

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 15. maj 2019
Udsendt den 4. juni 2019

Organisationsbestyrelsesmøde Onsdag den 15. maj 2019 kl. 17.00 Vestergårdsvej 10, 2600 Glostrup

Til stede: David Nielsen-Ourø, Dorthe Guldbrandsen, Orla Neumann, Vibeke Nielsen

Afbud: Michael Poulsen

KAB: Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, driftschef Søren Martinussen,
byggedirektør Rolf Andersson

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Valg af dirigent	3
3. Godkendelse af forretningsorden	3
4. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 6. februar 2019	3
5. Fremlæggelse af revisionsprotokol	4
6. Meddelelser fra formanden	4
7. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	4
8. Repræsentantskabets sammensætning	5
Sager til beslutning.....	6
9. Fortroligt punkt – se særskilt dagsorden	6
10. Opfølgning på Plads til forskellighed	6
11. Indkøbspolitik for Glostrup Ejendomsselskab.....	8
12. Serviceniveau	9

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 4. juni 2019

13. Dørtelefoner i Glostrup Vestergård II	10
14. Nye fordelingsnøgler	10
15. Opsigelse af kontrakt med Stofa	11
16. Tilskud til medarbejdernes sommerudflugt	12
17. Udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen	12
18. Nyt ejendomskontor – overophedning samt 1-års gennemgang	13
19. Hjemmeside	14
Sager til orientering.....	14
20. Orientering om fordelingen af lønudgifter	14
21. Beboer-app	16
22. Fortroligt punkt	17
23. Ændring af ventelistesystemet – udlejning af familieboliger.....	17
24. Nyt fra administrationskontoret	18
25. Nyt fra afdelingerne.....	18
26. Kommende møder	19
27. Beboerklagenævns sager	19
28. Eventuelt.....	20
29. Referat fra mødet.....	20
30. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	20
Bilag 1: Forretningsorden.....	3
Bilag 2: Selskabsprofil Glostrup Ejendomsselskab	7
Bilag 3: Forslag til Indkøbspolitik for Glostrup Ejendomsselskab	9
Bilag 4: Opgørelse løn sammenholdt med fordelingsnøgle	16
Bilag 5: Ændring af oprykningsskatten	17
Bilag 6: Beboerklagenævnsstatistik.....	19

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 15. maj 2019
Udsendt den 4. juni 2019

1. Dagsorden

2. Valg af dirigent

Organisationsbestyrelsen vurderer, om der skal vælges en dirigent.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om der skal vælges en dirigent.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen valgte David Nielsen-Ourø som dirigent.

3. Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen vedlægges som bilag.

Bilag 1: Forretningsorden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.

4. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 6. februar 2019

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 6. februar 2019 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 26. februar 2019.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet, og at det efterfølgende underskrives af formanden.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 4. juni 2019

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, der efterfølgende blev underskrevet af formanden.

5. Fremlæggelse af revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 93, stk. 5" fremlægges selskabets revisionsprotokol.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

6. Meddelelser fra formanden

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der var intet nyt fra formanden. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7. Organisationsbestyrelsens sammensætning

På repræsentantskabsmødet den 7. november 2018 blev der foretaget valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem Gunver Kreipke er udtrådt af bestyrelsen i april 2019 og 1. suppleant Vibeke Nielsen er i stedet trådt ind som bestyrelsesmedlem.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 4. juni 2019

Organisationsbestyrelsen har derfor følgende sammensætning:

	Navn	På valg
Formand	David Nielsen-Ourø	2020
Næstformand	Michael Poulsen	2019
Medlem	Vibeke Nielsen	2020
Medlem	Orla Neumann	2020
Medlem	Dorthe Guldbrandsen	2019
Suppleant	Jena Madsen	1. suppleant
Suppleant	Mathias Helleberg Hagstrøm	for Engbrydeparken

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Repræsentantskabets sammensætning

Repræsentantskabet har følgende sammensætning:

	Navn	Afdeling
Formand	David Nielsen-Ourø	Glostrup Vestergård III
Medlem	Michael Poulsen	Engbrydeparken
Medlem	Dorthe Guldbrandsen	Glostrup Vestergård I
Medlem	Gunver Kreipke	Glostrup Vestergård I
Medlem	Orla Neumann	Glostrup Vestergård III
Medlem	Jena Madsen	Glostrup Vestergård IV
Medlem	Anja Kølbæk Andreasen	Glostrup Vestergård IV
Medlem	Henrik Goth Nielsen	Glostrup Vestergård III
Medlem	Mathias Helleberg Hagstrøm	Engbrydeparken
Medlem	Flemming Jensen	Engbrydeparken
Medlem	Vibeke Nielsen	Glostrup Vestergård III
Medlem	Kirsten Toxværd Madsen	Glostrup Vestergård IV

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 4. juni 2019

Beslutning

Der var desværre fejl i listen over repræsentantskabet. Henrik Goth Nielsen, Kirsten Toxværd Madsen og Gunvør Kreipke er ikke længere medlemmer. Der er valgt to suppleanter - men ikke præciseret i referat hvem der er 1. og 2. suppleant. Administrationen kontakter suppleanterne for at aftale, hvordan fordelingen bliver.

<i>Formand</i>	<i>David Nielsen-Ouro</i>	<i>Glostrup Vestergård III</i>
<i>Medlem</i>	<i>Michael Poulsen</i>	<i>Engbrydeparken</i>
<i>Medlem</i>	<i>Dorthe Guldbrandsen</i>	<i>Glostrup Vestergård I</i>
<i>Medlem</i>	<i>Orla Neumann</i>	<i>Glostrup Vestergård III</i>
<i>Medlem</i>	<i>Jena Madsen</i>	<i>Glostrup Vestergård IV</i>
<i>Medlem</i>	<i>Anja Kølback Andreassen</i>	<i>Glostrup Vestergård IV</i>
<i>Medlem</i>	<i>Mathias Helleberg Hagstrøm</i>	<i>Engbrydeparken</i>
<i>Medlem</i>	<i>Flemming Jensen</i>	<i>Engbrydeparken</i>
<i>Medlem</i>	<i>Vibeke Nielsen</i>	<i>Glostrup Vestergård III</i>
<i>Suppleant</i>	<i>Henrik Nielsen</i>	
<i>Suppleant</i>	<i>John Ziegler</i>	

Sager til beslutning

9. Fortroligt punkt – se særskilt dagsorden

Se fortroligt referat.

10. Opfølgning på Plads til forskellighed

Sommer/efterår 2018 har KAB været i dialog med samtlige organisationsbestyrelser om, hvordan det er at være bestyrelse og drive boligselskab som en del af KAB-fælleskabet. KAB tog initiativ til dialogen, da forskellige kundeinput har indikeret, at vi kan blive *endnu bedre* til at tilgodese lokale behov og give plads til forskellighed. Den tætte dialog under integrationen

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 4. juni 2019

af 3B som ny kunde har også været med til at skærpe KAB's bevidsthed om behovet for tilpasning.

Alle boligselskaber har taget godt imod initiativet og har været meget åbne, ærlige og konstruktive. Tusinde tak for det. Uden jeres åbne og ærlige tilgang, havde vi ikke opnået de værdifulde indsigter, som projektet har afstedkommet. Og uden indsigter ingen læring. KAB har opnået god læring, som vi arbejder videre med. I 2019 har vi skudt en række udviklingsinitiativer i gang der, i tæt dialog med det enkelte boligselskab, skal være med til at gøre boligselskabernes virke nemmere og ikke mindst bedre.

Flere boligselskaber arbejder allerede med mange af de emner, som initiativerne behandler, og de skal naturligvis fortsætte det arbejde, der passer ind i det enkelte selskabs retning.

Udviklingsinitiativer

Udviklingsinitiativerne tilsigter:

- Styrket understøttelse og fokus på **beboerdemokrati og beboerengagement**
- Dialog, gennemsigtighed og klar kommunikation via:
 - Tydeligere formidling og kommunikation omkring KAB's **ydelseskatalog**
 - **Tæt og personlig opfølgning** og forventningsafstemning KAB og selskaberne imellem
 - Optimering og **tilpasning af dagsordener** med fokus på bestyrelsens beslutningskraft
 - Styrket understøttelse af boligselskabers identitet ved **fremhævet logo**, hvor det ønskes
 - Styrket fokus på inddragelse og **den gode kundeoplevelse** med særligt udgangspunkt i udlejnings- og byggesager
 - Styrket understøttelse i at drive boligselskab samt **videndeling i KAB-fællesskabet**

Tæt opfølgning

Bestyrelsen inviteres til, sammen med deres kundechef, at fortsætte dialogen. Da et væsentligt behov fra boligselskaberne handler om tydelig forventningsafstemning, bedes bestyrelsen aftale tilfredsstillende format for forventningsafstemning og opfølgning.

Bilag 2: Selskabsprofil Glostrup Ejendomsselskab

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 4. juni 2019

Indstilling

Med udgangspunkt i jeres udfordringer/ønsker, som fremgår af vedlagte selskabsprofil, bedes bestyrelsen:

- Drøfte, om de beskrevne udfordringer/ønsker stadigvæk er aktuelle
- Vurdere og beslutte, sammen med kundeansvarlig, hvilke initiativer, der ønskes at arbejde videre med
- Aftale med kundeansvarlig, hvem der gør hvad og hvornår
- Udnævne 1 beboervalgt fra organisationsbestyrelse/afdelingsbestyrelse, som – på vegne af boligselskabet – vil bidrage til testning af nye løsninger indenfor udviklingsinitiativerne

Bestyrelsens input og aftaler tages med tilbage til KAB til videre koordinering og behandling. KAB sørger for direkte invitation til de udnævnte beboervalgte.

Beslutning

David Nielsen-Ourø foreslog en kort gennemgang og en drøftelse af, hvorvidt selskabsprofilen kan genkendes – hvilket organisationsbestyrelsen kunne bekræfte.

Organisationsbestyrelsen udtrykte ønske om at få hjælp til konflikthåndtering – primært til afdelingsbestyrelser. Kundechefen spurgte om, det kunne være i form af et kursus for afdelingsbestyrelser? Dorthe Guldbrandsen tager emnet med til afdelingsbestyrelsesmøde.

11. Indkøbspolitik for Glostrup Ejendomsselskab

For at systematisere boligorganisationers og boligafdelingers indkøb har KAB udarbejdet et forslag til en indkøbspolitik. Indkøbspolitikken skal være med til at sikre, at boligorganisationer og afdelinger opnår det bedste forhold mellem pris, kvalitet og leverandørbetingelser.

Indkøb udgør en stor andel af afdelingers driftsudgifter, og indkøbspolitikken skal være med til at skabe rammerne for effektivt indkøb til gavn for beboerne. Indkøbspolitikken vil kunne spare medarbejderressourcer, der i stedet kan bruges på at udføre andre opgaver.

Indkøbsportalen er et vigtigt værktøj til at opnå besparelser i driften. For at opnå de skarpeste priser, skal driften benytte Indkøbsportalen og være med til at udvikle den i forhold til f. eks. produktudvalget.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 4. juni 2019

Derudover giver Indkøbsportalen KAB mulighed for at få et overblik over de samlede indkøb for både den enkelte organisation og for hele KAB-fællesskabet.

Indkøbspolitikken læner sig op af "Indkøbspolitik for KAB", som KAB's bestyrelse har godkendt.

Bilag 3: Forslag til Indkøbspolitik for Glostrup Ejendomsselskab

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter emnet og beslutter en indkøbspolitik med udgangspunkt i vedlagte forslag.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede efter drøftelse og orientering fra kundeforstanderen, at have en indkøbspolitik med udgangspunkt i vedlagte forslag.

12. Serviceniveau

På organisationsbestyrelsesmødet den 12. december 2018, blev det aftalt, at dette emne skulle sættes på dagsordenen igen. Ifølge formanden er drøftelserne ikke færdige, hvorfor det anbefales at udskyde punktet til mødet den 28. august 2019.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen udskyder punktet til organisationsbestyrelsesmødet den 28. august 2019.

Beslutning

Der afholdes seminar for afdelingsbestyrelsen for Glostrup Vestergård den 23.- 25. august 2019. Driftschef Søren Martinussen og serviceleder Anders Pflug deltager den 23. august 2019 og drøfter service. Kundeforstander Lisa Fomsgaard Nielsen deltager ligeledes gerne i drøftelser om serviceniveau. Specialkonsulent Klaus Sivertsen og specialkonsulent Christina Lundbye faciliterer seminaret.

Når dagsordenen for seminaret er færdig, foreslog David Nielsen-Ourø at invitere Engbrydeparkens afdelingsbestyrelsen og måske også organisationsbestyrelsen. Dorte Gulbrandsen drøfter forslaget med Vestergårdens afdelingsbestyrelse.

Punktet om serviceniveau blev udskudt til næste organisationsbestyrelsesmøde den 28. august 2019.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 4. juni 2019

13. Dørtelefoner i Glostrup Vestergård II

Glostrup Vestergård II består af 204 lejeboliger fordelt i 28 opgange. Der er tidligere etableret dørtelefoner til boligerne i 15 opgange, hvor arbejdet er udført som individuelle forbedringer med lån i afdelingen, som beboerne med dørtelefon efterfølgende afdrager over huslejen.

På vejledende afdelingsbudgetmøde i Glostrup Vestergård den 10. januar 2019 blev forslag om dørtelefoner i alle opgange i afdelingen vedtaget. Konkret forslag om dørtelefoner i de resterende 17 opgange inkl. budget for projektet blev efterfølgende enstemmigt vedtaget på det årlige fælles budgetmøde i Glostrup Vestergård den 21. februar 2019. På mødet blev det endvidere besluttet, at de nye dørtelefoner skal være med video.

Moderniseringen gennemføres som totalentreprise, hvor det firma, der indgås kontrakt med, forestår samtlige arbejder i forbindelse med etablering af dørtelefon i 17 opgange.

Glostrup Kommune har godkendt projektet og finansieringen af dørtelefoner i 17 opgange i Glostrup Vestergård II under forudsætning af organisationsbestyrelsens godkendelse af projektet den 15. maj 2019.

Der blev afholdt licitation på projektet den 9. april 2019, hvor 3 entreprenører gav tilbud på opgaven. Holst El-teknik vandt udbuddet med samlet laveste pris på 558.875 kr. inkl. moms.

Pris for dørtelefoner med video koster ca. 5.480 kr. pr. bolig. Hertil kommer administration og låneomkostninger. Stigning i husleje forventes at andrage ca. 35-40 kr. pr. måned pr. bolig i 20 år. Derudover opkræves et engangsbeløb på 369 kr.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dørtelefonprojektet i Glostrup Vestergård II, der udføres som individuelle forbedringer med lån i afdelingen, som beboerne med ny dørtelefon efterfølgende afdrager over huslejen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte dørtelefonprojektet i Glostrup Vestergård II.

14. Nye fordelingsnøgler

De nuværende fordelingsnøgler, der i dag anvendes til fordeling af udgifter til fælles drift af administrationskontor og varmecentraler m.v., er baseret på antal lejemål og/eller antal lejemålsenheder.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 4. juni 2019

Administrationen har i forbindelse med ændring i antal lejemaalenheder revideret fordelingsnøglerne og oprettet en ny nøgle til fordeling af indtægter og udgifter på gæsteboligen. Alle udgifter fordeles efter antal lejemaal bortset fra lokalerne på Vestergårdsvej 16-20, som indgår i nøgle 3 med 19 lejemaalenheder. Fordeling af fælles udgifter til Ejerforeningen på Vestergårdsvej 16-20 er i henhold til kontrakt med Glostrup Kommune uændret, og afholdes i forhold til fordelingstal 20/80.

Nøgle 1 - 3700 - Fordeling af alle indtægter og udgifter på gæstebolig

Nøgle 2 - 3750 - Fordeling af alle fælles udgifter i Glostrup Vestergård I - IV

Nøgle 3 - 3800 - Fordeling af udgifter til fælles varmecentral og boilerrum i Glostrup Vestergård I - III inklusiv selskabslokale og kommunens institution

Nøgle 4 - 3850 - Fordeling af fælles udgifter mellem alle 5 afdelinger

Nøgle 5 - 3500 - Fordeling af alle indtægter og udgifter på selskabslokale

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender de reviderede fordelingsnøgler til fordeling af udgifter mellem afdelingerne, samt at ny fordeling sker med tilbagevirkende kraft pr. 1. juni 2018.

Beslutning

Orla Neumann anførte at han aldrig havde set nøgle 3 og spurgte, hvem der har besluttet denne. Orla Neumann er ikke enig i, at udgifter til boilerrum skal fordeles mellem alle afdelinger. Orla spurgte desuden, hvorfor dette ikke har været behandlet på et afdelingsmøde.

Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen fandt under mødet et referat af organisationsbestyrelsesmøde i maj 2014, hvor fordelingsnøglerne blev besluttet. Om fordelingen af udgifter til boilerrum var omfattet vides ikke. Forventningen er, at det sandsynligvis altid er blevet fordelt således.

Organisationsbestyrelsen stemte derefter om godkendelse af nye fordelingsnøgler, og forslaget om nye fordelingsnøgler blev godkendt med 3 ud af 4 stemmer.

Orla Neumann ønskede anført, at der er en gammel beslutning om, at hver enkelt afdeling betaler for eget boilerrum.

15. Opsigelse af kontrakt med Stofa

Der er indgået kontrakt mellem Stofa A/S og alle 5 afdelinger i Glostrup Ejendomsselskab om levering af signal til tv og internet. Aftalen er uopsigelig indtil den 31. juli 2019, hvorefter aftalen kan opsiges med 1 års varsel, hvilket medfører, at aftalen tidligst kan bringes til ophør

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 4. juni 2019

den 31. juli 2020.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om aftalen med Stofa A/S skal opsiges, og om der skal laves ny aftale om levering af signal til tv og internet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at bevare aftalen med Stofa A/S og invitere en rådgiver/sælger fra Stofa med til organisationsbestyrelsesmødet i efteråret.

16. Tilskud til medarbejdernes sommerudflugt

Glostrup Ejendomsselskab anmodes om et bidrag til medarbejdernes årlige sommerudflugt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger et beløb på 10.000 kr. til sommerudflugt for medarbejderne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bevilgede 10.000 kr. til medarbejdernes sommerudflugt.

17. Udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen

Ifølge aftale med formanden orienteres der på hvert organisationsbestyrelsesmøde om udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen.

Administrationen orienterer på baggrund af en aktuel udskrift af bogføringer, der vedrører organisationsbestyrelsens rådighedsbeløb.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, idet der siden sidste møde ingen udgifter

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 4. juni 2019

havde været og kun var overført 2.000 kr.

Fremadrettet vil der komme udgifter til en Office 365-pakke og evt. reparation af Dorthe Guldbrand-sens PC.

18. Nyt ejendomskontor – overophedning samt 1-års gennemgang

Som tidligere orienteret om, var der sidste sommer, kort efter aflevering den 12. juni 2018, problemer med overophedning på det nye ejendomskontor. Der er i bygningen konstateret meget høje temperaturer, specielt når solen skinner direkte på vinduer og døre, dvs. specielt i øst og sydvendte rum, men ikke kun i disse. Der er konstateret temperaturer over 35 grader, og KAB's arbejdsmiljøleder har påtalt, at problemstillingen skal løses, med mindre Arbejdstilsynet skal ind i sagen..

Udover problemet med overophedning af bygningen, er der i efteråret 2018 fremkommet et krav fra Glostrup Kommunes side om installering af solceller, for at bygningen kan opfylde den lovmæssige energiramme. REMA1000 ville installere disse uden aftale med Glostrup

Ejendomsselskab først, hvilket blev afværget, hvorefter administrationen har stillet en del spørgsmål til hvilke solceller, der var påtænkt.

Administrationen har på baggrund af disse hændelser og efter aftale med formanden aftalt en nærmere vurdering af byggeriet med rådgiver Kim Olsson – herunder ikke mindst problemet med at få huset kølet ned om sommeren. Ifølge rådgiver ser det ud til, at Glostrup Ejendomsselskab har fået en ny bygning, som ikke lever op til diverse myndighedskrav, herunder krav anført i gældende bygningsreglement og krav fra arbejdstilsynet. Såfremt disse krav ikke overholdes, er det rådgivers opfattelse, at der er fejl i den leverede bygning. Efterfølgende har administrationen holdt møde med rådgiver samt en jurist fra KAB, og fremsender i indeværende uge en reklamation til REMA1000 for at overholde 1-års garantiperioden.

Der er dog ikke tvivl om, at der i sommerperioden 2019 bliver behov for midlertidig afkøling af kontorerne, hvilket vil medføre en udgift, som administrationen er ved at få overblik over.

Sagens nærmere detaljer samt spørgsmål til rådgiver kan med fordel drøftes på temamøde den 21. maj 2019.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 4. juni 2019

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Hjemmeside

Der pågår overvejelser omkring den løbende opdatering og ajourføring af hjemmesiden. På mødet vil kundechefen orientere om muligheder,

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen orienterede om, at det er muligt for Glostrup Ejendomsselskab at rette al tekst på hjemmesiden – dog ikke opsætning. Pt. har selskabet ikke købt klippekort til redigering, hvorfor der vil være betaling, hver gang der skal ændres.

Administrationen er opmærksom på, at kontorpersonalet ikke synes, at hjemmesiden virker optimalt. Der var enighed om, at afvente opgradering af systemet i august – og derefter tage emnet på organisationsbestyrelsesmøde igen med nye erfaringer.

Sager til orientering

20. Orientering om fordelingen af lønudgifter

Som aftalt tidligere har administrationen undersøgt fordelingen af lønudgifter på konto 114 nærmere.

Af vedlagte bilag ses konto 114 samt en række underkonti hertil for de 2 seneste regnskabsår. Yderst til højre kan ses, hvilken procentsats hver afdeling har betalt af de samlede udgifter for konto 114. De nederste rækker i skemaet angiver fordelingsnøglen beregnet ud fra antal boliger.

Med små afvigelser ses det af bilaget, at de betalte udgifter for det seneste regnskabsår 17/18 svarer til fordelingsnøglen. De mindre uoverensstemmelser kan skyldes, at der reelt har været et merforbrug af en ressource i en afdeling i forhold til i andre afdelinger eller at nogle bogføringer sker automatisk. For forståelsens skyld skal det bemærkes, at endelige korrektio

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 15. maj 2019
Udsendt den 4. juni 2019

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 4. juni 2019

ner til regnskaberne sker manuelt og ses i kolonnen "Manuelle korrektioner vedr. løn mv.". Det vil sige, at selvom en udgiftspost umiddelbart er konteret i én afdeling, så kan den være blevet manuelt korrigeret efterfølgende.

Med hensyn til forskellen fra regnskabsår 16/17 til 17/18, så skal det bemærkes, at pr. 1. juni 2017 blev ansættelsesforholdene ændret, således at alle ansatte derefter er ansat i alle afdelinger. Dette blev indført for at skabe mere gennemskuelighed og ens service. Denne ændring har i regnskabsmæssig forstand betydet, at de betalte udgifter svarer bedre til fordelingsnøglen.

Bilag 4: Opgørelse løn sammenholdt med fordelingsnøgle

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at tage punktet med igen efter, at regnskabet er gjort færdigt, hvorefter den konkrete fordeling gerne skulle svare endnu bedre til fordelingsnøglen.

21. Beboer-app

Den nye beboer-app "Mig og min Bolig" bliver den 13. juni 2019 mulig at benytte for alle beboere i Glostrup Ejendomsselskab. Denne dag modtager alle beboere et brev med beskrivelse af, hvordan man benytter app'en og ikke mindst en aktiveringskode, som skal benyttes første gang man logger på.

Med den nye beboer-app udvides servicemulighederne overfor beboerne. "Mig og Min Bolig" giver alle mulighed for hurtigt og sikkert at sende en opgave afsted til ejendomskontoret - på alle tider af døgnet. Der er desuden mulighed for at vedhæfte billeder af det opståede problem. På den måde lettes samarbejdet og afløsningen af problemet, og det giver planlæggerne bedre overblik over, hvilke opgaver der skal udføres. Samtidig kan man som beboer følge ens egen opgave.

Der er flere muligheder med den nye beboer-app. Man har mulighed for at modtage servicebeskeder fra ejendomskontoret, f.eks. hvis der må lukkes for vandet eller varmen i boligområdet. Man kan se forskellige dokumenter – husorden, vedligeholdelsesreglement, dagsordener og referater samt lejekontrakt (pt. dog kun for beboere, der er indflyttet efter 27. november 2017). Desuden kan man se kontaktinformationer på ejendomskontoret samt akut telefonen.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 4. juni 2019

For at gøre opmærksom på den nye beboer-app, bliver der den 13. juni 2019 hængt "door-hangers" på alle døre. Disse nedtages igen dagen efter. Erfaringer fra andre boligselskaber har vist, at det er en god ide at sørge for, at så mange beboere som muligt logger på hurtigst muligt efter modtagelse af aktiveringskoden. Derfor gøres det den første uge ekstra attraktivt at logge på ved hjælp af en særlig gimmick, hvor man vil modtage en gratis plade chokolade, hvis man opretter en opgave med teksten "chokolade".

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Fortroligt punkt

Se fortroligt referat.

23. Ændring af ventelistesystemet – udlejning af familieboliger

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 30. april 2019 offentliggjort ændring af udlejningsbekendtgørelsen med følgende tekst:

"I § 7 indsættes efter 1. pkt.:

"Fortrinsretten efter 1. pkt. anvendes i forhold til hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen."

"Bekendtgørelsen træder i kraft 1. juli 2019."

De familieboliger i KAB-fællesskabet, der opsiges fra 1. juli 2019 og frem, udlejes efter den nye bekendtgørelse.

I vedlagte notat er ændringen og de afledte konsekvenser beskrevet nærmere.

Bilag 5: Ændring af oprykningensretten

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 4. juni 2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Nyt fra administrationskontoret

Driftschef Søren Martinussen vil på mødet orientere om nyt fra administrationskontoret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Driftschefen orienterede om, at personalet har ønske om en massageordning. Det vil koste 450 kr./time og der skal betales for minimum fire timer pr. gang. Tilkendegivelse fra organisationsbestyrelsen efterlyses.

Organisationsbestyrelsen var ikke helt afvisende. Måske vil der kunne ydes tilskud til halvdel. Er der mulighed via sundhedsforsikring? Sagen undersøges nærmere og medtages på næste møde.

Orla Neumann spurgte ind til tidligere drøftelse om hegn/hæk i Engbrydeparken. Søren Martinussen svarede, at der gerne må være hæk og fremviste notat fra år 2000.

Søren Martinussen orienterede om, at det desværre har vist sig at tidligere passus i lejekontrakt for garage om, at man skal have køretøj/fremvoise registreringsattest for at leje en garage, desværre er røget ud. Sandsynligvis i forbindelse med skift til Unik. Søren Martinussen har kontaktet udlejningen, og passus kommer ind igen.

25. Nyt fra afdelingerne

Afdelingsbestyrelsen i Glostrup Vestergård har besluttet, at der opsættes skilte ved alle interne indkørselsveje i afdelingerne. Det vil af skiltetekst fremgå, at der i området er privat parkering, samt at parkering er forbeholdt beboerne i Glostrup Vestergård.

I Engbrydeparken opsættes skilte på parkeringsplads ved butikstorvet med besked om, at parkering er forbeholdt kunder til butikkerne.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 4. juni 2019

Arealet mellem REMA1000 og nærmeste boligblok bliver lukket af med hæk og hegn mod Sportsvej, og der opsættes belysning i samme stil som sti mellem Vestergårdsvej 25 og 37.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Kommende møder

Temamøde om tilstandsvurdering tirsdag den 21. maj 2019 kl. 17.00

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 28. august 2019 kl. 17.00

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 23. oktober 2019 kl. 17.00

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 11. december 2019 kl. 17.00

Repræsentantskabsmøde onsdag den 6. november 2019 kl. 17.00

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Temamøde om tilstandsvurdering den 21. maj 2019 ønskes flyttet fra kl. 17.00 til kl. 18.30.

27. Beboerklagenævnssager

Som bilag er beboerklagenævnsstatistik for perioden 2015 – 2019.

Bilag 6: Beboerklagenævnsstatistik

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 4. juni 2019

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. Eventuelt

Det blev aftalt, at når regnskabet om nyt ejendomskontor er opgjort, så afholder Orla Neumann, økonomisk teamchef Camilla Norup Andersen samt kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen et møde for at sikre, at de korrekte forudsætninger for sagen er medtaget og bliver indarbejdet korrekt i afdelingernes budgetter/regnskaber.

29. Referat fra mødet

30. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed

På organisationsbestyrelsesmøderne kan der blive behandlet forhold, som er personfølsomme, eller som på anden vis ikke bør fremgå af det organisationsbestyrelsesreferat, der offentliggøres.

Dette forhold har altid været til stede, men har fået fornyet aktualitet i forbindelse med lovgivning, der påbyder offentliggørelse af referater.

Indstilling

Det indstilles, at referatets karakter fremover behandles som sidste punkt på organisationsbestyrelsens møde, og at organisationsbestyrelsen vurderer, om der skal udarbejdes et fortroligt referat.

Beslutning

Der var to punkter der blev behandlet fortroligt, og derfor er disse indsat i et fortroligt referat. Det drejer sig om punkt 9 og punkt 22.