

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 29. oktober 2013  
Udsendt den 13. november 2013

## **Organisationsbestyrelsesmøde tirsdag den 29. oktober 2013, kl. 17.00 på Administrationskontoret, Sportsvej 10, 2600 Glostrup**

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

**Revisor:** Pia Søndergaard

**Fra administrationen:** Lone Skriver og Ronny Hjordt-Nielsen

### **Indholdsfortegnelse**

1. Godkendelse af forretningsorden .....	3
2. Referater fra ordinært organisationsbestyrelsesmøde den 30. maj 2013 samt.....	3
3. Revisionsprotokol.....	3
4. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	4
Sager til beslutning.....	4
5. Selskabets budget .....	4
6. Selskabets og afdelingernes regnskab for 2012 - 2013 .....	5

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. oktober 2013

Udsendt den 13. november 2013

7. Årsberetning .....	6
8. Overenskomst for ejendomsfunktionærer 2012 - 2014.....	6
9. Beboerhøjskoler 2014 .....	7
10. Udbud af rammeaftaler .....	8
11. Forvaltningsrevision .....	10
12. Emner til styringsdialogmødet.....	11
13. Vedtægter .....	12
14. Værdier .....	13
15. Valg til KAB's repræsentantskab .....	13
16. Valg af delegerede til BL's kredsmøder .....	14
Sager til orientering.....	14
17. Nyt fra afdelingerne.....	14
18. Lokalpoliti .....	15
19. Trivselsmålingen .....	16
20. Evaluering seminar .....	17
21. Lukning af Boligbutikken.....	18
22. Servicefradrag til lejere – genindførelse af Bolig Job-ordningen .....	19
23. Byggeregnskaber .....	21
24. Beboerklagenævnssager .....	23
25. Eventuelt.....	23

Til stede: David Nielsen-Ourø, Svend Lyster, Orla Neumann, Flemming Jensen og

Niels-Peter Frandsen.....	1
Bilag 1: Forretningsordenen.....	3
Bilag 2: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 3: Selskabets budget .....	4
Bilag 4: Regnskaber .....	6
Bilag 5: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning .....	6
Bilag 6: KAB's beboerhøjskoler .....	8
Bilag 7: Oversigt - beboerhøjskoler .....	8
Bilag 8: Nøgletal for forvaltningsrevision.....	10
Bilag 9: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevisionen .....	10
Bilag 10: Invitation til Styringsdialogmøde .....	12
Bilag 11: Vedtægter for Glostrup Ejendomsselskab .....	12
Bilag 12: Byggeregnskaber .....	22
Bilag 13: Statistik for beboerklagenævnssager 2010 - 2013 .....	23

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 29. oktober 2013  
Udsendt den 13. november 2013

## 1. Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen vedlægges som bilag.

Bilag 1: Forretningsordenen

**Det indstilles,**  
at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

*Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.*

## 2. Referater fra ordinært organisationsbestyrelsesmøde den 30. maj 2013 samt ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 8. juli 2013

Referater fra ovennævnte organisationsbestyrelsesmøder er udsendt til organisationsbestyrelsen henholdsvis den 20. juni 2013 samt den 10. juli 2013.

Referaterne fremlægges til formandens underskrift.

**Det indstilles,**  
at organisationsbestyrelsen godkender referaterne og at de efterfølgende underskrives af formanden.

*Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne.*

## 3. Revisionsprotokol

Kopi af Albjerg, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, indførelser i revisionsprotokollen siden seneste organisationsbestyrelsesmøde, er vedlagt som bilag. Revisionsprotokollen omfatter revision af byggeregnskaber.

Bilag 2: Revisionsprotokol

**Det indstilles,**  
at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

*Revisor Pia Søndergaard gennemgik revisionsprotokollen, hvorefter organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.*

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 29. oktober 2013  
Udsendt den 13. november 2013

## 4. Organisationsbestyrelsens sammensætning

På repræsentantskabsmøde 30. oktober 2012 blev der foretaget valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

		På valg:
Formand	David Nielsen-Ourø	2014
Næstformand	Svend Lyster	2013
Øvrige medlemmer	Niels-Peter Frandsen	2013
	Flemming Jensen	2014
	Orla Neumann	2014

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

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## Sager til beslutning

## 5. Selskabets budget

Der er udarbejdet driftsbudget for tiden 1. juni 2014 til 31. maj 2015 for Glostrup Ejendomsselskab.

Driftsbudgettet udviser en forventet budgetreserve på 129.000 kr. og balancerer med 12.082.000 kr. Bruttoadministrationsudgifterne på i alt 6.483.000 kr. er afgørende for fastsættelse af administrationsbidragene i de enkelte afdelinger. Administrationsbidraget pr. lejemål udgør således for budgetår 2014 - 2015 4.846 kr., hvilket er et fald på 0,02 % i forhold til sidste budget år 2013 - 2014.

Bilag 3: Selskabets budget

**Det indstilles,**  
at organisationsbestyrelsen godkender selskabets driftsbudget, der vil blive fremlagt til orientering, samtidig med godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskaber på det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

*Orla Neumann henledte opmærksomheden på, at organisationsbestyrelsen mangler svar på vand- og varmemeforbruget på Administrationskontoret, og en vurdering af, om der skal opsættes målere. Administrationskontoret kommer med denne vurdering på næste møde.*

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 29. oktober 2013  
Udsendt den 13. november 2013

*Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets driftsbudget, og indstiller budgettet til repræsentantskabets godkendelse.*

## 6. Selskabets og afdelingernes regnskab for 2012 - 2013

Som bilag vedlægges et hæfte, som indeholder selskabets og afdelingernes regnskaber for tiden 1. juni 2012 til 31. maj 2013 med status pr. sidstnævnte dato.

Regnskaberne er opstillet således, at en sammenligning med årets budgettal er mulig, og endvidere er budgettallene for det kommende år vist i en særlig kolonne.

Regnskaberne udviser følgende:

### **4600-5 Glostrup Ejendomsselskab**

Driftsregnskabet balancerer med 14.492.431 kr. Status balancerer med 58.263.778 kr. og selskabets dispositionsfond (disponibel del) udgør inkl. renter 1.857.784 kr., svarende til gennemsnitlig 1.783 kr. pr. lejemål.

### **4601-2 Glostrup Vestergård I**

Driftsregnskabet balancerer med 6.215.408 kr. og slutter med et overskud på 145.893 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 16.365.056 kr.

### **4602-0 Engbrydeparken**

Driftsregnskabet balancerer med 10.398.555 kr. og slutter med et overskud på 83.391 kr. der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 40.738.373 kr.

### **4603-7 Glostrup Vestergård II**

Driftsregnskabet balancerer med 11.255.501 kr. og slutter med et underskud på 102.045 kr. der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 29.835.042 kr.

### **4604-4 Glostrup Vestergård III**

Driftsregnskabet balancerer med 8.834.930 kr. og slutter med et overskud på 48.767 kr. der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 29.165.701 kr.

### **4605-1 Glostrup Vestergård IV**

Driftsregnskabet balancerer med 20.007.243 kr. og slutter med et underskud på 261.467 kr. der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 69.508.296 kr.

### **4607-6 Glostrup Vestergård Selskabslokale**

Driftsregnskabet balancerer med 287.559 kr.  
Status balancerer med 1.574.353 kr.

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 29. oktober 2013  
Udsendt den 13. november 2013

Bilag 4: Regnskaber

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber.

*Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets regnskaber, og indstiller regnskabet til repræsentantskabets godkendelse.*

## **7. Årsberetning**

Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning er udarbejdet af selskabets formand i samarbejde med administrationen. Beretningen aflægges på repræsentantskabsmøde den 29. oktober 2013.

Bilag 5: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen drøfter udkast til årsberetning, godkender denne og fremlægger årsberetningen til godkendelse i repræsentantskabet.

*Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen, som fremlægges til repræsentantskabets godkendelse.*

## **8. Overenskomst for ejendomsfunktionærer 2012 - 2014**

BL og ESL har indgået en overenskomstaftale for ejendomsfunktionærer. Aftalen er 2-årig og dækker perioden 2012 - 2014. Aftalen dækker alle ejendomsfunktionærer i boligorganisationerne.

Det samlede overenskomstresultat for perioden giver en samlet lønstigning på 2,9 %, som fordeler sig således:

<b>Emne</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>I alt</b>
Lønregulering	1,40 %	1,40 %	2,80 %
Øvrige forhold	-	0,10 %	0,10 %
<b>I alt</b>	<b>1,40 %</b>	<b>1,50 %</b>	<b>2,9 %</b>

Forklaring til tabellen: Øvrige forhold dækker regulering af lærlingelønnen, ændring af alder for indtrædelse i arbejdsmarkedspensionen, regulering af indbetaling til Udviklingsfonden (tidligere FIU) samt et årligt tilskud til de faglige klubber. Bemærk, at der ikke afsættes midler til decentrale lønmidler i overenskomstperioden 2012 - 2014.

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. oktober 2013

Udsendt den 13. november 2013

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen godkender overenskomst for ejendomsfunktionærer 2012-2014.

*Organisationsbestyrelsen godkendte overenskomsten.*

## **9. Beboerhøjskoler 2014**

De afholdte beboerhøjskoler i sommeren 2013 fik en meget stor tilslutning. Det er derfor et enigt Højskoleudvalg, der har besluttet, at beboerhøjskolerne skal tilbydes igen i 2014. 208 beboere ønskede i 2013 at deltage på årets beboerhøjskoler. Heraf deltog 75 via Arbejdsmarkedets Feriefond.

En beskrivelse af KAB's beboerhøjskoler og ophold i 2013 findes i vedlagte bilag, KAB's beboerhøjskoler.

I 2014 ønsker vi at udvide kapaciteten, så i alt 230 beboere kan deltage i beboerhøjskolerne: Seniorhøjskole og Familiehøjskole. KAB forventer igen til næste år, at kunne tilbyde en række personer gratis ophold via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond(AFF). I 2014 vil prisen for deltagelse på Seniorhøjskolen være i alt 3.500 kr. i egenbetaling, mod 3.300 kr. i 2013.

Prisstigningen skyldes en noget dyrere indkvartering, da opholdet ikke foregår på en højskole, da højskolernes standard ikke lever op til de krav, KAB har til en seniorhøjskole med hensyn til handicapvenlighed. Prisen for deltagelse på Familiehøjskolen vil i 2014 udgøre i alt 3.100 kr. i egenbetaling for voksne og 1.400 kr. i egenbetaling for børn. De oplyste priser for deltagelse i henholdsvis Seniorhøjskolen og Familiehøjskolen, dækker over en uges ophold på dobbeltværelse med eget bad og toilet, samt alle måltider med videre - alt betalt fra afgang til hjemkomst.

KAB har for 2014 igen indgået en fast aftale for Familiehøjskolen, der som tidligere vil blive afholdt på Ryslinge Høj- og Efterskole på Fyn. Seniorhøjskolen vil i lighed med indeværende år blive afholdt på Gl. Avernæs, som er tilgængeligt for mennesker med handicap.

### *Tilskud fra boligorganisationen*

Højskoleudvalget skal på denne baggrund ansøge de boligorganisationer, der ønsker at tilbyde deres beboere deltagelse på højskoleopholdene i 2014, enten via egenbetaling eller gennem tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond, om at yde et tilskud til deres gennemførelse.

Den enkelte boligorganisation skal i lighed med tidligere år, gennem tilskud til afvikling af selve opholdene, "købe" det antal pladser, boligorganisationen vil råde over på de i alt 2 beboerhøjskoler. Boligorganisationens "bidrag/tilskud" er med til at finansiere: Bustransport til og fra højskolerne, udflugter og specielle foredrag, nedbringelse af deltagerens egen-

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 29. oktober 2013  
Udsendt den 13. november 2013

betaling for højskoleopholdet, omkostninger ved deltagelse for de deltagende ledere af beboerhøjskolerne m.v.

Boligorganisationens pris vil fortsat være 1.000 kr. pr. plads i 2014.

I 2013 deltog 9 beboere fra Glostrup Ejendomsselskab med egenbetaling, eller via Arbejdsmarkeds Feriefond.

Tilbuddet om deltagelse på beboerhøjskolerne udsendes fra medio februar 2014. Derfor bedes organisationsbestyrelsen behandle og afgive svar, senest ved udgangen af 2013. Herefter udsender KAB tilbud om deltagelse til samtlige af de tilmeldte boligorganisationers beboere.

Bilag 6: KAB's beboerhøjskoler  
Bilag 7: Oversigt - beboerhøjskoler

**Det indstilles,**  
at organisationsbestyrelsen beslutter,

- at beboerne i Glostrup Ejendomsselskab skal have Beboerhøjskolerne tilbudt, med et tilskud på 1.000 kr. pr. plads.
- at boligorganisationen beslutter, hvor mange familiepladser og seniorpladser de ønsker at råde over.

*Organisationsbestyrelsen bevilligede 12 pladser til beboerhøjskolen. Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skal være 6 familiepladser og 6 seniorpladser.*

*Organisationsbestyrelsen ønsker dog den fleksibilitet, at hvis der skulle vise sig et behov for flere familiepladser, men færre seniorpladser eller omvendt, så er det vigtigt at summen af pladser bliver overholdt.*

## 10. Udbud af rammeaftaler

Når en boligorganisation skal have udført rådgivning på en renoverings- eller nybyggeri-opgave, skal udvælgelsen af rådgiveren følge nogle nærmere fastsatte udbudsbestemmelser.

- Udgør det forventede honorar under 500.000 kr. ekskl. moms, kan opgaven kontraheres uden udbud
- Udgør det forventede honorar imellem 500.000 – 1.500.000 kr. ekskl. moms, skal opgaven udbydes efter nationale bestemmelser fastlagt i tilbudsloven



# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. oktober 2013

Udsendt den 13. november 2013

- Udgør det forventede honorar mere end 1.500.000 kr. ekskl. moms, skal opgaven udbydes efter EU's udbudsdirektiv

Både et nationalt udbud (efter tilbudsloven) og et EU udbud er kompliceret og tager ofte op til 3-4 mdr. at gennemføre. Det er muligt at indgå rammeaftaler med en række rådgivningsfirmaer, hvor hele den tidskrævende procedure med annoncering, prækvalifikation og udvælgelse foretages en gang for alle.

Når der så skal bruges en rådgiver til en konkret sag, sker dette ved et såkaldt miniudbud blandt de parter, der er indgået rammeaftale med. Dette udbud kan gennemføres på ca. 1-2 uger. Fordelen er naturligvis den tidsmæssige besparelse, men også det, at et miniudbud kan gennemføres for ca. 12.500 kr. ekskl. Moms, mod normalt 100-150.000 kr. ekskl. moms for et traditionelt EU'udbud af rådgivning.

## *Kategorier*

En lang række boligorganisationer har igennem de sidste 4 år haft rammeaftaler, indenfor følgende kategorier:

1. Totalrådgivning ved nybyggeri
2. Totalrådgivning ved renovering
3. Totalrådgivning ved mindre renoveringer
4. Bygherrerådgivning

Disse aftaler løber ud med udgangen af 2013. Derfor planlægges nu et fornyet udbud, hvor alle boligorganisationer indbydes til at deltage. Aftalerne indgås for en 4-årig periode med start primo 2014.

## *Deltagelse og betaling*

Vi opfordrer alle boligorganisationer til at deltage i udbuddet, og dermed få så stor en potentiel opgaveportefølje som muligt, da det vil give de bedste betingelser og priser. Betalingen skal dække KAB's udgifter til gennemførelse af rammeaftaleudbuddet og vil udgøre følgende:

1. En engangsudgift på 12.500 kr. inkl. moms for boligorganisationer, der allerede er omfattet af de nuværende rammeaftaler.
2. En engangsudgift på 18.750 kr. inkl. moms for boligorganisationer, der ikke er omfattet af de nuværende rammeaftaler.

Hertil kommer, at når den enkelte rammeaftale aktiveres ved et miniudbud, vil dette jf. KAB's prisblad pt. koste 12.750 kr. inkl. moms for hvert udbud.

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. oktober 2013

Udsendt den 13. november 2013

For at vi kan få alle interesserede boligorganisationer med i udbuddet, skal det vedtages i organisationsbestyrelsen inden 1. december 2013.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen godkender

- deltagelse i udbuddet af rammeaftaler for rådgivning indenfor de kategorier, der er nævnt ovenfor.
- at der bevilliges 12.500 kr. til dækning af udgifter i forbindelse med udbuddet.

*Organisationsbestyrelsen godkendte deltagelse i rammeudbud, og godkendte en bevilling på 12.500 kr. til dækning af udgifterne i forbindelse med udbuddet.*

## **11. Forvaltningsrevision**

KAB har udviklet et nyt redskab til brug for gennemførelse af den lovpligtige forvaltningsrevision. Redskabet – "Nøgletal for forvaltningsrevision" – er en årlig tilbagevendende opgørelse, der giver organisationsbestyrelsen overblik over udviklingen i boligorganisationen og boligafdelingerne. Den behandles på organisationsbestyrelsesmødet sammen med regnskabet.

"Nøgletal for forvaltningsrevision", - som er vedlagt dagsordenen som bilag - og bestyrelsens efterfølgende sagsbehandling, udgør på denne måde boligorganisationens forvaltningsrevision.

Forvaltningsrevisionsrapporten måler på fire temaer:

- Økonomiske nøgletal (huslejudvikling, henlæggelsesniveau, tab ved fraflytning, administrationsomkostninger).
- Udlejning og ventelister (udlejninger, ventelister/anvisninger, tomgangsmåneder).
- Beboerklagenævnsager (antal sager/antal vundne sager).
- Personaleadministration (personaleomsætning, sygefravær).

Bilag 8: Nøgletal for forvaltningsrevision

Bilag 9: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevisionen

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. oktober 2013

Udsendt den 13. november 2013

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen drøfter forvaltningsrevisionsrapporten, og herunder tager stilling til, om denne giver anledning til særlige tiltag.

*Organisationsbestyrelsen gennemgik materialet, der rejste en del spørgsmål. Blandt andet ønsker organisationsbestyrelsen at have en målsætning om, at afdelingerne ikke må give underskud.*

*Huslejeudviklingen for afdelinger og konkurrencesituationen blev drøftet på seminaret i september 2013, og konklusionen var, at huslejeniveauet er meget fornuftigt.*

*Henlæggelsesniveauet på konto 401, planlagte- og periodiske henlæggelser - akkumuleret saldo, skulle gerne være to til tre gange saldoen på konto 120. Specielt i Engbrydeparken skal der sættes fokus på at øge henlæggelserne.*

*Drifts- og administrationsudgifterne ønsker organisationsbestyrelsen at drøfte yderligere, og ønsker en redegørelse for, hvad de forskellige poster dækker.*

*Tomgangsmånederne er ikke et udtryk for udlejningsproblemer, det er alene dødsboer, der er mere end tre måneder om at blive behandlet og afsluttet.*

*Organisationsbestyrelsen ønsker beboerklagenævnsagerne opgjort afdelingsvis.*

*Organisationsbestyrelsen drøftede forvaltningsrevisionsrapporten, og ønsker en yderligere drøftelse på det næste organisationsbestyrelsesmøde.*

## **12. Emner til styringsdialogmødet**

Glostrup Kommune har indkaldt til Styringsdialogmøde den 11. december 2013 kl. 14.30 til 16.00 på kommunen.

Glostrup Kommune har i indkaldelsen skrevet forslag til punkter, som kommunen ønsker skal behandles. Indkaldelsen vedlægges dagsordenen til orientering.

Organisationsbestyrelsen skal forholde sig til kommunens forslag til emner, og drøfte forslag til yderligere emner, der ønskes drøftet med kommunen.

Organisationsbestyrelsen skal yderligere beslutte, hvem der skal deltage i Styringsdialogmødet med kommunen.

Til styringsdialogen anvendes styringsrapportskema for Glostrup Ejendomsselskab og oplysningsskema for de almene afdelinger. Disse udarbejdes og fremsendes til kommunen inden mødet.

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. oktober 2013

Udsendt den 13. november 2013

Input til skemaet for den enkelte afdeling, bliver drøftet med afdelingsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsens input sendes til forretningsfører, Lone Skriver, der sørger for indtastning af materialet, som herefter danner baggrund for styringsdialogmaterialet.

Bilag 10: Invitation til Styringsdialogmøde.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter hvilke emner man ønsker behandlet på styringsdialogmødet, og beslutter hvem der skal deltage i mødet.

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at David Nielsen-Ourø, Svend Lyster, Niels-Peter Frandsen, Lone Skriver og Ronny Hjordt Nielsen deltager i mødet.*

*Organisationsbestyrelsen ønsker følgende punkter drøftet:*

- *Selskabslokalernes anvendelse og driften af disse*
- *Trafiksanering/bump ved Engbrydeparken*
- *Reduktion i tilslutningsafgifterne i forbindelse med lokal regnvandsafledning – LAR*
- *Tilskud til løbe- /vandreruteprojektet*

## **13. Vedtægter**

I henhold til vedtægterne for Glostrup Ejendomsselskab § 13, stk. 6, skal afdelingsmødet træffe beslutning om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger medlemmer til repræsentantskabet.

I Glostrup Ejendomsselskab har afdelingsmøderne ikke besluttet, at det er afdelingsbestyrelsen der vælger medlemmer til repræsentantskabet, hvorfor det er afdelingsmødet der foretager dette valgt. Sammensætningen af repræsentantskabet fremgår af § 4, stk. 2 i vedtægterne.

Der er rejst spørgsmål om repræsentanterne til repræsentantskabet, kan vælges for mere end ét år. Dette er ikke muligt, da det vil være i strid med vedtægternes § 13, stk. 6, som er hentet fra normalvedtægterne. Vedtægterne må ikke være i modstrid eller begrænse beboernes rettigheder, i forhold til normalvedtægternes bestemmelser. Forslaget vil sætte den årlige valgmulighed ud af kraft.

Bilag 11:Vedtægter for Glostrup Ejendomsselskab

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 29. oktober 2013  
Udsendt den 13. november 2013

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen beslutter, at der ikke skal ske ændringer af vedtægterne for Glostrup Ejendomsselskab.

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at der ikke skal ske ændringer i vedtægterne.*

## **14. Værdier**

På seminaret den 7. og 8. september 2013 blev forslag til værdier for Glostrup Ejendomsselskab drøftet, og på seminaret blev der nedsat en arbejdsgruppe der skulle arbejde videre med materialet, og komme med forslag til værdierne for Glostrup Ejendomsselskab.

Værdierne skal afspejle det Glostrup Ejendomsselskab vil stå for.

Arbejdsgruppen har udarbejdet forslag til følgende værdier for Glostrup Ejendomsselskab:

- Rummelighed og mangfoldighed er en selvfølge
- Åbenhed, medbestemmelse, information og gennemsigtighed er ligeledes en selvfølge
- Alle behandles ligeværdigt
- Vi tager ansvar for vores handlinger, udtalelser og arbejdsopgaver
- Vi har en respektfuld omgang med hinanden

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen godkender værdierne, og fremlægger værdierne for godkendelse i repræsentantskabet.

*Organisationsbestyrelsen godkendte værdierne for Glostrup Ejendomsselskab, og fremlægger værdierne til godkendelse i repræsentantskabet.*

## **15. Valg til KAB's repræsentantskab**

Glostrup Ejendomsselskab har 2 medlemmer i KAB' s repræsentantskab.

I henhold til KAB's vedtægter vælges medlemmer til KAB's repræsentantskab enten af den enkelte organisationsbestyrelse, eller på selskabets repræsentantskabsmøde.

På repræsentantskabsmødet den 24. april 1997 blev det besluttet, at medlemmerne til KAB's repræsentantskab vælges af organisationsbestyrelsen.

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. oktober 2013

Udsendt den 13. november 2013

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 4. december 2002, at formændene for afdeling Glostrup Vestergård I-IV og Engbrydeparken fast udpeges som medlemmer af KAB's repræsentantskab. Herudover skal vælges 2 suppleanter

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen vælger 2 medlemmer af organisationsbestyrelsen. Herudover skal vælges 2 suppleanter.

*På baggrund af organisationsbestyrelsens tidligere beslutning blev David Nielsen-Ouø og Niels-Peter Frandsen valgt til KAB's repræsentantskab. Svend Lyster deltager som gæst.*

## **16. Valg af delegerede til BL's kredsmøder**

Glostrup Ejendomsselskab har ret til at udpege 4 kredsdelegerede til BL's kredsmøder.

I øjeblikket er Ingelise Pedersen, Bente Roskvist, Anni Blankensteiner og Jena Madsen valgt som kredsdelegerede. Da alle er udtrådt af organisationsbestyrelsen, skal der vælges fire nye kredsdelegerede.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen vælger 4 delegerede til BL's kredsmøder.

*Organisationsbestyrelsen valgte David Nielsen-Ouø, Svend Lyster, Orla Neumann og Niels-Peter Frandsen som kredsdelegerede.*

## **Sager til orientering**

## **17. Nyt fra afdelingerne**

Der er i Afdeling I afholdt en syn- og skønforretning på murerarbejde, der er udført på en trappevange. Syn- og skønsmanden har konkluderet, at arbejdet er udført i henhold til det der er beskrevet i tilbuddet. Afdelingen skal betale den fulde pris for arbejdet, samt sagens omkostninger.

I Afdeling III er der på de gule blokke gennemført tagrenovering med sedum i stedet for skiffereternit samt efterisolering af tagrum på de røde blokke. I forbindelse med tagrenoveringen på de gule blokke er gavlfugerne udskiftet.

Afdeling IV har vedtaget udskiftning af entredøre. Der er indhentet 3 tilbud på entreprisen, og bestyrelsen har valgt at sige ja til det billigste tilbud. Arbejdet forventes igangsat i uge

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. oktober 2013

Udsendt den 13. november 2013

48/2013 og forventes færdigt i uge 10/2014. Afdeling IV har ligeledes besluttet, at der ligesom i Afdeling III, skal renoveres tage og lægges sedum, i stedet for skiffereternit. Dette arbejde forventes igangsat i marts 2014.

Samtlige legepladser i Glostrup Vestergård er gennemgået, og der er udarbejdet en plan for udbedring af forhold, der ikke er i sikkerhedsmæssig forsvarlig stand. Hegnet omkring den tidligere materialegård er nedtaget, og der er etableret yderligere p-pladser på området. I Glostrup Vestergård foretages løbende forbedringer i form af opsætning af altaner i de gule blokke, samt altaninddækninger i de røde.

Der er med flot tilslutning afholdt et Hold Danmark Rent arrangement, den 9. oktober 2013 i Glostrup Vestergård.

LAR projektet i Glostrup Vestergård igangsættes, en smule forsinket i efteråret 2013, og forventes færdigt i april 2014. Næste store projekt vil blive Løbe-/Vandreruterne.

Der er planlagt 5 års gennemgang på tagrenoveringen i Engbrydeparken, i løbet af november måned 2013.

I såvel Glostrup Vestergård som Engbrydeparken, har der været afholdt markvandring, med deltagelse af bestyrelsesmedlemmer samt driftschef.

Der ses i selskabet meget nøje på driftsomkostningerne, og der fokuseres meget på udvælgelsen af eksterne leverandører. Der hjemtages generelt flere tilbud på entrepriser. Ved gennemgang af økonomien har bestyrelsen i Glostrup Vestergård bl.a. kigget på behovet for at have en ladbil, og man har på baggrund af de fremlagte nøgletal, taget beslutning om at afhænde den.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **18. Lokalpoliti**

Lokalpolitiet er igen kommet til Glostrup. Der er oparbejdet et godt forhold dem, og de vil fremover sætte ind med skærpet patruljering, for bl.a. at komme indbrud til livs. Lokalpolitiet er også blevet bedt om, at sætte ind overfor ulovligt henstillede køretøjer. Der er planer om at de kommer forbi på administrationskontoret i uge 42.

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 29. oktober 2013  
Udsendt den 13. november 2013

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

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 19. Trivselsmålingen

I trivselsmålingen foretaget i Glostrup Ejendomsselskab primo 2013, er der en del kritikpunkter. På baggrund af disse er der udarbejdet en handlingsplan.

Overordnet kan en stor del af utilfredsheden henføres til den ledelse, der har været udvist. Af trivselsmålingen fremgår det bl.a., at en stor del af medarbejderne ikke føler, at de har et godt samarbejde med nærmeste leder. Nærmeste leder formår ikke at udtrykke forventninger i klart sprog, der kommunikeres generelt dårligt og medarbejderne pålægges ikke ansvar, der står mål med den enkeltes kompetencer. Generelt føler medarbejderne sig ikke involveret i vigtige beslutninger, og nærmeste leder formår ikke at motivere og løse konflikter på en retfærdig måde. Kun en tredjedel af medarbejderne føler, at man trygt kan være åben overfor nærmeste leder. Der er eksempler på, at man af nærmeste leder er blevet direkte krænket.

Motivationen og engagementet blandt medarbejderne er generelt meget lavt og man føler ikke, at man har gode udviklingsmuligheder, hverken personligt eller fagligt. En del af sygefraværet tilskrives det dårlige arbejdsmiljø.

Der er pr. 1. juni 2013 tiltrådt ny driftschef i selskabet. Driftschefen har gennemgået trivselsundersøgelsen med medarbejderne og der er på den baggrund udarbejdet en handlingsplan med følgende tiltag:

- Der afholdes individuelle samtaler med den enkelte medarbejder. Der lægges op til åbenhed og ærlighed.
- Der indføres en "åben dør" politik, hvor driftschefen altid er disponibel og imødekommende.
- Driftschefen deltager på det daglige morgenmøde. Kommunikation i øjenhøjde og involvering er nøgleord.
- Der informeres om de ting der har indflydelse på den enkeltes dagligdag.
- Driftschefen færdes fysisk i områderne og giver feedback.



# Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 29. oktober 2013  
Udsendt den 13. november 2013

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

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 20. Evaluering seminar

Glostrup Ejendomsselskab har afholdt seminar den 7. og 8. september 2013. Deltagerne har evalueret seminaret, og har haft mulighed for at give karakteren 1 til 5, hvor 5 er det bedste. Følgende blev evalueret:

**Seminaret som helhed: 4,6**

Kommentar: Det bedste jeg har deltaget på indtil nu – både socialt, stemningen og ikke mindst indhold.

**Seminarets udformning: 4,0**

**Materialets relevans: 3,8**

Kommentar: Gerne flere slides i mappen. Svært for øjnene at læse storskærm.

**Tilfredshed med egen forberedelse: 3,9**

**Blev forventningerne indfriet: 4,1**

**Udbytte af seminaret: 3,7**

**Seminarformen: 4,1**

**Sammensætning af programindhold: 4,2**

**Eget engagement på kurset: 4,3**

Kommentarer: Søndagen lidt for lang. Glæder mig til om ca. 2 år.

**Jeg påskønner:**

Humoren, deltagerne, stedet.

Har lært mere.

Tonen på seminaret.

Lones engagement.

**Jeg foreslår:**

For langt.

Forventede emnet "kvalitet", hvilken kvalitet forventes i opgaven?

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. oktober 2013

Udsendt den 13. november 2013

Opfølgningen fra de faglige emner på seminaret, vil finde sted på det næste organisationsbestyrelsesmøde.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **21. Lukning af Boligbutikken**

På baggrund af en indstilling fra BoligButikkens bestyrelse, blev det på BoligButikkens ordinære generalforsamlingen den 23. maj 2013 besluttet, at lukke BoligButikken beliggende på Københavns Hovedbanegård. BoligButikken forventes afviklet med udgangen af 2013.

BoligButikken blev stiftet i 1997 af en række københavnske boligorganisationer. Formålet med BoligButikken har været at rådgive boligsøgende om deres muligheder for at få en almen bolig i det storkøbenhavnske område, og gennem BoligButikken at lade sig opnotere på boligorganisationernes ventelister.

Medlemmer i BoligButikken er KAB, fsb, 3B, AAB, Domea og Boligkontoret Danmark. KAB er tilknyttet BoligButikken med ca. 36.000 boliger, og er dermed den største indskyder af boliger i fællesskabet.

### *Baggrund for lukning*

Beslutningen om lukning af BoligButikken skyldes en række af faktorer. For det første er det aldrig lykkedes at få alle boligorganisationer i Storkøbenhavn med i samarbejdet. For det andet har boligorganisationerne udviklet sig forskelligt gennem årene, og det har ikke været muligt at videreudvikle BoligButikken til en fælles udlejning med ens gebyrer.

For det tredje er der indgået mange aftaler om fleksibel anvisning, der gør det svært for BoligButikken at yde den samme gode service, som boligorganisationerne gør. Endvidere står BoligButikken over for en større tilpasning af IT-systemerne – og dermed over for en betydelig investering, for at kunne overføre data mellem BoligButikken og boligorganisationerne i en tilstrækkelig kvalitet.

I regi af Landsbyggefonden pågår nu en relancering af netportalen DanmarkBolig.dk. Med portalen har boligsøgende mulighed for at finde boliger hos samtlige boligorganisationer i såvel hovedstadsområdet som hele landet. Dette er en væsentlig forbedring i forhold til BoligButikkens tilbud, hvor ikke alle boligorganisationer er repræsenterede.

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. oktober 2013

Udsendt den 13. november 2013

De beløb, boligorganisationerne har indskudt i BoligButikken som ansvarlig kapital, forventes på nuværende tidspunkt udbetalt fuldt ud, men den endelige opgørelse afventer dog, at likvidationen af BoligButikken er gennemført.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **22. Servicefradrag til lejere – genindførelse af Bolig Job-ordningen**

Folketinget har vedtaget L 216, som genindfører Bolig Job-ordningen med virkning fra 1. januar 2013 til 31. december 2014.

Beboere i lejeboliger kan derved fortsat benytte sig af det såkaldte servicefradrag, og få tilskud til lønudgifter. Det gælder beboere, der anvender den individuelle råderet eller istandsætter lejemålet for egen regning. Skattefradraget gives som et såkaldt ligningsmæssigt fradrag på maksimalt 15.000 kr. årligt pr. person, som modregnes over skatten i årsopgørelsen.

Fradraget beregnes ud fra hver person, der bor i en husstand. Hjemmeboende børn over 18 år kan også opnå et fradrag på maksimalt kr. 15.000.

Servicefradraget blev i første omgang igangsat som en konsekvens af Folketingets Bolig Job-ordning, i perioden 1. juni 2011 til og med 31. december 2012. Ordningen er nu som led i Regeringens Vækstplan DK, genindført for en to årig periode i 2013 og 2014, og fungerer med tilbagevirkende kraft i 2013. Ordningen udvides samtidig til at omfatte sommer- og fritidshuse. Herudover er ordningen genindført efter uændrede vilkår. Fradraget gives for udgifter, der er betalt og dokumenteret til arbejds løn til hjælp, og istandsættelse i hjemmet – og gives fortsat ikke til materialeudgifter.

Øvrige betingelser for at opnå fradraget er, at

- arbejdet er udført i perioden 1. januar 2013 til og med 31. december 2014.
- modtageren af fradraget er over 18 år, og har folkeregisteradresse i boligen på det tidspunkt, hvor ydelsen udføres.
- arbejdet er udført af en virksomhed, der er momsregistreret i Danmark – eller ved serviceydelser som rengøring, havearbejde m.v. af en person over 18 år, der er skattepligtig i Danmark.

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. oktober 2013

Udsendt den 13. november 2013

- udgiften er afholdt direkte af beboeren selv, i boperioden.

## *Udgifter, der er omfattet af ordningen*

Fradraget gælder således for følgende arbejder:

- Arbejder, der er omfattet af den individuelle råderet, hvor beboeren selv får udført arbejdet og selv finansierer det.
- Istandsættelse for beboerens egen regning i boperioden (vedligeholdelsesordning A).

## *Udgifter, der IKKE er omfattet af fradraget*

Følgende arbejder er derimod ikke omfattet af ordningen:

- Kollektiv råderet og øvrige forbedringsarbejder er ikke omfattet af ordningen. Det gælder f.eks.
  - når afdelingen optager boligforbedringslån, hvis den enkelte lejer selv beslutter at opsætte f.eks. nyt køkken og selv betaler for forbedringen over en huslejeforhøjelse.
  - almindelige vedligeholdelsesarbejder i boligafdelingen, hvor alle lejere får den samme forbedring og betaler for den via en fælles huslejeforhøjelse.
- Vedligeholdelsesarbejder i afdelingen er generelt ikke omfattet af ordningen, da disse udgifter ikke er afholdt direkte af lejer.
- Udgifter, der afholdes over den indvendige vedligeholdelseskonto (vedligeholdelsesordning B), er ikke omfattet, da midlerne på kontoen ikke tilhører lejer.
- Istandsættelsesudgifter ved fraflytning (vedligeholdelsesordning A) er ikke omfattet, da lejeren ikke længere bebor lejemålet.

## *Lejere skal selv indberette arbejdet til skat*

Den enkelte lejer skal selv indberette det udførte arbejde til skat for at opnå fradraget. Lønudgiften af arbejdet skal indtastes på skat.dk. Herefter overføres beløbet til selvangivelsen som et fradrag.

De oplysninger, som lejeren skal bruge til at tæste ind på skat.dk, står normalt på den faktura, man modtager for arbejdet. Her skal man bruge navn, adresse og CVR-nummer – eller CPR-nummer, hvis det er en enkeltperson.

Læs mere på [www.skat.dk](http://www.skat.dk)

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 29. oktober 2013  
Udsendt den 13. november 2013

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **23. Byggeregnskaber**

Følgende byggeregnskaber er vedlagt som bilag:

### *Glostrup Vestergård I*

Byggeregnskab pr. 23. maj 2013 vedrørende legeplads bag købmanden med en samlet anskaffelsessum på 150.686 kr.

Byggeregnskab pr. 19. april 2013 vedrørende køkkenmodernisering med en samlet anskaffelsessum på 112.575,86 kr.

Byggeregnskab pr. 25. juli 2013 vedrørende køkkenmodernisering med en samlet anskaffelsessum på 103.790,31 kr.

### *Engbrydeparken*

Byggeregnskab pr. 17. april 2013 vedrørende køkkenmodernisering med en samlet anskaffelsessum på 446.193,16 kr.

Byggeregnskab pr. 3. maj 2013 vedrørende køkkenmodernisering med en samlet anskaffelsessum på 126.282,24 kr.

Byggeregnskab pr. 22. juni 2010 vedrørende montering af dørtelefoner med en samlet anskaffelsessum på 127.147,52 kr.

Byggeregnskab pr. 25. april 2013 vedrørende montering af dørtelefoner med en samlet anskaffelsessum på 140.327,84 kr.

Byggeregnskab pr. 17. maj 2013 vedrørende montering af dørtelefoner med en samlet anskaffelsessum på 34.969,53 kr.

### *Glostrup Vestergård II*

Byggeregnskab pr. 17. april 2013 vedrørende køkken- og badmodernisering med en samlet anskaffelsessum 424.952,19 kr.

Byggeregnskab pr. 19. april 2013 vedrørende køkken- og badmodernisering med en samlet anskaffelsessum 922.013,86 kr.

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. oktober 2013

Udsendt den 13. november 2013

Byggeregnskab pr. 25. april 2013 vedrørende montering af dørtelefoner med en samlet anskaffelsessum 278.003,12 kr.

*Glostrup Vestergård III*

Byggeregnskab pr. 19. april 2013 vedrørende køkkenmodernisering med en samlet anskaffelsessum på 339.396,50 kr.

Byggeregnskab pr. 29. august 2013 vedrørende udvendige kældertrapper med en samlet anskaffelsessum på 1.249.933,00 kr.

Byggeregnskab pr. 25. juli 2013 vedrørende køkkenmodernisering med en samlet anskaffelsessum på 227.503,56 kr.

Byggeregnskab pr. 26. juli 2013 vedrørende køkkenmodernisering med en samlet anskaffelsessum på 146.978,02 kr.

*Glostrup Vestergård IV*

Byggeregnskab pr. 19. april 2013 vedrørende køkken- og badmodernisering med en samlet anskaffelsessum 1.377.028,45 kr.

Byggeregnskab pr. 23. maj 2013 vedrørende køkkenmodernisering med en samlet anskaffelsessum 89.701,56 kr.

Byggeregnskab pr. 25. april 2013 vedrørende montering af altaner med en samlet anskaffelsessum 473.528,13 kr.

Byggeregnskab pr. 26. juli 2013 vedrørende montering af dørtelefoner med en samlet anskaffelsessum 212.080,32 kr.

Byggeregnskab pr. 30. juli 2013 vedrørende montering af dørtelefoner med en samlet anskaffelsessum 146.874,68 kr.

Byggeregnskab pr. 30. juli 2013 vedrørende køkkenmodernisering med en samlet anskaffelsessum 114.712,81 kr.

Byggeregnskab pr. 29. august 2013 vedrørende udvendige kældertrapper med en samlet anskaffelsessum 2.325.398,00 kr.

Bilag 12: Byggeregnskaber

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 29. oktober 2013  
Udsendt den 13. november 2013

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Orla Neumann bad om, at der fremadrettet oplyses adresser på alle lejemålene og for alle sagerne, og bemærkede, at prisen for dørtelefoner i Engbrydeparken svinger en del.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 24. Beboerklagenævnssager

Der har i perioden 13. maj 2013 til 31. oktober 2013 været 13 nye sager, hvoraf 2 er fraflytningssager, 1 er en indflytningssag, 1 er en sag om lejemålets stand og 9 er forbrugs- og varmeregnskabssager.

Bilag 13: Statistik for beboerklagenævnssager 2010 - 2013

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 25. Eventuelt

*Der afholdes et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 27. november 2013, kl. 17.00.*