



Punkter fra lukket møde

Mødet afsluttet kl. 21.00

Godkendt den

Henrik Doose  
Formand

Dan Knudsen  
næstformand

Bente Knudsen

Solveig Christiansen

Jeanne Pedersen

Ole Hemmingsen  
referent



Referat af bestyrelsesmøde tirsdag den 18. februar 2020 kl. 17.00 på adressen  
Vilhelm Andersensvej 3A.

---

Referat

<b>1</b>	<b>GODKENDELSE AF REFERAT</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BOLIGORGANISATIONEN</b> .....	<b>3</b>
2.1	Ledige boliger .....	3
2.2	Generalforsamling .....	3
2.3	Indkaldelse og information om valg til BL-repræsentantskab, bestyrelse og kreds. ....	4
2.4	Ringsted Messen 21. – 22. marts 2020.....	4
2.5	Henvendelse til Domea.dk vedrørende afregninger på en række ydelser.....	4
2.6	Regnskab 2019 og budget 2021 .....	5
<b>3</b>	<b>NYBYGGERI OG RENOVERING</b> .....	<b>5</b>
3.1	Afd. 36 Bataljonen.....	5
3.2	Afd. 37 Brohuset .....	6
<b>4</b>	<b>BOLIGORGANISATIONENS AFDELINGER</b> .....	<b>6</b>
4.1	Afdeling 4 – rør m.m.....	6
4.2	Afdeling 14 – Tilladelse til pantsætning af afdeling - projekt varmtvandsbeholdere .....	7
4.3	Byrådets godkendelse af lånoptagelse i afdeling 1-3 .....	7
4.4	Ekstraordinære afdelingsmøder vedrørende TDC ønske om nedgravning af fibernet .....	7
4.5	Ekstraordinære afdelingsmøde afdeling 24 - nye køkkener og vinduer.....	8
4.6	Skatteankestyrelsen – klage over vurderingen af ejendommen Afd. 34 Bataljonen 101-141	8
4.7	Lånedokumenter kollektiv råderet afdelingerne 1,3,7,10, 12 og 13 .....	8
<b>5</b>	<b>MØDEPLANLÆGNING</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>EVENTUELT</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>LUKKET DAGSORDEN</b> .....	<b>9</b>
7.1	Afdeling 14 – Berammet hovedforhandling.....	10
7.2	Afdeling 12 – Afgørelse fra beboerklagenævnet .....	10
7.3	Orientering omkring personale i driften .....	10
7.4	Klage over slettet opnotering .....	10

---



Andelsboligforeningen af 1941

**Deltagere fra bestyrelsen:**

Henrik Doose, formand  
Dan Knudsen, næstformand  
Bente Knudsen  
Solveig Christiansen  
Jeanne Pedersen

---

**Øvrige deltagere:**

Asger Dirch Poulsen, Administrationen

---

**Udsendt 20. februar 2020**



## 1 GODKENDELSE AF REFERAT

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 14. januar 2020.

**Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.**

Afgørelse: Godkendt.

## 2 BOLIGORGANISATIONEN

### 2.1 Ledige boliger

Der er pr. 1. februar 2020 ingen ledige boliger, udover de boliger der ligger i afd. 36. Udlejningen af disse boliger påbegyndes uge 5 med indflytning fra den 2. marts 2020 for kommuneandelen og ungdomsboligerne. Der er jævnfør Ringsted Kommune allerede flere, der straks kan flytte ind.

Fra opskrivningslisten forventes der en løbende udsendelse af tilbud fra uge 5-6/2020 - de store lejligheder sendes ud først. Dette for at skabe et så godt overblik som muligt i den videre udlejningsproces.

Monteringen af hårde hvidevarer påbegyndes den 27. og 28. februar 2020 i de lejemål, der er udlejet. For at beskytte hvidevarerne anbefales det, at der er vagt på i perioden fra den fra den 27. februar 2020 og frem til den 2. marts 2020 kl. 18:00, hvor det må forventes, at der er indflytninger i boligerne. Prisen for et vagtfirma er jævnfør tilbud kr. 39.200,00 inkl. moms. Som alternativ til vagtfirmaet er det undersøgt i driften, om der er frivillige blandt vores medarbejdere, der vil klare denne opgave til et fast aftalt beløb. Der er truffet en fast aftale med 4 medarbejdere om, at de klarer opgaven.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkendelse.**

Afgørelse: Taget til efterretning og godkendt.

### 2.2 Generalforsamling

I henhold til godkendt kalender er dato for generalforsamlingen fastsat til den 26. maj 2020

Sted: Ved Møllen, Køgevej

Bestyrelsen har:

Godkendt dagsorden

Godkendt tidspunkt

Foreslået Dan Knudsen til dirigent

Forplejning fra kl. 17:30 til (anslået antal) og lokaler er bestilt

Dagsorden udsendes uge 16 og annonceres i uge 16.

Birgitte Nørskov skriver referat.



**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

Afgørelse: Bestyrelsen ønsker, at menuen tilrettes, således at beløbet nedsættes til kr. 180/190 pr. person. Bestyrelsen har valgt, hvordan menuen skal tilrettes. Kaffe og lokalkeleje er inkluderet i prisen.

**2.3 Indkaldelse og information om valg til BL-repræsentantskab, bestyrelse og kreds.**

Der afholdes valgmøde i BL's 11. kreds torsdag den 2. april 2020 kl. 19:00 på FOB Slagelse, Slotsalléen 55, Slagelse. Der er valg til repræsentantskab og bestyrelse.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til deltagelse i diverse bestyrelser.**

Afgørelse: Bestyrelsen har valgt, at Bente Knudsen deltager i mødet den 2. april 2020.

**2.4 Ringsted Messen 21. – 22. marts 2020**

Punkt fra januar mødet til afklaring.

Forplejning: Aftales fredag med restauratøren. Der afregnes samlet for alle deltagere efter messen.

Netadgang: Ringsted Messen/hallen har den størst mulige forbindelse. De anbefaler, at vi forsøger at slutte PC'erne til fredag formiddag. Hvis det ikke virker der, vil de forsøge at hjælpe. I reserve medbringes telefon(er) til brug for tilslutning til mobilnet.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

Afgørelse: Adgangstegn og fribillet udleveres til bestyrelsen. Jeanne mangler en polo-shirt med logo. Øvrigt godkendt.  
ADP har efterfølgende arrangeret, at der indkøbes trøje med logo til alle deltagere på messen samt øvrige bestyrelsesmedlemmer.

**2.5 Henvendelse til Domea.dk vedrørende afregninger på en række ydelser**

Bestyrelsen orienteres omkring administrationens tanker og overvejelser om hjemtagelse af opgaver, der lige nu er udlagt til Domea.dk

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til orientering.**

Afgørelse: Anbefales og oplæg imødeses.



## 2.6 Regnskab 2019 og budget 2021

Udarbejdelse af regnskab 2019 er påbegyndt, og der kan forventes reviderede regnskaber pr. følgende datoer:

21.02.2020	Afdelingerne 1,2,3,4
28.02.2020	Afdelingerne 31,32,33 og grundejerforening Knud Lavard
06.03.2020	Afdelingerne 5,6,7,24, 27 og Bryggeriets gårdlaug
13.03.2020	Afdelingerne 10,11,12,13,14,15,17
20.03.2020	Afdelingerne 16,18,19,20,21,25
27.03.2020	Afdelingerne 38,39,40
03.04.2020	Afdelingerne 22,26,29,30,34
10.04.2020	Afdelingerne 36,37 (byggebalancer?)
24.04.2020	Foreningen
24.04.2020	Budget 2021 for alle afdelinger.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til orientering.**

Afgørelse: Taget til orientering.

## 3 NYBYGGERI OG RENOVERING

### 3.1 Afd. 36 Bataljonen

Der har den 15. januar være afholdt møde med Advokat Claus Berg fra Bech-Brun vedrørende byggeriet. Referat fra dette møde er udsendt til bestyrelsen den 15. januar 2020.

Der er afholdt møde mellem Driften, Rådgiver og Vandkunsten vedrørende placeringen af miljøskure. Driften er ikke interesseret i den løsning, der er tegnet på de oprindelige tegninger. Der vil være for stort pres på området ved at placere miljøgårdene så tæt på skure og langt fra tilkørselsvejen, og der vil være lugtgener fra madaffald for de beboere, der bor nærmest miljøstationerne. Driften har også påklaget placeringen af de æbletræer, der er opsat i atriumgården på gangarealet. Det er aftalt, at træerne flyttes ind i græsplænen for at sikre beboernes uhindrede adgang til trapper samt driftens mulighed for at håndtere maskiner på gangarealerne. Poplerne, der er placeret, hvor der skal etableres miljøstationer, sættes i stedet langs skel mod tilkørselsvejen.

Den 30. januar 2020 blev det meddelt, at BNS er gået konkurs. Denne orientering giver vores sag et andet forløb. Der vil på bygherremødet den 6. februar 2020 være en ny drøftelse af situationen, og bestyrelsen orienteres på mødet herom.

Tidligere godkendt aftale med Ringsted kommune omkring anvisning i afdelingen er fremsendt til underskrift.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

Afgørelse: Aftale med Ringsted Kommune tilsendes bestyrelsen før underskrift. Orientering taget til efterretning.



### 3.2 Afd. 37 Brohuset

Der er afholdt byggeudvalgsmøde den 29. januar 2020.

Det har være en udfordring med den underentreprenør, der har stået for betonfundamenterne. SB-Entreprenøren har taget hånd om denne sag, og vores rådgiver er tilfreds med den løsning, der har fundet sted, som samtidig er et anliggende udelukkende mellem hovedentreprenøren og dennes underentreprenør.

Der fremkommer et forslag til trækning af kabler til kommende AV-Udstyr i fællesrummet.

Der blev på mødet aftalt en række materialeleverancer.

Det er aftalt, at der monteres gulvskinner og ikke egentlige bundstykker.

Vi drøftede et udestående med den tekniske rådgiver omkring deres ønske om honorering på kr. 253.366, der skal finansieres over driften. Dette punkt tages op på næste bygherremøde.

Der er noteret 11,5 spild dage pga. vejrlig.

Det er aftalt, at der skal afholdes rejsegilde den 24. april 2020 kl. 11:30

Byggeriet forventes klar til aflevering ultimo december 2020, og vi planlægger derfor indflytning fra den 1. februar 2021.

Slutligt blev det pålagt rådgiveren at få fremskaffet en tidsplan med angivelse af milestones, således at vi har noget at holde projektet op imod.

#### **Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

Afgørelse: Indstilling taget til orientering med følgende bemærkninger: Vejrleds dage udgør 1,5 dage på grund af vejr og 10 dage på grund af forurening. Bestyrelsen fastholder, beslutningen fra den 25. januar 2019 om ingen yderligere betaling til rådgiver.

## 4 BOLIGORGANISATIONENS AFDELINGER

### 4.1 Afdeling 4 – rør m.m.

Den 15. januar 2020 er der indkommet et notat fra Rådgiver Strunge Jensen A/S vedrørende tilretning af projektet. Af notatet fremgår det, at der er en række forhold i det oprindelige projekt, som er blevet ændret.

På denne baggrund har administrationen og driften afholdt møde med Rådgivende Ingeniør Jesper Strunge og Finn Lørum den 3. februar 2020 for at få disse ændringer gennemgået samt for at se på en mere overordnet plan. Planen skal indeholde en større renovering af samtlige stigestreng og faldstammer i lejemålene med henblik på, at beboerne ikke om nogle år igen skal bo på en byggeplads og forstyrres i deres lejemål. Driften er meget opsat på at få en totalløsning, for på de ud kald, der er til reparationer ved stigestreng og faldstammer, må det konstateres, at frem til der sker en reel udskiftning, vil ud kald blive hyppigere, og kun være afhjælpning af en større udfordring.

Der arbejdes derfor på to forslag til afdelingsbestyrelsen. Et der følger det oprindelige forslag, og et der tager højde for samtlige udfordringer. Afdelingsbestyrelsen forelægges et finansieringsforslag samt huslejekonsekvens for begge forslag, inden det sendes til afstemning i afdelingen.



**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

Afgørelse: Taget til efterretning.

**4.2 Afdeling 14 – Tilladelse til pantsætning af afdeling - projekt varmtvandsbeholdere**

Byrådet har på deres møde den 3. februar 2020 godkendt pantsætningen.

Der er indkommet to tilbud på opgaven.

Den entreprenør, der er valgt af driften, står klar til løsning af opgaven i foråret.

<https://ringsted.dk/dagsorden/byraadet-03-02-2020>

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og tilslutter sig den skitseret finansiering.**

Afgørelse: Godkendt.

**4.3 Byrådets godkendelse af lånoptagelse i afdeling 1-3**

Byrådet har den 3. februar 2020 godkendt optagelsen af lån til afdeling 1-3 udskiftning af døre samt i afdeling 14 udskiftning af varmtvandsbeholderne i 3 og 4 rums lejemålene.

<https://ringsted.dk/dagsorden/byraadet-03-02-2020>

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og tilslutter sig den skitseret finansiering.**

Afgørelse: Godkendt med den rettelse, at teksten i oplægget slettes fra ordet samt og frem.

**4.4 Ekstraordinære afdelingsmøder vedrørende TDC ønske om nedgravning af fibernet**

Der er afholdt ekstraordinære afdelingsmøder i afdeling 18, 29, 12, 13, 20, 21, 25, 10, 7, 1, 2, 3 & 4.

Samtlige afdelinger har vedtaget, at TDC må indlægge fiberkabel i afdelingen. Bestillingen af tilslutningen er alene beboernes. Indgravningen er omkostningsfri for afdelingerne og organisationen.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

Afgørelse: Taget til efterretning. Bestyrelsen bemærker, at indkaldelser til alle afdelingsmøder skal tilgå organisationsbestyrelsen.



#### 4.5 Ekstraordinære afdelingsmøde afdeling 24 - nye køkkener og vinduer

Der er afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 16. januar kl. 19:00 med det formål at få vedtaget udskiftningen af vinduer og køkkener i ungdomsboligerne.

Der fremmødte to beboere ud af i alt 25. Der var enighed om projektet, og alle stemte for.

Jævnfør punkt 4.1 fra bestyrelsens møde den 26. november 2019.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager projektet til efterretning og godkendelse.**

Afgørelse: Taget til efterretning og godkendt.

#### 4.6 Skatteankestyrelsen – klage over vurderingen af ejendommen Afd. 34 Bataljonen 101-141

Der er afsagt afgørelse i Landsskatteretten med stadfæstelse af Skats afslag på anmodning om ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2006.

Den juridiske vurdering fra juridisk konsulent Anne Kløvgaard Galthen, Domea er, at vi tager afgørelsen til efterretning, og at sagen stoppes her.

Afgørelsen ligger til gennemlæsning på Administrationskontoret.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager anbefalingen til efterretning og stopper sagen.**

Afgørelse: Godkendt. Bestyrelsen har godkendt, at tilsvarende sager, hvor den juridiske vurdering er, at sagerne bør stoppes, kan afsluttes administrativt, uden bestyrelsens behandling.

#### 4.7 Lånedokumenter kollektiv råderet afdelingerne 1,3,7,10, 12 og 13

Der er modtaget lånedokumenter vedrørende finansiering af råderetskøkkener i ovenstående afdelinger.

Afdeling 1: 7 køkkener til i alt kr. 426.000  
Afdeling 3: 15 køkkener til i alt kr. 965.000  
Afdeling 7: 6 køkkener til i alt kr. 485.000  
Afdeling 10: 12 køkkener til i alt kr. 965.000  
Afdeling 12: 8 køkkener til i alt kr. 580.000  
Afdeling 13: 5 køkkener til i alt kr. 407.000

Byggesagshonorar til foreningen er kr. 132.500.

Der mangler at blive finansieret: afdeling 14 med p.t. 13 køkkener og afdeling 2 og 4 med p.t. 2 køkkener i hver afdeling. Forventes finansieret i første halvår 2020.



Stade for afdelinger med godkendt kollektiv råderet er i alt siden 1. vedtagelse i 2006:

Afdeling 1	7 køkkener i alt ud af 30.
Afdeling 2	2 køkkener i alt ud af 18.
Afdeling 3	15 køkkener i alt ud af 70.
Afdeling 4	2 køkkener ud af 25.
Afdeling 7	23 køkkener ud af 109.
Afdeling 10	27 køkkener ud af 66.
Afdeling 12	40 køkkener ud af 99.
Afdeling 13	34 køkkener ud af 78.
Afdeling 18	32 køkkener ud af 90.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orientering til efterretning og underskriver lånedokumenter.**

Afgørelse: Godkendt og underskrevet af formand og næstformand.

## 5 MØDEPLANLÆGNING

Bestyrelsesmøde 17. marts 2020

Ringstedmessen den 21 & 22. marts 2020.

Reception for forretningsfører Ole Hemmingsen i anledning af pension den 31. marts 2020 kl. 14 til 17.

## 6 EVENTUELT

Fra bestyrelsen

- I dagsorden der udsendes med rettelser/tilføjelser, skal ændringerne markeres.
- Femårseftersyn af DV-planer blev drøftet.
- Telefonbetaling til bestyrelsen blev vendt og dato for udbetaling efterlyses.

Fra driften

- Medarbejdere deltager den 17. eller 18. marts 2020 i den obligatoriske treårige vedligeholdelse af brand- og redningsuddannelse.
- Den tekniske vurdering vedrørende altaner på Ekserserpladsen.

Fra administrationen

- Hjemmeside - mulighed for at udvikle opnotering og beboeres tilgang til referater via hjemmesiden undersøges.
- BL's forespørgsel på møde med boligministeren den 9. marts 2020 er trukket tilbage, da boligministeren har valgt at lægge mødet i Slagelse.

## 7 LUKKET DAGSORDEN