

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 27. august 2014
Udsendt den 18. august 2014

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 27. august 2014, kl. 17.00 på Administrationskontoret, Sportsvej 10, Glostrup

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

Afbud:

KAB: Lone Skriver og Ronny Hjordt-Nielsen

Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent	3
2. Godkendelse af forretningsorden	3
3. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 7. maj 2014.....	3
4. Fremlæggelse af revisionsprotokol.....	3
5. Meddelelser fra formanden.....	4
6. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	4
7. Repræsentantskabets sammensætning	4
Sager til beslutning	5
8. Vedtægtsændringer.....	5
9. Seniorbofællesskab i afdeling Engbrydeparken	5

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 27. august 2014
Udsendt den 18. august 2014

Sager til orientering	6
10. Tilbud om konfliktmægling	6
11. Ældre-/ handicapkode på intern opnotering i afdelingen	7
12. Ny honorarftale med Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Albjerg	7
13. Investeringsforeninger	8
14. Glostrup Vestergård III, omkonvertering af lån	9
15. Beboerdemokratisk sammenlægning – Glostrup Vestergård	9
16. Nyt fra afdelingerne	10
17. Status på LAR projektet	10
18. Status på grønne tage i afdeling IV	12
19. Beboerklagenævns sager	13
20. Eventuelt	13

Bilag 1: Forretningsorden	3
Bilag 2: Vedtægter for Glostrup Ejendomsselskab	5
Bilag 3: Notat – Ældre-/handicapkode	7
Bilag 4: Økonomiopfølgning på den anbefalede løsning 1	12
Bilag 5: Gældende tidsplan	13
Bilag 6: Budgetopfølgning af den 6. august 2014	13
Bilag 7: Beboerklagenævnsstatistik 2011-2014	13

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 27. august 2014
Udsendt den 18. august 2014

1. Valg af dirigent

Organisationsbestyrelsen vurderer, om man ønsker at vælge en dirigent.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter, om der skal vælges en dirigent, og herefter vælges der eventuelt en dirigent.

2. Godkendelse af forretningsorden

Som bilag vedlægges forretningsordenen.

Bilag 1: Forretningsorden

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

3. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 7. maj 2014

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 7. maj 2014 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 29. april 2014.

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

Det indstilles,

at referatet godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

4. 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.

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 27. august 2014
Udsendt den 18. august 2014

5. 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.

6. 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.

7. 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

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 27. august 2014

Udsendt den 18. august 2014

Medlem Niels Peter Frandsen

Medlem Orla Neumann

Medlem Svend Lyster

Medlem Søren Thomsen

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

8. Vedtægtsændringer

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 16. juni 2014 drøftede repræsentantskabet sammensætningen af medlemmer fra de fem afdelinger til organisationsbestyrelsen.

Repræsentantskabet drøftede dette forslag, da man ønsker at have den bedste bestyrelse med de mest kvalificerede medlemmer.

På repræsentantskabsmødet blev det besluttet, at organisationsbestyrelsen drøfter vedtægtsændringer. Herudover skal organisationsbestyrelsen drøfte og træffe beslutning om eventuel nedsættelse af en arbejdsgruppe, der skal arbejde med forslag til vedtægtsændringer sammen med administrationen.

Bilag 2: Vedtægter for Glostrup Ejendomsselskab

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter punktet, og træffer beslutning om nedsættelse af en arbejdsgruppe.

9. Seniorbofællesskab i afdeling Engbrydeparken

I forbindelse med strategidrøftelserne i Engbrydeparken, har afdelingsbestyrelsen udtrykt ønske om at oprette en form for seniorbofællesskab i en opgang.

Da udlejningen af boliger er organisationsbestyrelsens ansvar, skal organisationsbestyrelsen godkende, at der arbejdes videre med afdeling Engbrydeparkens ønske om at oprette et seniorbofællesskab. Organisationsbestyrelsen skal på nuværende tidspunkt alene godkende,

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 27. august 2014
Udsendt den 18. august 2014

at administrationen sammen med afdelingsbestyrelsen kan udarbejde et forslag og undersøge Glostrup Kommunes holdning til ideen.

De nærmere kriterier og forhold vil blive fremlagt for organisationsbestyrelsen til godkendelse på et efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter afdeling Engbrydeparkens ønske om oprettelse af et seniorbofællesskab og træffer beslutning i sagen.

Sager til orientering

10. Tilbud om konfliktmægling

KAB har pr. 1. marts 2014, som en del af projektet "En hånd til alle", ansat en konfliktmægler til at løse konflikter mellem beboere. Der er i første omgang tale om et forsøgsprojekt i et år. Hvis det bliver en succes, vil KAB arbejde for at gøre ordningen til et permanent tilbud til boligorganisationerne.

I forsøgsperioden, der løber fra den 1. marts 2014 til den 1. marts 2015, finansieres forsøget gennem projektet "En hånd til alle". I forsøgsperioden er målgruppen for indsatsen afgrænset til beboere og håndtering af nabokonflikter.

Konfliktmægling er et tilbud til beboere i konflikt. Det er således frivilligt, om man vil deltage. Konfliktmægleren ringer derfor typisk til parterne i konflikten og spørger, om de vil deltage i et konfliktmæglingsmøde. På mødet får hver part mulighed for at fortælle deres version af sagen, og parterne indgår om muligt en aftale om, hvordan de vil håndtere konflikten. Det er parterne selv der bestemmer, hvordan konflikten skal løses, og hvad en eventuel aftale skal indeholde.

Konfliktmægleren er placeret i KAB's juraområde, så man sikrer sammenhæng til den øvrige behandling af beboerklager.

Hvis beboere vil høre mere om tilbuddet, kan de enten kontakte deres lokale ejendomskontor eller afdelingens driftschef/ejendomsleder. Ønsker beboeren at gøre brug af en konfliktmægler, vil enten personalet på ejendomskontoret eller ejendomslederen/driftschefen kontakte KAB's juraområde, der herefter varetager den videre visitering til konfliktmægleren. Beboere kan ikke selv rette direkte henvendelse til konfliktmægleren.

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 27. august 2014
Udsendt den 18. august 2014

Generelt kan det nævnes, at der er rigtig gode erfaringer med brug af en konfliktmægler til håndtering af konflikter.

Der er en informationspjece om tilbuddet på vej, som vil blive omdelt til de lokale ejendomskontorer.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

11. Ældre-/ handicapkode på intern opnotering i afdelingen

I almene boligafdelinger har beboere med behov for en ældre- eller handicapvenlig bolig, i henhold til lovgivningen, særlige muligheder for at flytte til en bolig, der kan imødekomme disses behov. I praksis håndteres dette ved, at beboere med særlige behov har mulighed for at få tilknyttet en ældre-/handicapkode på deres interne opnotering i afdelingen.

KAB modtager en del henvendelser om denne mulighed, og der er derfor udarbejdet et notat, der nærmere beskriver, hvordan ordningen administreres samt kriterier for tildeling.

Bilag 3: Notat – Ældre-/handicapkode

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager vedlagte bilag til efterretning.

12. Ny honoraraftale med Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Albjerg

De nuværende revisionshonorarer har hidtil været baseret på historisk indgåede individuelle aftaler. Disse erstattes nu af en fælles honoraraftale, som følger KAB's prisblad, så der betales en fast pris for revision af et organisationsregnskab osv. De nye priser vil blive indført gradvist i 2014 og 2015 og vil i gennemsnit reducere de nuværende honorarer med ca. 25 %. Gennemsnitsprisen i 2015 lander på ca. 120 kr. inkl. moms pr. lejemålsenhed, hvorefter der på baggrund af den løbende effektivisering og digitalisering af samarbejdet med revisionen muligvis vil kunne opnås yderligere prisreduktioner.

Besparelsen på ca. 25 % er et gennemsnit. Enkelte boligorganisationer vil ikke opleve et prisfald, men heller ikke en prisstigning, og andre vil opleve en prisreduktion på mere end 25 %. Konkret vil det fremgå af det næstkommende årsregnskab, hvor meget der er sparet i forhold til det budgetterede honorar.

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 27. august 2014
Udsendt den 18. august 2014

I det seneste årsregnskab for boligorganisationen var det samlede udgiftsførte revisionshonorar 194.000 kr. Dette revisionshonorar forventes i 2015 at være 109.079 kr. med forbehold for tilkøb af specielle ydelser m.m.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

13. Investeringsforeninger

Værdiudviklingen for investeringsforeningerne var i 2013 desværre ikke helt så positiv, som vi tidligere har været vant til. Der er dog noget der tyder på, at der er udsigt til et lidt bedre resultat i 2014.

Kursværdier

	Nominal beholdning 6. aug. 2014 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2013	Indre værdi (Kurs) 6. aug. 2014	Værdiudvikling hidtil 2014	Værdiudvikling hele 2013
Danske Capital	10.510.513	106,37	109,73	3,36 % -point	0,57 % -point
SEB	11.252.400	106,97	110,59	3,62 % -point	0,30 % -point
Nykredit Port.	2.171.700	108,47	112,26	3,79 % -point	0,60 % -point

Dette skal naturligvis tages med visse forbehold, da der kan forekomme store kursudsving, også negative, hen over året afhængigt af bl.a. renteniveau.

Det skal her pointeres, at indskud i investeringsforeningerne skal ses som en langsigtet investering, og historisk set har investeringsforeningerne altid givet et større afkast end eksempelvis at have pengene stående i banken – set over en længere periode. Vi er derfor stadig fortrøstningsfulde og følger udviklingen nøje.

Der foretages jævnligt vurdering af, om der skal investeres yderligere, ikke mindst i disse tider hvor man ikke kan opnå særlig store renteindtægter af bankindestående (p.t. 0,2 % p.a.). Ved vurderingen tages der endvidere hensyn til afdelingernes løbende driftsudgifter, herunder terminsbetalinger, ejendomsskatter mv. Dette er i øjeblikket ikke relevant for Glostrup Ejendomsselskab, men det kan meget vel komme på tale inden alt for længe. Vi informerer nærmere herom på et senere bestyrelsesmøde, hvis det bliver aktuelt.

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 27. august 2014
Udsendt den 18. august 2014

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

14. Glostrup Vestergård III, omkonvertering af lån

Til organisationsbestyrelsens orientering kan det oplyses, at der for afdeling Glostrup Vestergård III er lån, nr. 1165.1234-002 et oprindeligt lån fra opførelsen af afdelingen på 5.580.000 kr. til indfrielse pr. 30. december 2014 opsagt, da der var en årlig besparelse på ca. 54.000 kr. ved omkonvertering af lånet til et nyt lån på 1.511.000 kr. Der er indgået fast kursaftale for at sikre den lave ydelse.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

15. Beboerdemokratisk sammenlægning – Glostrup Vestergård

Den 10. og 12. juni 2014 blev der afholdt fire ekstraordinære afdelingsmøder med beboerdemokratisk sammenlægning som eneste punkt på dagsordenen. Alle fire afdelinger godkendte den beboerdemokratiske sammenlægning og den skitserede model. Afdeling Glostrup Vestergård IV bad om evaluering af modellen om ét år, og det blev de lovet.

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 16. juni 2014, godkendte repræsentantskabet ligeledes modellen.

Alle fremtidige afdelingsmøder for afdelingerne i Glostrup Vestergård skal derfor foregå efter denne model.

Repræsentantskabet drøftede om "vejledende budgetmøder" er det korrekte navn. Der var forslag om at kalde møderne for budgetinformationsmøder. På repræsentantskabsmødet blev det besluttet, at organisationsbestyrelsen drøfter dette og træffer beslutning. Administrationen foreslog, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om dette på mødet i oktober 2014.

På repræsentantskabsmødet blev det yderligere præciseret, at det er vigtigt, at der nu udarbejdes en model for, hvordan der kommer forslag ind til de vejledende budgetmøder, så alle forslag, både på afdelingsniveau og fælles, er kendte, når de vejledende budgetmøder afholdes. Forslag til dette vil blive fremlagt på organisationsbestyrelsesmødet i oktober 2014.

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 27. august 2014
Udsendt den 18. august 2014

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

16. Nyt fra afdelingerne

Afdelingsbestyrelsen i Engbrydeparken har konstitueret sig, og ny formand er Carsten Skov.

Administrationen har flere ansøgninger til behandling i Glostrup Kommune vedrørende opsætning af carporte, overdækning af tørregårde etc. Kommunen har kvitteret for modtagelsen, dog beklager man, at der kan forventes lang sagsbehandlingstid på grund af travlhed og ressourcemangel.

Tagprojektet i Glostrup Vestergård IV går som planlagt. Umiddelbart er Snedkermester Arne Pedersen A/S foran tidsplanen.

LAR projektet går ikke som planlagt. Der er store problemer med at få afsluttet projektet, bl.a. da TDC skal være færdige i området. Rådgiver tilråder en komplet udskiftning af fortovet langs Vestergårdsvej, en omkostning der ikke er budgetteret med. På grund af et skærpet myndighedskrav tilkommer der ydermere en merudgift for at opsætte flere lameller på pavillonen.

Administrationen oplever at modtage flere klager end tidligere. Klagerne drejer sig primært om nabostridigheder.

Købmanden på Sportsvej har fået ny lejer. Der er kommet flere varer på hylderne til konkurrencedygtige priser, og der er flere kunder end hidtil. Ligeledes har pizzeriaet fået ny lejer, og der er nyåbnet en frisørsalon. På Glentevej har købmanden ligeledes fået ny lejer.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

17. Status på LAR projektet

Tidsplan

Vi har desværre set os nødsaget til at udskyde afleveringen og indvielsen, da TDC ikke har formået at overholde tidsplanen. Ifølge tidsplanen skulle TDC gennemføre deres arbejder i ugerne 27 - 30. Dette har ifølge TDC ikke været muligt på grund af andre og mere presserende opgaver kombineret med et lavere antal medarbejdere i sommerferieperioden.

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 27. august 2014
Udsendt den 18. august 2014

TDC's teknikere er nu i fuld gang men med cirka fem ugers forsinkelse. OK Nygaard forlod byggepladsen fredag den 1. august 2014, da OK Nygaards resterende arbejder først kan udføres, når TDC's teknikere kan færdigmelde deres arbejder. OK Nygaards resterende arbejder kan udføres på tre uger.

Vi har samtidig stået overfor en større udfordring omkring tilstanden af det eksisterende fortov langs Vestergårdsvej samt afvandingen fra tagnedløb til granitkanaler (københavnrender). Fortovets beskaffenhed bevirker, at københavnrenderne ikke kan udføres uden partiel opretning af fortovet eller en total omlægning af fortovet. OK Nygaard og JJW Arkitekter har ikke forudset problemet, hvorfor følgegruppen nu, meget sent i forløbet, skal tage beslutning om alternative løsningsforslag med både økonomiske og tidsmæssige konsekvenser. På følgegruppemøde nr. 16, den 14. august 2014, tog følgegruppen stilling til følgende løsningsforslag:

Løsning 1

OK Nygaard færdiggør deres arbejde. Der udføres en midlertidig skjult afvanding med tørledning under eksisterende flisebelægning. Løsningen medfører en ekstraudgift på ca. 25.000 kr. inkl. moms. Københavnerrenderne og granitudskæringer (propper) lægges i depot. Afdelingerne afsætter midler i driftsbudgettet til en fremtidig renovering af fortovene.

Københavnerrenderne lægges, når fortovene skal renoveres. Tidsmæssigt kan løsning 1 udføres indenfor tre uger.

JJW Arkitekter anbefaler denne løsning af hensyn til økonomi, tidsplan og entreprenørens 5-årig ansvarsperiode. Med løsning 1 kan OK Nygaard aflevere projektet og garantere for det udførte arbejde.

Løsning 2

OK Nygaard færdiggør projektet inkl. nyt fortov.

Ronny Hjordt-Nielsen har indhentet to tilbud på udskiftning af fortov fra henholdsvis Anlægsgartner Gottlieb A/S og Kirkebredegaard Anlægsgartner ApS:

Anlægsgartner Gottlieb A/S	613.047,50 inkl. moms
Kirkebredegaard Anlægsgartner ApS	316.562,50 inkl. moms

Det skal bemærkes, at hverken Anlægsgartner Gottlieb A/S eller Kirkebredegaard Anlægsgartner ApS tilbud er med stabilgrus (nyt bærelag) eller platonplader langs kælderydervæggen. Platonplader sikrer mod fugt- og vandindtrængning i kældre. Det anbefales, at der benyttes platonplader, hvis bærelag og fliser udskiftes. Da tilbuddene fra Anlægsgartner Gottlieb A/S og Kirkebredegaard Anlægsgartner ApS ikke er sammenlignelige med OK Nygaards tilbud, har vi fået OK Nygaard til at fremsende et nyt revideret tilbud uden platonplader, dog stadig med nyt bærelag af stabilgrus:

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 27. august 2014
Udsendt den 18. august 2014

OK Nygaard

654.142,50 inkl. moms

Der tages i alle tre tilbud forbehold for skjulte ledninger i jord. Herudover kan der komme ekstraudgifter til bortkørsel af forurenede jord.

JJW Arkitekter kan ikke anbefale at få en ny entreprenør til at færdiggøre OK Nygaards entreprise. Der vil uundgåeligt opstå tvist, hvis der viser sig mangler i den 5-års ansvarsperiode.

Løsning 3

OK Nygaard færdiggør deres arbejder med undtagelse af afvandingen til granitkanalen. Københavnerrenderne lægges i depot. Vi udbyder fortovsudskiftningen umiddelbart efter afleveringen og får projektet afsluttet i 2014.

JJW Arkitekter kan ikke anbefale at få en ny entreprenør til at færdiggøre OK Nygaards entreprise.

Løsning 4

Tilpasning af eksisterende fortov (partielt opretning). Løsningen medfører en ekstraudgift på ca. 99.225 kr. inkl. moms.

JJW Arkitekter kan ikke anbefale denne løsning, da man ikke kan undgå store lunger omkring tilpasningerne.

Glostrup Varmes fjernvarmetracé i gårdrum 7

KAB's eksterne jurister vurderer sagen på nuværende tidspunkt, da Glostrup Varme fastholder deres afvisning af økonomisk erstatning. Organisationsbestyrelsen orienteres, når der foreligger nyt i sagen.

Bilag 4: Økonomiopfølgning på den anbefalede løsning 1

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

18. Status på grønne tage i afdeling IV

Tidsplan

Efter startvanskeligheder kører byggesagen nu planmæssigt. Det forholder sig således, at Snedkermester Arne Pedersen A/S forventer en aflevering i uge 42, hvilket svarer til ca. en

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 27. august 2014
Udsendt den 18. august 2014

måned tidligere end kontraheret.

Der skete desværre en misforståelse tidligt i processen, da bloknumre skulle oversættes til adresser i tidsplanen til beboerne. Dette skabte selvfølgelig forvirring, da varslingerne ikke stemte overens med det oplyste i tidsplan. Snedkermester Arne Pedersen A/S fik hurtigt rettet op på fejlen, og byggesagen har efterfølgende kørt uden større afvigelser i tidsplanen.

Økonomi

Der er på nuværende tidspunkt accepteret ekstraarbejder for i alt 365.740 kr. inkl. moms. Der er ingen indikation af, at udgifter til ekstraarbejder vil stige væsentligt fremover. Det skal i denne sammenhæng oplyses, at der er budgetteret med 2.662.500 kr. inkl. moms til uforudsete udgifter.

Første kolonne i vedlagt budgetopfølgning belyser godkendt budget efter licitation (Skema B). Til orientering vedtog beboerne et budget på i alt 42.750.879 kr. inkl. moms (Skema A).

Bilag 5: Gældende tidsplan

Bilag 6: Budgetopfølgning af den 6. august 2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

19. Beboerklagenævns sager

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

Bilag 7: Beboerklagenævns statistik 2011-2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

20. Eventuelt