

Referat af organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Hvidovre – torsdag den 14. oktober 2010, kl. 17.00 i selskabslokalet, Arnold Nielsen Boulevard 26.

---

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne, Bjørn L. Mouritzen, Erik Gemmer, Eva Clasen-Nyqvist, Eva Olsen, Kirsten Jakobsen og Gunnar Sørensen samt suppleanterne Vivi Due og Benny Henriksen. Endvidere deltog byggechef Ulrik Steen Jensen, Projektleder Carsten Bai, forretningsfører Kurt Kristensen og sekretær Jytte Bach Sjøgreen (ref.)

Der var afbud fra: bestyrelsesmedlem Michael Madsen.

Revideret dagsorden:

1. Endelig godkendelse af dagsorden
2. Byggesag på Langkilden –  
(v/ byggechef, Ulrik Steen Jensen og projektleder, Carsten Bai)
3. Energimærkning af Langkilden
4. Dagcenteret i Spurvegården
5. Afd. 002-0 – Byggeskadefondens afgørelse (bilag vedlagt)
6. Afdelingens administration af carporte/garager (Spurvegården)
7. Lejerbos udlejningsprocedure ved indflytning
8. Udlejningsvanskeligheder i afd. 2, taglejlighederne
9. Administrationens håndtering af ventelister. Fejltildelelse af "attraktiv" lejlighed i afd. 2
10. Afdeling 184 søger om en forhåndsgodkendelse af kr. 300.000, fra de udamortiserede lån, som tillægsbevilling, til udskiftning af el-kabler samt reetablering af området
11. Gennemgang af "ny vedtægt" (udkast vedlagt)
12. Fremtidig vedligeholdelse
13. Øvrigt

Ad. 1.

Revideret dagsorden blev omdelt og godkendt.

Ad. 2.

Formanden bød velkomment til projektleder Carsten Bai og byggechef Ulrik Steen Jensen.

Han oplyste, at afdelingsformand John Lisborg er blevet ringet op af byggeafdelingen om, at afdelingen selv skal stå for problemerne vedrørende udluftningen/ventilationen.

Ulrik Steen Jensen gav udtryk for at han er forstående overfor afdelingens frustration, og at sagen bringes op på dette organisationsbestyrelsesmøde.

Han oplyste at 5års-eftersynet er afsluttet. Der er dog stadig et udestående omkring udbedring af ventilationen, hvilket skal løses hurtigst muligt.

Fejlen ligger hos rådgiveren, og problemet er, at rådgivningsfirmaet, Frederiksen og Knudsen er blevet opløst. Knudsen viderefører firmaet alene og har dermed reelt overtaget ansvaret.

Carsten Bai nævnte, at sagen ikke er afsluttet. Lejerbos forsikring forsøger at få et svar fra Tryg. Såfremt forsikringsselskabet ikke vil dække, vil Lejerbos egen BAR-forsikring højst sandsynligt dække. Sagen er anmeldt til Lejerbos egen forsikring. Carsten Bai kunne ikke forestille sig, at afdelingen selv kommer til at betale.

Kurt Kristensen oplyste, at der ham bekendt, ikke er problemer med indeklimaet.

Erik Gemmer spurgte, hvordan man står, hvis man begynder at udbedre nu.

Carsten Bai svarede, at principielt må man ikke gå i gang med udbedring, før man har en dom.

Formanden gav udtryk for, at han er bekymret for at dampspærren ikke vil fungere, hvis der skal bores igennem taget, når ventilationen skal lovliggøres.

Gunnar Sørensen mente, at det er vigtigt, man orienterer afdelingen om, at sagen ikke er forældet, og at afdelingen ikke kommer til at betale for udbedringen af ventilationen.

Bjørn Mouritzen bad om, at byggeafdelingen tilskriver afdelingsformand, John Lisborg om hændelsesforløbet og konklusionen.

Ulrik Steen Jensen gav tilsagn om dette.

Benny Henriksen gav udtryk for, at der er betalt byggesagshonorar og han derfor mener, at Lejerbo skal betale.

Ulrik Steen Jensen svarede, at Lejerbo har leveret ydelsen. Lejerbo har ikke lavet nogen fejl.

Bjørn Mouritzen efterspurgte, om bestyrelsen kan blive orienteret om, hvad det er byggeafdelingen står for.

Ulrik Steen Jensen forklarede, at der ikke bliver betalt for byggestyring ved rådgiveren, og at det er denne opgave der købes hos Lejerbo.

Gunnar Sørensen oplyste, at mange bestyrelsesmedlemmer ikke er ordentligt orienteret/oplyst om de forskellige forretningsgange.

Ulrik Steen Jensen opfordrede til at der indledningsvis, i alle større sager indgås en aftale om sagens forudsætninger. Han råder til at der i denne forbindelse bliver spurgt, hvis der er noget man ikke forstår.

Formanden gav udtryk for, at afd. 748 har været hårdt ramt.

Ulrik Steen Jensen svarede, at der desværre er sket uheld efter uheld i denne sag.

Benny Henriksen forespurgte, om man ikke kan tegne en All-risk forsikring, så man er fri for sådanne sager.

Carsten Bai oplyste, at der allerede er en sådan forsikring. I den konkrete sag er det imidlertid rådgiverens forsikring der skal dække, og derfor kan vi ikke p.t. benytte os af egne forsikringer. Hvis alt andet går galt skal BAR-forsikringen som udgangspunkt dække.

### **Ad. 3.**

Afdelingen er uforstående overfor, at Peter Aalborg har fremsendt en regning for energimærkning, når de ikke har bedt om at få dette foretaget.

Gunnar Sørensen oplyste, at der er kommet ny lovgivning, der foreskriver, at der skal ske energimærkning. Han konkluderede, at det igen er kommunikationen der fejler.

Bjørn Mouritzen gav udtryk for, at han også ville blive sur over at få en sådan regning.

Kurt Kristensen mente ligeledes, at det er kommunikationen det er galt med, for afdelingen kan ikke undsige sig denne udgift.

Gunnar Sørensen vil tage emnet op i Hovedbestyrelsen – ”at det er meget vigtigt at kommunikationen er i orden”.

**Ad. 4.**

Kurt Kristensen oplyste, at kommunen til et møde har oplyst, at de ved årets udgang opsiger lejeaftalen på dagcentret Spurvegården med det gældende varsel på 1 år.

Eva Clasen Nyqvist gav udtryk for, at hun står uforstående overfor, at afdelingen ikke, som de første bliver orienteret eller hørt, om afdelingsbestyrelsen eventuelt er bekendt med andre, der vil have interesse i at leje lokalerne, forinden sagen bringes op i organisationsbestyrelsen.

Kurt Kristensen gjorde opmærksom på, at udlejning er organisationens ansvar.

Eva Clasen Nyqvist gav udtryk for, at afdelingsbestyrelsen føler sig umyndiggjort.

Benny Henriksen nævnte, at han også mener, at det ville være rigtigst, at afdelingsbestyrelsen var blevet spurgt først.

Gunnar Sørensen gav udtryk for, at han forstår begge parter, idet det er Kurt Kristensens ansvar at orientere organisationen.

Kurt Kristensen oplyste, at det er med de bedste hensigter, at han orienterede bestyrelsen, og at han beklager, hvis han har "trådt nogen over tæerne".

Bjørn Mouritzen foreslog, at sagen medtages på et senere organisationsbestyrelsesmøde.

**Ad. 5.**

Erik Gemmer oplyste, at det er ganske udmærket, at der igen er blevet set på taglejlighederne. Det var den samme kvinde fra Byggeskadefonden, der var at se på lejlighederne, som for 10 år siden.

Han bemærkede, at organisationen og afdelingen har brugt rigtig mange penge på taglejlighederne og det bliver aldrig optimalt. Der er i afdelingen brugt godt og vel kr. 1 million og der skal yderligere afsættes kr. 500.000.

Erik Gemmer bad om et tilsagn fra organisationen på betaling af halvdelen af udgiften – kr. 500.000.

Eva Clasen Nyqvist spurgte, om der ikke er nogen forsikring der kan dække for "byggesjusk".

Gunnar Sørensen mente, at det er rystende at Byggeskadefonden kun vil dække halvdelen af den samlede udgift, når der er tale om fejl og mangler, fordi arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Han mente endvidere, at det er urimeligt at afdelingen selv skal betale.

Benny Henriksen mente ikke, at det er rimeligt at organisationen igen skal betale, når der allerede er betalt 2½ million til byggeriet.

Bjørn Mouritzen syntes ikke, at beboerne skal betale, når det er en byggeskade.

Kurt Kristensen orienterede om, at dispositionsfondsmidlerne netop er tiltænkt afdelinger, der uforvarende kommer i en trængt situation.

Kirsten Jakobsen mente, at man bør sørge for, at taglejlighederne kommer til at fungere optimalt.

Gunnar Sørensen understregede, som Kurt Kristensen tidligere nævnte, at det er vigtigt, at have for øje, at dispositionsfonden netop er til brug i sådanne sager.

Benny Henriksen gav udtryk for, at han som udgangspunkt er imod, at man bliver ved med at betale til taglejlighederne.

Bestyrelsen bevilligede kr. 500.000 fra dispositionsfonden.

**Ad. 6.**

Eva Clasen Nyqvist forespurgte, om afdelingen selv må udleje carportene, idet det månedlige administrationsgebyr på kr. 63,- pr. carport overstiger lejeindtægten der er på kr. 60,-.

Kurt Kristensen oplyste, at som han forstår, er der ikke nogen fortjeneste. I realiteten kan det neutraliseres, således, at carporte ikke koster noget og de stilles til rådighed efter en intern liste.

Afdelingen melder tilbage til Kurt Kristensen, hvorledes de ønsker at fortsætte.

**Ad. 7.**

Eva Clasen Nyqvist orienterede om sagen (intern flytning).

Kurt Kristensen oplyste, at ved, intern flytning skal det gamle lejemål opsiges, forinden man accepteres til det nye lejemål. Såfremt lejligheden ikke har været klar til indflytning, skal der ikke betales leje for den konkrete periode.

Det undersøges nærmere hos varmemester, Finn Nielsen, hvornår lejligheden var indflytningsklar.

**Ad. 8.**

Kurt Kristensen orienterede om, at der er nogle uhensigtsmæssigheder i lejlighederne, der gør at folk er sure over, at betale en så høj husleje for noget der ikke er i orden (taglejlighederne er ca. 35 % dyrere end de andre).

Erik Gemmer oplyste, at man i afdeling 002-0 forsøger at fremtidssikre ved at ændre altanforholdene. Første- og anden sals lejlighederne vil gerne have nye altaner og i den forbindelse åbnes muligheden for, på en nem måde at etablere altaner på 3. sal.

Eva Clasen Nyqvist syntes at bestyrelsen skal være opmærksom på, at organisationen fra 1/12 skal dække huslejetab efter 3 måneder.

**Ad. 9.**

Erik Gemmer orienterede om sagen og oplyste, at når der står attraktiv lejlighed, så menes der 5-værelses lejlighed.

Han bad administrationen om, at de ventelister der ligger i Hvidovre ajourføres.

**Ad. 10**

Bjørn Mouritzen begrundede ansøgningen i, at det bliver nødvendigt at reetablere hele området, der skal fældes træer og ryddes buske. Det bliver især dyrt at få fjernet svellerne, idet disse skal bortskaffes til kommune kemi.

Kurt Kristensen mente, at bestyrelsen tidligere har besluttet at man kan bruge egne midler fra de udamortiserede lån.

Afdeling 184-0 blev bevilliget kr. 300.000 af de udamortiserede lån.

**Ad. 11.**

Kurt Kristensen gennemgik vedtægten

Han gjorde opmærksom på at diverse indkaldelser og referater skal offentliggøres.

Hvis der skal diskuteres personforhold på mødet, tages til referat, at emnet blev behandlet på lukket møde. Der laves et fortroligt internt notat til behandling af sådanne emner.

Kurt Kristensen forespurgte, om det er nødvendigt at udsende referat fra organisationsbestyrelsesmøderne til alle, når de fremover uploades på hjemmesiden.

Bestyrelsen besluttede, at de stadig ønsker at få tilsendt referater pr. e-mail.

#### Ad. 12.

Punktet udsættes.

#### Ad. 13.

Bjørn Mouritzen oplyste, at han har været til møde vedrørende boliger til hjemløse. Der er registreret 67 hjemløse i kommunen. Formanden oplyste kommunen om, at man ikke er interesseret, og at han ikke mener, at det altid skal være de almene boliger der skal aftage "problemerne".

Kommunen gjorde opmærksom på, at de vil gøre brug af 25 % reglen for husning af de hjemløse.

På mødet enedes man om, at der skal holdes et nyt møde i kommunen om emnet.

Bjørn Mouritzen oplyste, at der er nyt møde den 2. november mellem organisationen og kommunen.

Erik Gemmer oplyste, at det er besluttet, at der den 1/1 2013 skal installeres varmemålere. Han indstiller til administrationen, at tilskrive kommunen om udsættelse til den 1/6 2013, således at projektet følger regnskabsåret.

Kurt Kristensen oplyste at fordampningsmålere er den billigste og mest driftssikre løsning.

Kurt Kristensen gjorde opmærksom på at forretningsordenen bør gennemgås og tilrettes i forbindelse med den nye vedtægt.

Eva Olsen oplyste, at i forbindelse med budgetlægningen blev det bemærket, at konto 109 er overskredet med udgiften til kurser til gårdmænd og varmemestre og at hun nu har hørt, at der er sat en coach på lokalinspektøren.

Kurt Kristensen svarede, at det kun drejer sig om 3 timer.

Eva Clasen Nyqvist oplyste, at man har fået et chok i afdelingen, idet afdelingen har haft en ekstra vandudgift på ca. kr. 500.000. De mente i afdelingen, at det stammer fra et rørbrud i græsplænen i september 2009. Varmemesteren har anmeldt sagen til forsikringsselskabet, der dækker kr. 150.000.

Kurt Kristensen spurgte, om der har været nogen ude at grave rør op.

Eva Clasen Nyqvist bekræftede, at der har været rør opgravning. Hun gav endvidere udtryk for, at det er utroligt, hvis "Elo-manden" ikke har opdaget det ekstra vandforbrug.

Kurt Kristensen kommenterede, at det ekstreme vandforbrug må fremgå af rapporten og tilføjede, at varmemesteren bør give besked til afdelingsbestyrelsen, hvis der ved aflæsning viser sig at være store udsving.

Kurt Kristensen undersøger sagen.

Erik Gemmer gjorde opmærksom på, at man skal søge om at få vandafledningsgiften tilbage, hvilket ca. er 2/3 af beløbet.

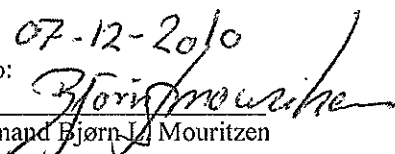
Eva Clasen Nyqvist omtalte et forslag, der vil blive stillet på beboermødet, om opstilling af specielle postkasser til reklamer, idet der ikke kan være ret meget i postkassen.

Erik Gemmer gjorde opmærksom på mødet med organisationen torsdag den 25. november, kl. 10.30.

Der er repræsentantskabsmøde den 30. november 2010. Der serveres middag kl. 20.00. Indkaldelsen skal være med tilmelding af hensyn til maden.

Det blev besluttet, at der holdes organisationsbestyrelsesmøde tirsdag den 18. januar, kl. 17.00.

Mødet hævet

07-12-2010  
Dato:   
Formand Bjørn J. Mouritzen