

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

## Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 7. maj 2014, kl. 17.00 på Administrationskontoret, Sportsvej 10, Glostrup

**Bestyrelsen:** David Nielsen-Ourø, Svend Lyster, Flemming Jensen, Niels-Peter Frandsen,  
Orla Neumann

**Afbud:**

**KAB:** Lone Skriver, Ronny Hjordt-Nielsen

### Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af forretningsorden .....	3
2. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 25. februar 2014.....	3
3. Fremlæggelse af revisionsprotokol.....	3
4. Meddelelser fra formanden.....	4
5. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	5
6. Repræsentantskabets sammensætning.....	5
Sager til beslutning.....	6
7. Indvielse af LAR projektet .....	6
8. Fordelingsnøgler – efter lejemålsenheder .....	7
9. Bæredygtighedsprofil og bæredygtighedspris .....	8
10. Beboerdemokratisk sammenlægning .....	9
11. Kursus for afdelingsbestyrelserne og kontoret .....	11

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

12. Solcelleanlæg.....	12
13. Elever til uddannelsen som ejendomsservicetekniker .....	14
Sager til orientering.....	15
14. Nyt fra afdelingerne.....	15
15. Forretningerne Sportsvej – status.....	16
16. Glostrup Kommunes behandling af regnskaberne.....	17
17. Oprettelse af lokale bankkonti til afdelingsbestyrelser .....	17
18. Status på LAR projektet.....	18
19. Status på grønne tage i afdeling IV .....	20
20. Beboerklagenævns sager .....	20
21. Eventuelt.....	21

Bilag 1: Forretningsorden .....	3
Bilag 2: Fordelingsnøgler pr. 1. juni 2014 .....	7
Bilag 3: Indstilling til KAB's bæredygtighedspris .....	8
Bilag 4: Lønoversigt for ejendomsserviceteknikerelever .....	14
Bilag 5: Budget efter licitation.....	20
Bilag 6: Beboerklagenævnsstatistik 2011-2014.....	20

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

## 1. Godkendelse af forretningsorden

Som bilag vedlægges forretningsorden.

Bilag 1: Forretningsorden

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

*Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.*

## 2. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 25. februar 2014

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 25. februar 2014 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 12. marts 2014.

Der er ikke fremkommet bemærkninger til referatet, der fremlægges til formandens underskrift.

**Det indstilles,**

at referatet godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, som efterfølgende blev underskrevet af formanden.*

## 3. Fremlæggelse af revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 93, stk. 5" fremlægges selskabets revisionsprotokol. Der er ikke tilført revisionsprotokollen yderligere siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.*

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

## 4. Meddelelser fra formanden

Formanden vil eventuelt give aktuelle meddelelser eller berette om relevante begivenheder siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Formanden David Nielsen-Ourø orienterede om, at Glostrup Ejendomsselskab er blevet medlem af Vand i Byer netværket, dog som gratis medlem.*

*David Nielsen-Ourø er blevet valgt til bestyrelsen for BL's 9. kreds med et flot resultat, da formanden fik tredje flest stemmer.*

*Glostrup Ejendomsselskab arbejder sammen med KAB om Digitalt Beboerdemokrati og de muligheder det giver. Hensigten er at udbygge beboerdemokratiet. Der tænkes på vejledende afstemninger, brug af sociale medier. I forbindelse med denne orientering drøftede organisationsbestyrelsen hvor meget hjemmesiden anvendes, og det blev besluttet, at ejendomskontoret skal fremkomme med nogle overordnede tal, der dokumenterer dette.*

*Nordea-fonden er ansøgt om tilskud på 2,5 mio. kr. til Løbe-/Vandreruteprojektet. Projektet er dog tilpasset de oprindelige tanker.*

*Formanden orienterede om, at der har været en henvendelse fra KAB om bevilling af en ekstra plads til sommerhøjskolen, da der er stor interesse fra beboere i Glostrup til at deltage. Organisationsbestyrelsen drøftede dette, og bemyndigede formanden til at godkende en ekstra plads samt til at disponere over i alt yderligere 5.000 kr. til sommerhøjskolerne, hvis der kommer yderligere behov.*

*Bygge- og Teknikudvalget kommer på besøg i Glostrup Ejendomsselskab den 26. maj 2014 for at se på de grønne tage og LAR projektet.*

*Der er repræsentantskabsmøde i KAB den 20. maj 2014. De udpegede repræsentanter deltager, og Svend Lyster deltager som gæst.*

*David Nielsen-Ourø ønskede en drøftelse af hvordan værdierne implementeres, og hvordan de bruges. Organisationsbestyrelsen drøftede dette og blev enige om at synliggøre værdierne mere. Vi skal huske at bruge dem, og respektere alle vi kommunikerer med.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

## 5. Organisationsbestyrelsens sammensætning

På repræsentantskabsmødet 29. oktober 2013 blev der foretaget valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

		På valg:
Formand	David Nielsen-Ourø	2014
Næstformand	Svend Lyster	2015
Medlem	Niels-Peter Frandsen	2015
Medlem	Flemming Jensen	2014
Medlem	Orla Neumann	2014

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 6. Repræsentantskabets sammensætning

På budgetmøderne i januar 2014 blev der foretaget valg/genvalg af medlemmer til repræsentantskabet.

Repræsentantskabet har herefter følgende sammensætning:

Formand	David Nielsen-Ourø
Medlem	Bent Nielsen
Medlem	Birte Pedersen
Medlem	Flemming Jensen
Medlem	Gunver Kreipke
Medlem	Ivan Graven Sørensen
Medlem	Jena Madsen
Medlem	Niels Peter Frandsen
Medlem	Orla Neumann
Medlem	Svend Lyster
Medlem	Søren Thomsen

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **Sager til beslutning**

### **7. Indvielse af LAR projektet**

Formandsskabet har afholdt møde med KAB omkring indvielsen af LAR projektet. Indvielsen er aftalt til den 21. august 2014, kl. 14.00. Borgmester og kommunaldirektør har reserveret tidspunktet i deres kalendere.

Kommunikationsområdet i KAB er blevet bedt om et bud på en pressestrategi, og de anfører følgende:

Ved selve arrangementet vil buddet være, at det kan være muligt at få Lorry ud, hvis der laves et setup, hvor formanden sammen med nogle beboere viser rundt og fortæller om hele ideen med projektet. En historie om grønne ildsjæle og gode bo miljøer. I forhold til Folkebladet og Vestegnen vil den mest sikre løsning være, at KAB forsøger at få en aftale med dem om, at vi skriver noget til dem, som de får sammen med nogle gode billeder.

Næste prioritet bør være at få bragt noget i P4-København og Metroexpress. Her skal der op til arrangementet arbejdes på at få en aftale med de to medier.

En sidste mulighed kunne være Politiken, men så skal begivenheden nok pakkes ind i en lidt større historie.

Konkret foreslås derfor, at Kommunikationsområdet i begyndelse af august 2014 tager kontakt til formanden, og bliver briefet om projektet. En uges tid før skal der udarbejdes en pressemeddelelse, og fakta-ark skal være klar, tages billeder der fortæller, hvad det er, man kan se.

Som en lille ekstra ting, foreslår KAB at der produceres et videointerview med formanden og at dette lægges på YouTube. Ikke fordi det i sig selv vil give presseomtale på dagen, men det kan være med til at vedligeholde en interesse om projektet.

Og så skriver KAB naturligvis også om det i KAB-nyt.

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen drøfter emnet, og træffer beslutninger om tiltag i forbindelse med indvielsen.

*Organisationsbestyrelsen ønskede, at der i alt materiale står Glostrup Ejendomsselskab v/KAB. Formandskabet afholder møde med KAB, om det videre forløb, den 28. maj 2014, for at få styr på hele planlægningen.*

*Organisationsbestyrelsen drøftede indvielsen men tog ikke nye beslutninger i den forbindelse.*

## **8. Fordelingsnøgler – efter lejemålsenheder**

Som følge af strukturændringen skal de fordelingsnøgler, der i dag anvendes til fordeling af udgifterne til Ejendomskontor og lønninger m.v. ændres.

Der er udarbejdet forslag til ny fordeling, der vedlægges som bilag.

Bilag 2: Fordelingsnøgler pr. 1. juni 2014

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen drøfter forslaget og godkender den ny fordeling.

*Organisationsbestyrelsen drøftede forslaget og pointerede, at det er vigtigt, at fordelingsnøglerne viser, at afdeling IV har besluttet et højere serviceniveau og derfor betaler for én yderligere medarbejder.*

*Fordelingsnøglen for afdeling IV er 2,21 % højere, end hvis personaletimerne var fordelt efter lejemålsenheder. Dette afspejler den yderligere resurse.*

*Der er p.t. ingen elev ansat, og der påregnes ikke at skulle ansættes ferieafløser i år. Det er egne medarbejdere, der klarer opgaverne.*

*Den nuværende vagtordning er dyr, og derfor undersøger Ronny Hjordt-Nielsen i øjeblikket markedet, og beder om bud fra andre firmaer.*

*De to kontoransatte skal fra den 1. juni 2014 også servicere beboerne fra Engbrydeparken.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte den nye fordeling, som skal gælde fra den 1. juni 2014.*

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

## 9. Bæredygtighedsprofil og bæredygtighedspris

KAB's bestyrelse har den 10. december 2013 godkendt KAB's bæredygtighedsprofil. Bæredygtighedsprofilen er udformet som en A3-folder, der med korte tekster og billeder formidler KAB's holdninger til at arbejde med bæredygtighed, og folderen giver en række eksempler på succesfulde bæredygtighedstiltag. Folderen er et kommunikationsværktøj, der kan anvendes i dialogen med boligorganisationer, afdelinger og øvrige omverden om igangsættelse af bæredygtighedstiltag i drift og byggeri.

KAB's bestyrelse har endvidere valgt at indstifte en bæredygtighedspris for at sætte fokus på potentialerne i at arbejde med den resursebærende bæredygtighed i boligområder. Der uddeles én præmie á 10.000 kr., og det sker på repræsentantskabsmødet i maj 2014 sammen med den almindelige KAB-pris. Boligorganisationer og afdelinger bedes overveje og indstille kandidater til modtagelse af prisen, når dette annonceres i KAB's medier i det tidlige forår. Dette sker via KAB's Kommunikationsområde.

Prisen uddeles efter følgende kriterier:

1. Prisen gives til en boligorganisation, afdeling eller gruppe af beboere i KAB-fællesskabet, der har gjort en særlig indsats for at fremme ressourcemæssig bæredygtighed.
2. Prisen gives for initiativer i bestående boligområder.
3. Prisen kan tildeles på baggrund af en vifte af tiltag. Det kan være energirenoveringer i form af efterisolering, udskiftning af varmeanlæg, vinduesudskiftning m.m. Prisen kan også gives for bemærkelsesværdige ressourcebesparende tiltag, eksempelvis brug af solceller, brug af alternative varmekilder, regnvandsopsamling, affaldssortering m.v. Endvidere kan prisen gives for en målrettet indsats for at fremme bæredygtig adfærd blandt beboerne.

KAB's formandskab og direktion udvælger prismodtageren. Beløbet, der følger med, skal bruges til videreførelse af projektet eller et initiativ i forbindelse med dette. Midlerne skal dermed benyttes til at videreføre andre bæredygtighedstiltag.

Bilag 3: Indstilling til KAB's bæredygtighedspris

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, og bekræfter mailbeslutning om, at organisationsbestyrelsen ønsker at indstille Glostrup Ejendomsselskab til bæredygtighedsprisen i maj 2014.

*Driftschefen og forretningsføreren har indstillet Glostrup Ejendomsselskab til bæredygtighedsprisen. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*



# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

## 10. Beboerdemokratisk sammenlægning

På organisationsbestyrelsens møde den 27. november 2013, blev det besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe, der skal komme med et oplæg omkring hele beslutningsstrukturen i Glostrup Vestergårds afdelinger.

Arbejdsgruppen har afholdt tre møder, og arbejdsgruppen har været enige om at arbejde videre med én model med fælles afdelingsbestyrelse. Konsekvensen af dette, og den fremadrettede procedure er beskrevet nedenstående.

- Afdelingerne har individuelle budgetter og regnskaber.
- De fire afdelinger har én fælles afdelingsbestyrelse, der består af syv medlemmer plus to suppleanter.
- Der afholdes to fælles afdelingsmøder – alle beboere inviteres med.
  - Budgetmøde afholdes primo februar i Hallen – hvor forslag, der har økonomisk betydning, behandles og besluttet. Desuden aflægges afdelingsbestyrelsen deres årsberetning. Budgetterne skal godkendes på dette møde.

Der sendes indkaldelser ud i fire forskellige farver, og der bliver udleveret fire forskellige farver stemmesedler (samme farve som indkaldelserne), der skal anvendes, når der stemmes om budgetterne. Alle fremmødte får to stemmesedler pr. bolig i samme farve som indkaldelserne til den pågældende afdeling.

På mødet orienteres der om, at der har været afholdt vejledende møde i den pågældende afdeling, og hvad udfaldet af dette møde blev.

Individuelle forhold, som f.eks. nyttehaver, legepladser m.v., der har betydning for budgetterne, behandles på de vejledende møder og medtages i den endelige udgave af budgetterne.

- Afdelingsmøde/beboermøde (regnskaber) i september/oktober.  
Der kan komme forslag om alt muligt, der er fælles for de fire afdelinger, som f.eks. hund, kat, TV m.v., og der kan orienteres om relevante forhold.

Regnskaberne skal godkendes, og der anvendes samme procedure som skitseret ovenfor med fire farver stemmesedler og indkaldelser i fire forskellige farver.

Indkaldelser og stemmesedler har samme farve.

På efterårets møde er der valg til afdelingsbestyrelsen.

- Ved nedsættelse af stemmeudvalg skal der være otte personer i stemmeudvalget, da der skal være to pr. afdeling. Dette for at sikre, at der tælles korrekt, og at der kan ske en optælling pr. farve.

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

- Der er mulighed for at afholde vejledende møder, der kan betragtes som et informationsmøde for en afdeling. Det er beboere i den pågældende afdeling der inviteres. Det er dog vigtigt at gøre opmærksom på, at alle beboere er velkomne. Beboerne i de andre afdelinger kan informeres via hjemmesiden. Der kan afholdes vejledende afstemning, men der kan intet besluttes.
  - I december og januar kan der f. eks. afholdes et vejledende møde for hver afdeling, hvor budgetforslaget gennemgås. Dette kan dog først ske efter gennemgangen med afdelingsbestyrelsen. Der kan fremkomme ønsker som efterfølgende skal indarbejdes i budgettet.

Dette sker inden budgettet bliver godkendt på afdelingsmødet (budgetmødet). Kommer der ændringer til budgettet, fra et af de vejledende møder, skal afdelingsbestyrelsen godkende ændringen og det nye budget inden afdelingsmødet, da det er afdelingsbestyrelsens budget.
  - Der kan altid afholdes vejledende møder, omkring større reoveringssager og andet aktuelt, der alene har interesse for én afdeling.
- Forslaget skal gælde fra den 1. juli 2014.

## **Fælles projekter og fælles politikker**

Træffes der på et afdelingsmøde beslutning om, f.eks. en fælles strategi for antenneanlæg, containerplads, selskabslokale, sociale tiltag m.v., har denne beslutning konsekvens for alle fire afdelinger. En sådan beslutning kan kun ændres efter et fælles afdelingsmøde, hvor der er afholdt afstemning, selv om den kan have økonomiske konsekvenser for afdelingerne.

Dette vil gælde for alle fælles politikker og tiltag, som har konsekvens for alle fire afdelinger.

## **Krav**

Før den skitserede procedure kan træde i kraft, kræver det, at der skal afholdes fire individuelle afdelingsmøder, der skal træffe beslutning om den beboerdemokratiske sammenlægning. Der betyder, at Glostrup Vestergård har en fælles afdelingsbestyrelse og fælles afdelingsmøder.

Efter de fire afdelinger har godkendt den beboerdemokratiske sammenlægning, skal repræsentantskabet også godkende dette. Der skal således indkaldes til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, for at få dette godkendt.

## **Tidshorisont**

Tidshorisonten er følgende:

- Organisationsbestyrelsen skal godkende modellen på mødet den 7. maj 2014

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

- Afdelingsmøder i de fire afdelinger
  - Den 10. juni 2014, kl. 18.00 for afdeling I
  - Den 10. juni 2014, kl. 20.00 for afdeling II
  - Den 12. juni 2014, kl. 18.00 for afdeling III
  - Den 12. juni 2014, kl. 20.00 for afdeling IV
- Ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 16. juni 2014, kl. 17.30
- Ikrafttrædelse den 1. juli 2014.

## Problematik

Arbejdsgruppen har drøftet den situation, at der kan være en afdeling, der stemmer nej til den beboerdemokratiske sammenlægning, og hvilke konsekvenser, det har.

Arbejdsgruppen er enig i, at konsekvenserne er, at der skal være fire afdelingsbestyrelser – én for hver afdeling, eller alternativt kan der ske en sammenlægning af de fire afdelinger til én.

Arbejdsgruppen synes der i forlængelse af disse drøftelser skal foretages analyser af fordele og ulemper ved at slå de fire afdelinger sammen til én afdeling, herunder de økonomiske konsekvenser for afdelingerne. Konsekvenserne bør belyses indenfor de næste to til tre år.

## Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter proceduren, og træffer beslutning om godkendelse af modellen inklusiv de skitserede procedurer. Yderligere skal organisationsbestyrelsen træffe beslutning om nedsættelse af en arbejdsgruppe, der sammen med administrationen skal være med i analysearbejdet vedrørende en eventuel sammenlægning af de fire afdelinger.

*Organisationsbestyrelsen drøftede den skitserede procedure, og godkendte modellen samt de nye procedurer. Der skal nu indkaldes til fire ekstraordinære afdelingsmøder og et ekstraordinært repræsentantskabsmøde.*

*Vedtægterne for Glostrup Ejendomsselskab skal efterfølgende tilrettes efter de nye vilkår, hvis alle fem ekstraordinære møder godkender proceduren.*

*Nedsættelse af en arbejdsgruppe der, sammen med administrationen, skal deltage i analysearbejdet vedrørende en eventuel sammenlægning af de fire afdelinger sker til efteråret 2014.*

## 11. Kursus for afdelingsbestyrelserne og kontoret

Afdelingsbestyrelsen i Glostrup Vestergård har ønsket et kursus, der skal styrke samarbejdet, feed back kulturen og forståelsen for hinanden. Kurset vil tage udgangspunkt i en adfærds-

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

analyse, som den enkelte deltager skal udfylde. Adfærdsanalysen er den samme som KAB anvender i forbindelse med rekruttering og helt generelt, når der arbejdes med service m.v.

Afdelingsbestyrelsen i Engbydeparken er inviteret til at deltage i dette kursus.

Der er via et eksternt firma, Styrkefokus indhentet pris på dette kursus og for et tilsvarende kursus for personalet. Udgifterne for begge arrangementer er 62.341,34 kr. inkl. moms.

Herudover har afdelingsbestyrelsen i Glostrup Vestergård arbejdet med et teambuildingskursus. Dette kursus koster 3.900 kr. Engbydeparkens afdelingsbestyrelse er også inviteret med til dette kursus.

Der er pr. den 25. april 2014 godt 27.000 kr. tilbage af budgettet. Udgifterne på 62.341,34 kr. fordeles på de regnskabsår de vedrører, hvorfor ca. halvdelen af udgiften påvirker det nye budgetår.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om anvendelse af 67.141,34 kr. af kursusbudgettet til de anførte kurser.

*David Nielsen-Ourø orienterede om baggrunden for ønskerne. Ud over ovenstående skal der betales for adfærdsprofilerne, hvilket Styrkefokus ikke havde oplyst. Profilerne koster 400 kr. pr. stk.*

*Afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsen inviteres til at deltage.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte anvendelsen af de anførte kursusmidler og besluttede, at der kan disponeres over yderligere 10.000 kr. ekstra på kontoen og betales via arbejdskapitalen.*

## **12. Solcelleanlæg**

De seneste ændringer i lovgivning om solceller har betydning for rentabiliteten i at opsætte solcelleanlæg til produktion af el i almene boligafdelinger. KAB har derfor indgået en samlet rammeaftale for alle KAB-administrerede boligorganisationer om etablering af solcelleanlæg. Boligorganisationerne vil ved at tiltræde rammeaftalen opnå meget fordelagtige priser samtidig med, at kvaliteten på anlæggene sikres, både hvad angår ydelse og holdbarhed.

KAB forventer, at de sidste ændringer i love og bekendtgørelser på området vil blive sat i kraft i fuldt omfang primo 2014. Vi igangsætter derfor rammeaftalens ydelser nu, primo år 2014.

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

## **Benyttelse af aftalen**

KAB rammeaftalen omfatter solcelleleverandørens individuelle rådgivning om og projektering samt/og efterfølgende etablering af solcelleanlæg på tag i den enkelte afdeling.

Når aftalerne skal aktiveres, skal der foretages en kortlægning af bebyggelsens konstruktive forhold og el-tekniske anlæg. Dette skal benyttes i miniudbuddet. Kortlægningen skønnes at kunne gennemføres for 5.000-8.000 kr., og skal udføres af en teknisk rådgiver.

Herefter forestår en projektleder fra KAB miniudbuddet. KAB's projektleder udarbejder en indstilling til afdelingen med en samlet økonomioversigt over udbudsomkostninger, etableringsomkostninger samt udgifter til et teknisk bygherretilsyn sammenholdt med de forventede besparelser. Dette miniudbud udgør beslutningsgrundlaget for afdelingen.

## **Deltagelse og betaling for KAB rammeaftale om solcelleanlæg**

Når den første boligafdeling træffer beslutning om at benytte aftalen om opsætning af solcelleanlæg, skal boligorganisationen betale et engangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms. Beløbet betales kun en gang pr. boligorganisation. Hvis ingen af boligorganisationens afdelinger ønsker at bruge rammeaftalen, skal boligorganisationen dermed ikke betale noget.

Herudover betaler de afdelinger, der benytter aftalen, det sædvanlige beløb på 12.750 kr. inkl. moms til KAB for at få adgang til at gennemføre et miniudbud. Beløbet finansieres i sagen.

Deltagelse i rammeudbuddet vil normalt forudsætte et projekt udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma. Rådgiverydelsen vil skulle finansieres i sagen.

Projektet skal bl.a. behandle:

- Myndighedsbehandling
- Placering af anlæg
- Tilslutning af anlæg
- Nødvendige statiske beregninger
- Indhentning af tilbud fra rammeaftalens leverandører

## **Det sparer afdelingerne**

Der er krav om EU-udbud, hvis solcelleanlægget koster mere end 1,5 mio. kr. Et sådant udbud tager tid, og der er store krav til udbuddet for at få det ønskede anlæg. Prisen for et EU udbud for et anlæg til 1,5 mio. kr. er ca. 60-65.000 kr. inkl. moms. Derudover kommer udgifter til projektering.

Deltagelse i KAB's rammeaftale vil samlet for boligorganisation og boligafdeling maksimalt koste 37.750 kr. inkl. moms. Beløbet udgør boligorganisationens engangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms og afdelingens betaling for gennemførelse af et miniudbud på i alt 12.750 kr. inkl. moms. Hvis blot en af boligorganisationens boligafdelinger benytter KAB's rammeaftale,

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

vil boligorganisationen og afdelingen tilsammen spare ca. 20.000 kr. inkl. moms i forhold til at gennemføre eget EU udbud.

## **Før deltagelse i KAB rammeaftalen**

Teknikområdet i KAB hjælper gerne afdelingen med en gennemgang af, om det kan betale sig at opsætte solceller. Gennemgangen omfatter bl.a. vurdering af ejendommens egnethed til installation af solceller, hvor stort et anlæg der kan installeres, anlægssum samt investeringens rentabilitet/tilbagebetalingstid. Teknikrådets ydelse afregnes efter anvendt tid.

## **Det indstilles,**

at boligorganisationen beslutter at indgå i KAB's samlede rammeaftale om etablering af solcelleanlæg og vedtager at betale et engangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms, første gang en af organisationens boligafdelinger ønsker at deltage i KAB's rammeudbud om solcelleanlæg.

*Organisationsbestyrelsen besluttede at indgå i KAB's samlede rammeaftale. Eventuelle solceller på de røde tage afventer energimærkningen og energihandleplanerne.*

## **13. Elever til uddannelsen som ejendomsservicetekniker**

KAB-administrerede boligorganisationer har en god tradition for at give unge elevpladser til uddannelsen som ejendomsservicetekniker. Det burde der være gode muligheder for i KAB-fællesskabet, der består af 35 boligorganisationer og 285 boligafdelinger med ca. 600 ansatte i driften. Nogle boligorganisationer har også elever i dag.

KAB er godkendt til at have elever på vegne af alle boligorganisationerne – den enkelte organisation skal altså ikke godkendes.

Med tanke på den stigende ungdomsarbejdsløshed er der god grund til at tiltrække flere til den tre år og tre måneder lange svendeuddannelse. I løbet af få år vil mange virksomheder mangle kvalificeret arbejdskraft, så det er ikke kun for den unges skyld, men også til jeres egen fordel.

Uddannelsesaftalerne kan være meget fleksible, og I kan få en aftale, der passer til jeres afdelinger. F.eks. er det muligt at deles med en anden afdeling om en elev.

Den samlede lønudgift til en elev under 25 år er pr. dags dato ca. 503.000 kr., fordelt på de tre år og tre måneders læretid. Det svarer til en gennemsnitlig lønudgift på ca. 155.000 kr. pr. år.

Bilag 4: Lønoversigt for ejendomsserviceteknikerelever

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen beslutter, om den ønsker at ansætte elever til uddannelsen som ejendomsservicetekniker.

*Organisationsbestyrelsen besluttede at afvente ét år, før der træffes beslutning om ansættelse af en elev, da strukturændringen skal på plads nu.*

## **Sager til orientering**

### **14. Nyt fra afdelingerne**

Formanden for afdelingsbestyrelsen i Engbrydeparken har valgt at trække sig. Bestyrelsen konstitueres i egen kreds, og på nuværende tidspunkt udestår resultatet.

På baggrund af indkomne forslag i henholdsvis Engbrydeparken og Glostrup Vestergård er samtlige ansøgninger om etablering af carporte, mulighed for at lægge tag på eksisterende tørregårde m.v. fremsendt Glostrup Kommune i marts 2014, og administrationen har modtaget kvittering for modtagelsen. Urafstemningerne i Engbrydeparken om grill, hund og kat er tilendebragt. Alle tre forslag faldt.

Projekt "Nye entredøre i afdeling IV" er næsten færdigt, der mangler kun at blive monteret en enkelt dør. Når sidste faktura er modtaget, bliver der udarbejdet byggeregnskab, så der kan varsles huslejestigning.

Tagprojektet i afdeling IV går som planlagt. Der er opsat skurby og stilladser om tre blokke, og selve tømmerarbejdet er gået i gang efter påske.

Den årlige plantedag er afholdt søndag den 27. april 2014. Dagen er fremrykket på grund af forårets tidlige kommen.

Det nye vaskesystem i afdeling III og IV er kommet godt i gang. Indtil nu er der udleveret ca. 65 % af de nye vaskekort.

De af strukturændringen berørte medarbejdere har alle indvilget i deres nye kontraktforhold, samtlige kontrakter er underskrevet og returneret til KAB's HR afdeling. Ændringen træder i kraft pr. den 1. juni 2014, netop hvor der er regnskabsskæring.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

*Ronny Hjordt-Nielsen orienterede om, at der er ved at blive lavet byggeregnskab for de nye entre-døre, og at den oplyste pris holder.*

*Organisationsbestyrelsen syntes Plantedagen var en succes, og der er kommet mange positive til-bagemeldinger.*

*Der bliver igen i år arrangeret loppemarked med Glostrup Boligselskab.*

*Legeplads- og aktivitetsudvalget er ved at komme godt i gang med arbejdet.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 15. Forretningerne Sportsvej – status

På organisationsbestyrelsens møde den 25. februar 2014, besluttede organisationsbestyrelsen at bevilge 50.000 kr. af arbejdskapitalen til ekstern bistand for at få belyst mulighederne for butikstorvet på Sportsvej.

Efter mødet har der været forskellige drøftelser omkring tilknytning af Home Erhverv, og udarbejdelse af analyse af områdets muligheder og en undersøgelse af bygningernes stand.

Lige nu er disse tiltag sat i bero, da der er forhandlinger i gang med en ny lejer til Pizzeriaet og med en ny lejer til købmandsbutikken. De to nye lejere er meget aktive, og har mange nye ideer, og brænder for at få de to butikker rigtigt i gang.

På mødet vil administrationen orientere om resultatet af disse forhandlinger.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

*Administrationen orienterede om, at der er underskrevne lejekontrakter for begge lejemål. Den nye lejer til Pizzeriaet overtager lejemålet pr. den 15. maj 2014, og den nye lejer til købmandsbutikken overtager lejemålet pr. den 1. juni 2014.*

*Organisationsbestyrelsen bevilgede på det seneste møde 50.000 kr. til nærmere undersøgelser. Dette bliver ikke aktuelt, så de 50.000 kr. skal ikke anvendes.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*



# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

## 16. Glostrup Kommunes behandling af regnskaberne

I forbindelse med Glostrup Kommunes behandling af styringsdialogmaterialet, behandlede kommunen også afdelingernes og boligorganisationens regnskaber.

Glostrup Kommune meddeler pr. mail den 27. marts 2014 følgende: "Glostrup Kommune har behandlet årsregnskab pr. 1. juni 2012 – 31. maj 2013 for Glostrup Ejendomsselskab.

Regnskabet har ikke givet anledninger til bemærkninger"

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 17. Oprettelse af lokale bankkonti til afdelingsbestyrelser

Som følge af nye lovgivningsmæssige krav vedrørende bankdrift er der kommet nye regler for oprettelse af lokale konti til afdelingsbestyrelser. Konti til afdelingsbestyrelser kan ikke længere opføres som en privat konto (eksempelvis formandens), men skal være en konto oprettet af boligorganisationen på boligorganisationens CVR-nummer. Tidligere var det således, at afdelingsbestyrelserne kunne oprette foreningskonti i banken uden egentlig skattemæssig dokumentation, men nu kan konti udelukkende oprettes med tilknytning til et CVR-nummer.

På baggrund af dette er det nu desværre blevet en mere kompliceret opgave at oprette en lokal konto til eksempelvis en afdelingsformand. KAB hjælper derfor boligorganisationen og afdelingen med at oprette og ændre konti.

**Hvordan får man oprettet en lokal konto?**

Ønsker afdelingsbestyrelsen at få oprettet en lokal konto, kan afdelingen rette henvendelse til afdelingens forvaltningsområde i KAB.

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

## 18. Status på LAR projektet

### Tidsplan

LAR projektet forventes afleveret en måned senere i forhold til udbudstidsplanen. Det vil si-ge, at afleveringen vil finde sted den 15. juli 2014. Forsinkelsen skyldes følgende to uforudsete forhold:

I februar 2014 opstod der en meget uheldig situation, hvor det blev nødvendigt at sætte LAR projektet på standby i en periode på 2-3 uger. Årsagen til dette var, at der med kort varsel blev oplyst, at Glostrup Varme A/S ville gennemføre et fjernvarmetracé i gårdrum 7. Fjernvarmetracéet var planlagt udført i perioden fra 25. februar 2014 til 21. marts 2014, og det ville ikke være muligt for OK Nygaard at udføre sine kontraktmæssige opgaver i denne periode. Dette skyldes bl.a., at opbygning af granitkanalen skal startes fra søen, og føres videre gennem Glostrup Varmes A/S planlagte byggegrube. Det vil kort sagt ikke være muligt, at OK Nygaard og Barslev (entreprenør for Glostrup Varme A/S) udførte deres arbejder samtidig.

Forlængelsen af anlægsperioden på LAR projektet ville få nogle økonomiske konsekvenser for Glostrup Ejendomsselskab. Disse tab/merudgifter er stillet som krav over for Glostrup Varme A/S. Glostrup Varme A/S besluttede, kort tid efter modtagelse af erstatningskravet, at flytte det planlagte fjernvarmetracé til modsatte side af Herstedøstervej, selvom der tidligere i forløbet var blevet oplyst, at den eneste mulighed for gennemførelse af fjernvarmetracéet var gennem gårdrum 7. Det er bestemt, en fornuftig beslutning at flytte fjernvarmetracéet, men det ændrede ikke ved, at LAR projektet på daværende tidspunkt havde stået stille i ca. to uger. Det økonomiske tab, de to uger havde medført, blev opgjort og fremsendt inkl. dokumentationen som et nyt erstatningskrav. Glostrup Varme A/S besvarede erstatningskravet med følgende:

*"Vi anerkender hermed modtagelsen af Deres oversigt over økonomisk tab, dateret 5. marts 2014. Da der ikke er indgået skriftlig aftale mellem Glostrup Varme A/S og KAB, om dækning af KAB's interne omkostninger i perioden d. 12. februar 2014 – 25. februar 2014, skal vi hermed på vegne af Glostrup Varme A/S afvise deres krav, som værende Glostrup Varme A/S uvedkommende."*

Jurist i KAB, Jens Ole Lund Paarup har nu fremsendt Glostrup Varme A/S et nyt brev, hvori KAB opfordrer alle parter til at mødes og løse tvisten i mindelighed. KAB ser ikke udgifter til teknisk rådgivning og entreprenør som interne omkostninger. Herudover var Glostrup Varme A/S tilstedeværelse ikke varslet, hvorfor en skriftelig aftale ikke var muligt at indgå på daværende tidspunkt. På baggrund heraf, mener Jens Ole Lund Paarup, at Glostrup Ejendomsselskab står i en bedre position i tilfældet af en retssag. Alle håber dog, at vi kan få løst tvisten i mindelighed. Erstatningskravet er på i alt 137.068,75 kr. ekskl. moms for en forsinkelse af LAR projektet på ca. to uger.

Den anden årsag til forsinkelsen skyldes, at det har været nødvendigt at udskifte TDC's kabel langs Vestergårdsvej. Det har ikke været muligt at flytte kablet, som ligger i vejen for gen-

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

nemførelsen af granitkanalen. Koordineringen mellem TDC og OK Nygaard har desværre medført nogle forsinkelser, som OK Nygaard ikke kan stilles til ansvar for. TDC havde ingen intentioner om at udskifte kablet inden for nærmeste fremtid, hvorfor Glostrup Ejendomsselskab må afholde udgiften til det nye kabel. Samlet pris for det nye kabel i trækrør er i alt 334.200 kr. ekskl. moms.

## Økonomi

Der er nu modtaget en fast pris på 24 meter støjværn langs Herstedøstervej, som følgegruppen har godkendt. Prisen lyder på i alt 239.602 kr. ekskl. moms for at opnå den væsentlige reduktion af støjgener ved søen og te-pavillonen. Støjværnet betragtes som en projektudvidelse, som er yderst nødvendigt for, at området omkring sø og pavillon vil blive benyttet af beboerne.

Det skal bemærkes, at der er en budgetoverskridelse på i alt 436.224 kr. inkl. moms. Denne overskridelse er i forhold til det budget, der blev lagt efter licitationsresultatet (skema B). Det vil sige, at økonomien stadig holder sig inden for det budget, der blev vedtaget på beboermødet (skema A).

## Anskaffelsessum

Skema A 10.584.755 kr. inkl. moms

Skema B 7.597.237 kr. inkl. moms

Budgetopfølgning af den 3. april 2014 8.033.461 kr. inkl. moms

## Status

LAR projektet kører nu, efter en del udfordringer med uforudsete forhold under terræn, efter planen, og alle ser meget frem til den kommende tid, hvor granitkanalen langs Vestergårdsvej bliver udført. Gårdrummene er tæt på aflevering, og te-pavillonen er under opførelse, så man nu kan få en fin fornemmelse af, hvordan gårdrummene kommer til at fremstå. Beboerne indkaldes til et informations-/midtvejsmøde, som afholdes i maj 2014. Mødet vil blive afholdt udenfor, så der er mulighed for at besigtige anlægsarbejdet og stille spørgsmål til projektet.

## Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tilkendegav, at kravet overfor Glostrup Varme bør fastholdes.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

## 19. Status på grønne tage i afdeling IV

Der blev afholdt licitation den 3. marts 2014. Snedkermester Arne Pedersen, som forestod tagudskiftningen i Afdeling III, vandt med laveste pris. Arne Pedersens tilbud var særdeles lukrativt og lå i alt 7.825.625 kr. inkl. moms under budgettet. Hertil skal bemærkes, at omfugning af gavle er indeholdt i Arne Pedersens tilbud.

Budget efter licitation er vedlagt som bilag.

KAB har endnu ikke modtaget byggetilladelsen fra Glostrup Kommune, som for tiden er udfordret af mange byggesager. KAB har derimod fået oplyst, at man kan forvente at modtage byggetilladelsen den 29. april 2014. Følgegruppen har besluttet, ikke at vente på byggetilladelsen før Arne Pedersen igangsætter stillads- og nedrivningsarbejder. Dette skyldes, at bare en mindre forsinkelse af projektet vil have store tidsmæssige konsekvenser for det samlede projekt. Sedumlaget må lægges fra april til november og med den i forvejen stramme tidsplan taget i betragtning, er der ikke råd til bare den mindste forsinkelse, hvis projektet skal afleveres i 2014. Arne Pedersen er derfor i fuld gang med stillads- og nedrivningsarbejder på de første blokke, og så snart byggetilladelsen er modtaget kan de nye tage påbegyndes.

Næste følgegruppemøde afholdes torsdag den 15. maj 2014, følgegruppen, Dominia og projektgransker Steen Bjørk Dannesboe besigtiger og godkender referenceblokken.

Bilag 5: Budget efter licitation

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 20. Beboerklagenævnssager

Som bilag vedlægges en oversigt over beboerklagenævnssager i Glostrup Ejendomsselskab i perioden 2011-2014.

Bilag 6: Beboerklagenævnsstatistik 2011-2014

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 7. maj 2014

Udsendt den 21. maj 2014

## 21. Eventuelt

*Organisationsbestyrelsen drøftede deadline for offentliggørelse af resultatet af Naboskabsundersøgelsen. Det blev aftalt, at deadline er den 30. juni 2014.*

*David Nielsen-Ourø orienterede om, at Glostrup Ejendomsselskab deltager med prøvefeltet for de grønne tage i KAB's stand på de Almene Boligdage 2014. Der er åbent for tilmelding til de Almene Boligdage.*

*Flemming Jensen spurgte om flethegnet, der er sat op ved en af altanerne i Engbrydeparken, er godkendt af ejendomskontoret. Ronny Hjordt-Nielsen undersøger dette.*

*Lone Skriver orienterede om den kampagne, der netop er iværksat som en del af gældsrådgivningsprojektet – Gældsrådgivning ved køkkenbordet, og spurgte i den forbindelse, om formanden ønskede at blive citeret i den lokale presse for de gode resultater i projektet. Dette ville David Nielsen-Ourø gerne.*

*Formanden har modtaget en henvendelse fra en beboer, der ønsker at lave et nyt badeværelse via reglerne om individuelle forbedringer. Beboeren kommer dog over den maksimale grænse på 1.350 kr. i månedlig lejestigning, da der er andre individuelle moderniseringer i lejemålet. Organisationsbestyrelsen har fortsat den holdning, at den øvre grænse skal holdes. Ronny Hjordt-Nielsen kontakter beboeren.*

*Orla Neumann spurgte, hvornår energimærkningen for alle afdelinger i Glostrup Ejendomsselskab er færdige. KAB undersøger dette, og sender en mail omkring dette til organisationsbestyrelsen.*