

Deltagere: Formand Erik Gemmer, næstformand Eva Clasen-Nyqvist, bestyrelsesmedlemmer Gunnar Bernhard Sørensen, Søren Rosenlund, Michael Madsen, Hanne Hansen og Stefan Sørensen samt suppleanter Robina Yasin og Søs Funch. Observatør Birgit Graack.
Fra administrationen: Jeanne Schmøde (ref.)

Afbud: Ingen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Onsdag, den 15. maj 2024, kl. 16:30

Mødet afholdt på Radisson Blu i Århus.

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst	966
2.	Beslutningspunkter.....	966
2.1.	Godkendelse af forretningsorden for bestyrelsen	966
2.2.	Godkendelse af ommærkning af erhvervslejemaal i 020-0 helhedsplanen	967
2.3.	Godkendelse af BAA i afdeling 082-0 Rosenhøj.....	968
3.	Orienteringspunkter.....	968
3.1.	Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer.....	968
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen	968
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeanne Schmøde	969
3.3.1.	Status på almen Indkøb	969
3.3.2.	Brandsagen i afdeling 002-0:.....	969
3.3.3.	Ændring af stigestrange projekt i afdeling 049-0.....	969
4.	Eventuelt.....	969

1. Velkomst

Erik Gemmer bød velkommen og ønskede Robina tillykke med fødselsdagen.

Erik konstaterede, at der ikke var modtaget nogle bemærkninger til referatet fra sidst afholdte møde i april, og han betragtede derfor referatet som godkendt

Erik blev udpeget som dirigent.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af forretningsorden for bestyrelsen

Bestyrelsen har senest i 2017 udarbejdet en forretningsorden, og forvaltningen beder derfor bestyrelsen tage stilling til, om den skal opdateres.

Som bilag til punktet er forretningsorden.

Markeret med gult i forretningsorden er de punkter, som forvaltningen umiddelbart vil bede bestyrelsen tage stilling til.

- Pkt. 2: Indkaldelse med almindeligt brev
I praksis i indkaldes der alene på e-mail.

Punktet rettes, så der står at der indkaldes ved e-mail.

- Pkt. 2: Suppleanter indkaldelses i henhold til vedtægterne.
I vedtægterne fremgår det, at suppleanter indkaldes ved forfald.
I praksis indkaldes suppleanterne altid. Der opfordres derfor til at forretningsorden ændres, og at forfald ligeledes defineres.

Sætningen ”Suppleanter indkaldelses i henhold til vedtægterne” fjernes, da udgangspunktet er, at suppleanter indkaldes til møder.

Der var en drøftelse af defineringen forfald, og det blev bemærket, at suppleanterne ikke har stemmeret, men ved at definere forfald kan stemmeretten midlertidigt overgå til suppleanten.

Det blev besluttet, at ved 3 måneders forfald skal bestyrelsen vurdere, om omstændighederne kræver suppleantens indtræden.

- Pkt. 4: Forretningsudvalg.
Bestyrelsen har ikke tradition for forretningsudvalg.

Punktet fjernes.

Bestyrelsen godkendte den nye forretningsorden med de givne rettelser.

2.2. Godkendelse af ommærkning af erhvervslejemål i 020-0 helhedsplanen

Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt, at afdelingens to erhvervslejemål ommærkes til ældreboliger og handicapvenlige boliger.

Det indstilles nu til organisationen at godkende etablering af ejendomskontor og en mindre familiebolig. Som bilag til punktet er tegninger.

Processen for ommærkning er følgende:

- Anmodning om etablering af familiebolig fremsendes tilsynet i Hvidovre Kommune (juni 2024).
- Når vi har tilsynets tilladelse, opsiges erhvervslejemålet (august 2024).
- Ombygning igangsættes, når erhvervslejemålet er fraflyttet (december 2024).

Udover ommærkning, kræver ændringen ombygningen, herunder nedrivning af tilbygning og det forventes at løbe op i 1,5 mio.kr.

Den driftsøkonomiske konsekvens vil være, at der mistes en lejeindtægt på 110.000 kr. årligt. Dette vil blive modsvaret af en lejeindtægt fra boligen, hvis lejeniveau efter renoveringen forventes at komme til at ligge omkring 1250 kr./m²/år. Boligen bliver på ca. 70 kvadratmeter og det betyder, at indtægten vil blive 87.000 kr.

Der vil altså komme til at mangle 23.000 kr. årligt svarende til 0,3 % af den nugældende husleje. Det foreslås, at denne regulering indarbejdes i driftsbudgettet i forbindelse med reguleringen af huslejen efter gennemførelsen af helhedsplanen.

Det indstilles derfor,

- at bestyrelsen beslutter at tillade at ommærke et erhvervslejemål til bolig, at inddrage et ledigt erhvervslejemål til ejendomskontor og at nedrive den eksisterende tilbygning, der i alt væsentligt står tom, og

- at arbejderne finansieres med et lån i organisationens egenkapital med en løbetid på 30 år og en rente på 3,6 % årligt svarende til diskontoen – dette vil medføre en årlig udgift på 77.000 kr. – svarende til 1 % af den gældende husleje. Samt at denne husleje medtages i den samlede lejeregulering ved afslutningen af arbejderne.

Der var en drøftelse af lånets længde og bestyrelsen fastholder deres tidligere principbeslutning om at lån til afdelingen ikke må overstige 10 år.

Bestyrelsen godkendte ommærkning af erhvervslejemål til hhv. ejendomskontor og en familiebolig samt lån på 1,5 mio.kr. med tilbagebetaling på max 10 år.

2.3. Godkendelse af BAA i afdeling 082-0 Rosenhøj

Afdelingsmødet har godkendt udskiftning af lodrette stigstrengene for ca. 18 mio. kr. og udgiften bæres til fulde af egne henlæggelser.

Der er nu udarbejdet en BAA (byggeadministrationsaftale) i forbindelse med igangsætning og gennemførelse af installation af nye lodrette stigstrengene i afdeling 082-0 Rosenhøj. Den samlede estimerede anlægsøkonomi er indeholdt option på udførelse af nye faldstammer efter aftale med administrationen og byggeudvalget. Det forventes, at udførelse kan påbegyndes i 3. kv. 2024, og udførelsesperioden er estimeret til 41 uger.

Vedhæftet som bilag er:

BAA (Byggeadministrationsaftale)

Bilag 1 - Byggesagens økonomi

Bilag 2 - Tidsplan

Bilag 3 - Ydelseskatalog Byggeadministration 2024

Bilag 4 – BAA Forsikringspolice

Bestyrelsen godkendte BAA for udskiftning af lodrette stigstrengene i afdeling 082-0 Rosenhøj.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer

Erik orienterede om organisationens afholdelse af seminar i vedligeholdelsesplanen og henlæggelser for beboerdemokrater.

Arrangementet havde været en succes, og alle på nær to afdelinger var repræsenteret, og der var stor glæde over varmemestrenes deltagelse.

Bestyrelsen havde en drøftet, om udgiften til afholdelse skal pålægges afdelingen, hvis en tilmeldt bliver væk uden gyldig grund og uden at melde afbud. Der var enighed om, at udebliver man uden gyldig grund, pålægges udgiften afdelingen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen

Intet at referere.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeanne Schmøde

Fremlægges mundtligt på mødet.

3.3.1. Status på almen Indkøb

Jeanne orienterede bestyrelsen om, at Lejerbo pt. kun mangler at modtage service-attester, før det kan blive meldt ud, hvem der var vundet. Erik supplerede med, at det bliver meldt ud i denne uge.

Der var en drøftelse af processen og valg af håndværkere. Bestyrelsen ytrede kritik af processen. Tidsplanen havde været alt for presset, og det var ikke godt nok, at det endnu ikke var meldt ud, hvem der har vundet udbuddene.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.2. Brandsagen i afdeling 002-0:

Landsbyggefonden har endnu ikke set på sagen, så vi afventer fortsat.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.3. Ændring af stigestrenge projekt i afdeling 049-0

Jeanne og Erik orienterede om, at afdelingsbestyrelsen flere omgange har i tale sat, at man ønsker ændringer til projektet udskiftning af stigstrenge, relining af faldstamme samt udskiftning af rørinstallationer og tappesteder i lejemål.

Efter almindelig standard skiftes der til synlige installationer. Afdelingsbestyrelsen synes, at det er en væsentlig forringelse i forhold til nuværende usynlige installationer (kobber-, pex-rør i vægge). Derfor ønsker man projektet ændret.

Da ønsket blev rejst, var problemets omfang langt større, end det er i dag. Vi så ind i et scenarie, hvor forudsætningen var, at der var oprindelige kobberinstallationer fra byggeriets opførelse i 1965 i stort set alle 282 lejemål.

Efterfølgende har det dog vist sig, at pågældende installationer er skiftet i forbindelse med råderetsbadeværelser i alle boliger undtagen 37 stk.

Projektet har været i udbud (konkurrenceudsat), der er lavet prøvelejlighed samt skiftet installationer i 20 % af lejemålene. Prisen for den manglende udskiftning medfører en reduktion i den samlede pris, men sammenholdt med de medgåede rådgiveromkostninger til ændringer og et krav fra entreprenør om forcering af det udestående arbejde, ser vi næppe ind i væsentlige udgiftsreduktioner.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Eventuelt

Intet at referere.

Underskrift via Penneo
Erik Gemmer, formand

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Erik Gemmer

Underskriver

Serienummer: 89c86921-993f-428b-b6ca-94c8a1026b86

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-21 19:29:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: XTM2E-PYG0C-W5XZV-XG5NUJ-ZH18H-LJYXW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**