

Deltagere: Formand Mai Duedahl, bestyrelsesmedlemmer Annalise Hansen, Dorte Holck Mortensen og Bente Baastrup samt suppleant Ellen Vibeke Søhuus.

Fra administrationen: Amma V. Knudsen og Jeannette M. Larsen (ref.).

Afbud: Næstformand Allan Larsen og suppleant Leif Schwartz

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Mandag, den 5. september 2022

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	280
2.	Beslutningspunkter.....	280
2.1.	Godkendelse af indkøb af kopimaskine.....	280
2.2.	Godkendelse af udbud Candoit.....	280
2.3.	Godkendelse af håndtering af invalideparkering.....	281
2.4.	Godkendelse af brug af dispositionsfondsmidler til køkkenreovering, afd. 278-0.....	281
2.5.	Godkendelse juridisk bistand vedr. Ejerforeningen Siesta.....	282
2.6.	Godkendelse/revurdering af beslutning vedr. bytte i afd. 022-0 Glostrupparken.....	282
3.	Orienteringspunkter.....	282
3.1.	Orientering fra formanden v/ Mai Duedahl.....	282
3.2.	Orientering fra administrationen v/ Jeannette M. Larsen.....	282
3.2.1.	Opdatering af årshjul.....	282
3.2.2.	Udsendelse af materiale til møder.....	283
4.	Eventuelt.....	283

1. Velkomst

Mai bød velkommen til mødet.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af indkøb af kopimaskine

Det skal drøftes, om der skal indkøbes en kopimaskine til ejendomskontoret afdeling 022-0 og 278-0. Iflg. varmemester Rasmus Øhlenschläger ligger udgiften til en billig printer på 5.000 kr., en laserprinter på 16.000 kr. og de dyre modeller på mellem 80-100.000 kr. Hertil kommer pris på printerpatroner og løbende service.

Materiale kan alternativt printes hos Lejerbo, Valby, til en langt lavere pris.

Bestyrelsen besluttede, at der indkøbes en printer for op til 16.000 kr. og at Lejerbo, Valby står for større kopiopgaver.

2.2. Godkendelse af udbud Candoit

Vi har en aftale med en ekstern "varmemester" Rasmus Øhlenschläger (firma Candoit), som vi og de to afdelingsbestyrelser er meget tilfredse med. Aftalen er på 1 år og omhandler al håndtering af de traditionelle varmemesteropgaver samt pasning af de grønne områder og løber til 30. september 2022. Aftalen er på 1,2 mio. kr.

Kan samarbejdet fortsætte, eller skal aftalen om ekstern varmemester i udbud?

Marie Ravn, juridisk konsulent svarer således:

"Helt overordnet er det således, at Lejerbo anses som et offentligt organ, der er underlagt udbudslovens regler.

Af Udbudsloven fremgår det, at kontrakter vedr. tjenesteydelser skal i EU-udbud, hvis dens værdi overstiger ca. 1,6 mio. kr.

Jeg forstår, der er tale om en aftale på en løbetid på 12 måneder, og at det er en aftale, der indgås med regelmæssige mellemrum.

Kontraktværdien af lignende indkøb, som indgås løbende, beregnes på baggrund af den samlede anslåede værdi af alle indkøbene hen over en 12-måneders periode, jf. udbudslovens § 35.

Hvis den anslåede værdi på 1,2 mio. kr. ekskl. moms således dækker over det maksimale beløb, leverandøren kan modtage for en kontrakt på 12 måneder, vil jeg ikke mene, at det er nødvendigt at sende den i EU-udbud.

I skal dog selvfølgelig altid konkurrenceudsætte jeres indkøb ved tilbudsindhentning og på den måde sikre jer, at I handler på markedsvilkår. Men et EU-udbud er ikke umiddelbart nødvendigt, hvis opgørelsen over 12 måneder maksimalt udgør 1,2 mio. kr."

Administrationen anbefaler, at der indhentes bistand hos en udbudsjurist til udformning af et udbud, således at vi sikrer den bedste løsning for afdelingerne.

Bestyrelsen besluttede at, bruge op til 50.000 kr. på en udbudsjurist fra arbejdskapitalen.

2.3. Godkendelse af håndtering af invalideparkering

Det har været en praksis og en driftsbeslutning for, at de personer, som ansøgte om etablering af en personlig handicapparkeringsplads fik dette ved forevisning af "det blå handicapkort". Efterspørgslen har været lille, men vi oplever nu en stigning i henvendelserne, og vi skal derfor bede organisationen drøfte, hvorledes det ønskes håndteret fremadrettet.

Reglerne er således, at parkeringspladserne i den enkelte afdeling er undergivet den private ejendomsret, hvorfor afdelingen som udgangspunkt ikke er forpligtet til at etablere handicapparkeringspladser. Tilladelserne er tildelt ud fra etiske principper og med skelen til vejledningen til driftsbekendtgørelsen § 127, hvor der nævnes, at "det bør endvidere tillades, at en invalidevogn kan parkeres i nærheden af den handicappedes bopæl." Med handicapparkeringspladser menes både de personligt udstedte og de særligt indrettede invalidepladser, som alle (med handicapparkeringskort) har adgang til efter princippet om først til mølle. Ændrer man et parkeringsområde skal man dog sørge for at overholde reglerne i det bygningsreglement, som ejendommen er projekteret efter, samt eventuelle lokalplaner og servitutter, der angiver et bestemt antal handicapparkeringspladser.

Med hensyntagen til ovenstående, er der som udgangspunkt ikke noget grundlæggende til hinder for, at man kan nedlægge eller flytte handicapparkeringspladser på afdelingernes parkeringsområder, men da der er en aftale med beboeren, kan vi som udgangspunkt ikke ensidigt ændre på hverken aftalen eller forholdet, der ligger til grund for aftalen. Hvis vi ændrer parkeringsforholdene i en afdeling, vil man skulle foretage en ensidig ændring af både aftalen og af grundlaget for de aftaler, der er indgået med beboerne om individuelle handicapparkeringspladser.

Vi anbefaler, at organisationen, set i forhold til en stigende efterspørgsel på parkeringspladser generelt drøfter den fremadrettede håndtering af handicappladser og muligheder for ændring heraf. Det kan overvejes, om man skal stoppe udstedelse af tilladelser på baggrund af "det blå handicapparkeringskort" og fremadrettet kun give tilladelse til invalidebiler under serviceloven, eller om man skal nedlægge de personlige pladser og etablere invalidepladser efter først til mølle-princippet.

Bestyrelsen drøftede punktet og besluttede, at fremtidig tildeling af handicappladser skal behandles på afdelingsmøderne.

2.4. Godkendelse af brug af dispositionsfondsmidler til køkkenrenovering, afd. 278-0

Formandskabet har bedt om tilsynets vurdering af lovligheden af anvendelsen af dispositionsfondsmidler til køkkenrenoveringen i afdeling 278-0 Siesta i 2012.

Spørgsmålet er indsendt af advokat Henrik Meden på vegne af organisationen til tilsynet i Glostrup Kommune, som har udbedt sig BL's vurdering, som lyder således:

"BL's vurdering er derfor, at der i § 43, stk. 3 er hjemmel til at anvende midlerne som sket, da muligheden ikke er afskåret i § 43, stk. 6. Organisationsbestyrelsen kan således efter en konkret vurdering af, om betingelserne i stk. 3 er opfyldte, beslutte at yde tilskud til en afdelings køkkenmodernisering."

Advokaten mener imidlertid ikke, at svaret er fyldestgørende, og ej heller svarer på de konkrete spørgsmål fremsendt til tilsynet og har på den baggrund fremsendt et brev til tilsynet. Tilsynet har endnu ikke svaret på den seneste henvendelse.

Bilag: BL's notat.

Bestyrelsen drøftede sagen og besluttede, at punktet tages op igen, når svaret fra tilsynet er modtaget.

2.5. Godkendelse juridisk bistand vedr. Ejerforeningen Siesta

Når ejerforeningen er etableret som ejerlejligheder fra starten, kan selve ejerforeningen ikke opsiges, men afregningsforholdet kan genforhandles. Administrationen vil fortsætte forhandlingen med administrator for ejerforeningen DEAS for at opnå en mere retfærdig fordeling af udgifter samt separeret forbrug på vand og varme. Det vil kræve en vedtægtsændring at få vedtægterne til at stemme overens med virkeligheden.

Prisen for indledende arbejde samt tilretning af vedtægter koster 1.120 kr. pr. time, og der forventes at blive brugt omkring 10 timer. Derudover er der tinglysning. En samlet udgift på minimum 15.000 kr.

Amma forklarede på mødet, at afdeling 278-0 henlæggelser i ejerforeningen vil blive udbetalt, når der har været afholdt generalforsamling. Administrationsaftalen med DEAS ønskes ændret, da afdeling 278-0 i dag betaler ca. 78% af udgiften.

Bestyrelsen besluttede at gennemføre en juridisk gennemgang og tilretning af vedtægterne i ejerforeningen, forventet udgift 15.000 kr. betales fra arbejdskapitalen.

2.6. Godkendelse/revurdering af beslutning vedr. bytte i afd. 022-0 Glostrupparken

Den 18. november 2021 besluttede organisationsbestyrelsen en midlertidig suspendering af bytteretten med boliger beliggende i afdeling 022-0 Glostrupparken.

Allan Larsen har modtaget en konkret henvendelse vedr. et muligt bytte i afdeling 278-0 Siesta, og ønsker en revurdering af beslutningen taget i november 2021, som vedrører afdeling 022-0 Glostrupparken.

Bestyrelsen drøftede mulighederne for at bytte bolig i afdeling 022-0 Glostrupparken i renoveringsperioden. Det blev besluttet, at bytteretten fortsat skal være suspenderet i 022-0 Glostrupparken.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Mai Duedahl

Mai nævnte at hun gerne vil deltage i møderne om helhedsplanen i afdeling 022-0, da hun ønsker at kende helhedsplanen mere detaljeret.

Nils-Erik er i gang med at undersøge markedet på el-ladestandere til begge afdelinger.

Bestyrelsen tog orienteringen til underretning.

3.2. Orientering fra administrationen v/ Jeannette M. Larsen

3.2.1. Opdatering af årshjul

Administrationen har udarbejdet et forslag til årshjul, som er udsendt til organisationsformanden til kommentering. Hvis der ikke er ændringer til årshjulet, vil dette blive fremsendt med referatet fra dette møde. Årshjulet sendes ud med referatet.

Bestyrelsen tog orienteringen til underretning.

3.2.2. Udsendelse af materiale til møder

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, har vi kigget på mulighederne for digital fremsendelse.

I dag modtager bestyrelsen følgende materiale i forbindelse med behandling af regnskaber, budgetter m.m.:

- Budgetmøde: Udkast til regnskab, budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.
- Afdelingsmøde: Endeligt regnskab, forslag til budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.
- Organisationsmøde (regnskabsmøde): Endelige regnskaber, budgetter, vedligeholdelsesplaner og tilstandsrapporter for organisation og afdelinger.
- Repræsentantskabsmøde: Endelige regnskab og budget for organisationen.

Beboerne vil fortsat modtage POP regnskabet som fysisk post, som de plejer.

I har nu mulighed for at fravælge den fysiske fremsendelse af ovenstående materiale. Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat samt være vedhæftet som pdf-fil i mail.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette. Det aftales individuelt i afdelingerne og organisationerne, om fremsendelse skal ske fysisk eller digitalt til de enkelte møder nævnt ovenfor. Dog skal det bemærkes, at valg af digital fremsendelse vil gælde alle medlemmer af afdelingsbestyrelse, organisationsbestyrelse eller repræsentantskab. Det er desværre ikke muligt at håndtere enkeltpersoners valg men alene hele bestyrelser.

Bilag: Udsendelser afdelingsøkonomi.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at det alene er til budgetmøderne, der skal udsendes papirudgaver.

4. Eventuelt

Annalise spurgte til kollektiv råderet badeværelser i afdeling 278-0 Siesta, og det blev aftalt, at Nils-Erik deltager på næste afdelingsbestyrelsesmøde og forklarer indholdet af tilbuddet.

Dorthe spurgte til valg af bestyrelsesmedlemmer, hvorledes der vælges repræsentantskabsmedlemmer. Jeannette forklarede reglerne for valg af medlemmer, herunder at dette sker på afdelingsmødet, medmindre afdelingsmødet tager beslutning om, at det skal være afdelingsbestyrelsen, der udpeger repræsentantskabsmedlemmerne.

Mai spurgte organisationsbestyrelsesmedlemmerne fra afd. 022-0 Glostrupparken, hvor referater fra afdelingsbestyrelsesmøder offentliggøres. Dorthe svarede, at de pt. ikke offentliggøres. Det blev aftalt, at Mai sender en skabelon til Dorthe, og Jeannette præciserede reglerne for beboernes tilgængelighed til indkaldelser og referater fra afdelingsbestyrelsesmøder.

Underskrift via Penneo
Formand Mai Duedahl

PENNEO

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

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

Lisbeth Mai Hergaard Duedahl

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-136889239258

IP: 212.97.xxx.xxx

2022-09-09 12:48:01 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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/validate>