med sagen.

Lægeforeningens Boliger

c/o PAB, Stationsparken 24, 2. th. – 2600 Glostrup

Tlf. 43 42 02 22 – Åbningstid kl. 10-14 – Fax 43 42 02 21 – E-mail pab@pab.dk – CVR nr. 31 49 64 11

14. Status kollegieværelser – opstart nyt byggeprojekt ??

Forretningsudvalget gennemgår vedligeholdelsesstandarden sammen med KNB.

Et nyt byggeprojekt vil afvente stillingtagen til en helhedsplan.

15. Forsikringsager – især skybruddet

Willis er forsikringsmægler, og der er indgået aftale med Tryk forsikring. Administrationen har meddelt, at administrationen er overgået til PAB. Når materiale er modtaget, vil administrationen informere organisationsbestyrelsen om status i sagerne.

Ejendomsbestyrelsen vil kontakte Willis og få anmeldt gulvreparationer, epoxymaling af gulv og en computer.

Organisationsbestyrelsen følger sagerne.

Igangværende sager:

- Servicekontrakter
 - Guldager – kontrakt og udført service ???
 - Ventilation Bravida
 - Elevatore
 - Sneftale
 - Vaskemaskiner
 - Opvaskemaskine i køkken selskabslokale

Alle kontrakter samles og vurderes i forretningsudvalget med henblik på evt. licitation.

Følgende sager er igangsat af organisationsbestyrelsen, og vil færdiggøres i dette regi.

Fremover vil administrationen i samarbejde med organisationsbestyrelsen/afdelingsbestyrelsen indhente tilbud:

Tilbud på ny træbelægning mellem Højhus og Nr. 9

Igangsættes efter indhentelse af kontroltilbud.

Tilbud vedr. ombyg køkken selskabslokale

Igangsættes.

Lægeforeningens Boliger

c/o PAB, Stationsparken 24, 2. th.. – 2600 Glostrup

Tlf. 43 42 02 22 – Åbningstid kl. 10-14 – Fax 43 42 02 21 – E-mail pab@pab.dk – CVR nr. 31 49 64 11

Tilbud nye sikrede døre til værksteder i kælder

Igangsættes efter indhentelse af kontroltilbud.

Epoxy-maling af gulv i varmecentral

Forsikrings sag igangsættelse afventer afklaring med Willis.

Tætning af gulv i varmecentral

Forsikrings sag igangsættelse afventer afklaring med Willis.

Det samme gør sig gældende vedrørende organisationsbestyrelsens computer.

Dan Rasmussen – udestående sager:

Kedler i varmecentral klargøres til Gulager

En 2-4 års kontrakt skal overvejes. Ligeledes vedrørende Elektriker tilkaldevagt.

2 sammenfaldne kloaker udbedres når TV-inspektion af kloarken er lavet.

Administrationen overtager denne sag, da det er væsentligt at få formuleret kravene til rapporten efter selve TV-inspektionen.

TV-inspektion af hele kloaknettet – aftale oprettes

Administrationen ser på dette.

Desinficering af gulv i varmecentral

Arbejdet er udført.

6. Eventuelt

Næste organisationsbestyrelsesmøde/afdelingsbestyrelsesmøde indkaldes efter aftale med forretningsudvalget.

Organisationsbestyrelsens kalender, afdelingens årshjul herunder repræsentantskabsmøde udarbejdes med forretningsudvalget.

Det blev oplyst, at

- der er 2 års karenstid
- der er udarbejdet husorden

Lægeforeningens Boliger

c/o PAB, Stationsparken 24, 2. th.. – 2600 Glostrup

Tlf. 43 42 02 22 – Åbningstid kl. 10-14 – Fax 43 42 02 21 – E-mail pab@pab.dk – CVR nr. 31 49 64 11

- vedligeholdelsesreglement udarbejdes snarest i samarbejde med forretningsudvalget
- fremleje følger lovgivningen
- Der er truffet beslutning om fortrinsret ved skilsmisser.
- der er børnekrav ved udlejning af 4 rums boliger
- Der må ikke ryges i opgangene eller i kælderen/vaskeri eller lignende fællesarealer. Overtrædelse vil behandles som brud på husordenen. Husordenen skal rettes til i overensstemmelse hermed og godkendes på afdelingsmødet til september.

Punktet skal drøftes på næste organisationsbestyrelsesmøde.

- Der er alvorlig nabokonflikt i boligopgang som organisationsbestyrelsen i samarbejde med administrationen vil forsøge at løse ved hjælp af en konfliktmægler. KNB følger op så hurtigt som muligt.
- Hjemmesideproblematikken vil blive drøftet med administrationens IT-medarbejder Claus Ettrup.