

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 21. oktober 2020
Udsendt den 11. november 2020

**Organisationsbestyrelsesmøde
onsdag den 21. oktober 2020 kl. 17.00
på Administrationskontoret
Vestergårdsvej 10, 2600 Glostrup**

Til stede: Orla Neumann, Dorthe Guldbrandsen, Vibeke Nielsen, Michael Poulsen

Observatør:

Afbud: David Nielsen-Ourø, Mathias Helleberg Hagstrøm

KAB: Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, driftschef Søren Martinussen, vicedirektør Maria Frey Fletting

Revisor Pia Søndergaard, Albjerg Statsautoriserede Revisionspartnerselskab deltog under pkt. 5 og 10

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Valg af dirigent	3
3. Godkendelse af forretningsorden	3
4. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 2. september 2020.....	3
5. Fremlæggelse af revisionsprotokol.....	4
6. Meddelelser fra formanden	4
7. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	5

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 21. oktober 2020
 Udsendt den 11. november 2020

8. Repræsentantskabets sammensætning	5
Sager til beslutning.....	6
9. Selskabets budget 2021/2022.....	6
10. Selskabets og afdelingernes regnskaber.....	7
11. Organisationsbestyrelsens årsberetning	10
12. Udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen	11
13. Fortroligt punkt – se særskilt dagsorden	11
14. Afslutning på regnskab for nyt ejendomskontor.....	11
15. Finansiering af ny varmecentral.....	14
16. Udbud af vaskerier.....	16
17. Ændringer af regler for gæstebolig.....	17
Sager til orientering.....	18
18. Udlejningstal 2019	18
19. Nyt fra administrationskontoret	20
20. Nyt fra afdelingerne.....	20
21. Kommende møder og opgaveliste	21
22. Beboerklagenævnssager	21
23. Eventuelt.....	22
24. Referat fra mødet.....	22
25. Referat fra mødet – fortrolighed.....	22

Bilag 1: Forretningsorden.....	3
Bilag 2: Revisionsprotokol – eftersendes.....	4
Bilag 3: Selskabets budget 2021-2022.....	7
Bilag 4: Regnskab for selskabet 46000.....	8
Bilag 5: Regnskab for afdeling 46001	8
Bilag 6: Regnskab for afdeling 46002	8
Bilag 7: Regnskab for afdeling 46003	8
Bilag 8: Regnskab for afdeling 46004.....	8
Bilag 9: Regnskab for afdeling 46005	8
Bilag 10: Regnskab for afdeling 46007	8
Bilag 11: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning for 2019-2020.....	10
Bilag 12: Opgaveliste – organisationsbestyrelsen	21
Bilag 13: Beboerklagenævnsstatistik.....	21

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 21. oktober 2020
Udsendt den 11. november 2020

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 Michael Poulsen 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 2. september 2020

Referat samt fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet den 2. september 2020 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 23. september 2020.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 21. oktober 2020
Udsendt den 11. november 2020

Indstilling

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

Beslutning

Efter en drøftelse af punktet om ejendomskontoret godkendte organisationsbestyrelsen referatet.

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.

Bilag 2: Revisionsprotokol – eftersendes

Beslutning

Revisionsprotokollen indgik i drøftelsen af det samlede regnskab under pkt. 10.

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

Da formanden ikke var til stede, var der intet nyt.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 21. oktober 2020
Udsendt den 11. november 2020

7. Organisationsbestyrelsens sammensætning

På repræsentantskabsmødet den 27. november 2019 blev der foretaget valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen har derfor følgende sammensætning:

	Navn	På valg
Formand	David Nielsen-Ourø	2020
Næstformand	Michael Poulsen	2021
Medlem	Vibeke Nielsen	2020
Medlem	Orla Neumann	2020
Medlem	Dorthe Guldbrandsen	2021
Suppleant	Jena Madsen	1. suppleant
Suppleant	John Preben Ziegler	2. suppleant
Suppleant	Flemming Jensen	Engbrydeparken

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Repræsentantskabets sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 21. oktober 2020
Udsendt den 11. november 2020

Repræsentantskabet har følgende sammensætning:

	Navn	Afdeling
Formand	David Nielsen-Ouø	Glostrup Vestergård III
OB Medlem	Michael Poulsen	Engbrydeparken
OB Medlem	Dorthe Guldbrandsen	Glostrup Vestergård I
OB Medlem	Vibeke Nielsen	Glostrup Vestergård III
OB Medlem	Orla Neumann	Glostrup Vestergård III
Medlem	Per Alø Nielsen	Glostrup Vestergård I
Medlem	Jena Madsen	Glostrup Vestergård IV
Medlem	Anja Kølbæk Andreasen	Glostrup Vestergård IV
Medlem	Helle Hartung	Glostrup Vestergård II
Medlem	Gert Jensen	Engbrydeparken
Medlem	Niels Peter Frandsen	Engbrydeparken
Medlem	Morten Nørgaard	Glostrup Vestergård III
Suppleant	John Ziegler	Glostrup Vestergård III

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

9. Selskabets budget 2021/2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen indstiller selskabets budget 2021-2022 til repræsentantskabets godkendelse.

Der er udarbejdet driftsbudget for tiden 1. juni 2021 til 31. maj 2022 for Glostrup Ejendomsselskab.

Driftsbudgettet udviser en forventet budgetreserve på 101.000 kr. og balancerer med 12.921.000 kr. Bruttoadministrationsudgifterne på i alt 5.612.000 kr. er afgørende for fastsættelse af administrationsbidragene i de enkelte afdelinger. Administrationsbidraget pr. lejemål for budgetår 2021-2022 udgør således i gennemsnit 4.773 kr., hvilket er en stigning på 1,38 % i forhold til indeværende budgetår 2020-2021

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 21. oktober 2020
Udsendt den 11. november 2020

Bilag 3: Selskabets budget 2021-2022

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets budget for 2021-2022 og indstillede det til repræsentantskabets godkendelse.

10. Selskabets og afdelingernes regnskaber

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og indstiller selskabets og afdelingernes regnskaber til repræsentantskabets godkendelse.

Som bilag er fremsendt et hæfte, som indeholder selskabets og afdelingernes regnskaber for tiden 1. juni 2019 til 31. maj 2020 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:

46000 Glostrup Ejendomsselskab

Driftsregnskabet balancerer med 13.755.172 kr. og slutter med et overskud på 180.064, henlagt til arbejdskapitalen. Status balancerer med 71.049.263 kr., og selskabets dispositionsfond (disponibel del) udgør inkl. renter 6.040.347 kr., svarende til gennemsnitlig 5.841 kr. pr. lejemål.

46001 Glostrup Vestergård I

Driftsregnskabet balancerer med 7.185.459 kr. og slutter med et underskud på 260.536 kr., der udlignes fra opsamlet resultat. Status balancerer med 16.984.403 kr.

46002 Engbrydeparken

Driftsregnskabet balancerer med 12.082.776 kr. og slutter med et overskud på 593.630 kr., der benyttes til afvikling af underfinansiering på sag 81046002001, Engbrydeparken – Installationer. Status balancerer med 42.113.701 kr.

46003 Glostrup Vestergård II

Driftsregnskabet balancerer med 12.363.440 kr. og slutter med et underskud på 8.800 kr., der udlignes fra opsamlet resultat. Status balancerer med 31.949.277 kr.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 21. oktober 2020
Udsendt den 11. november 2020

46004 Glostrup Vestergård III

Driftsregnskabet balancerer med 9.697.143 kr. og slutter med et overskud på 8.113 kr. der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 32.936.821 kr.

46005 Glostrup Vestergård IV

Driftsregnskabet balancerer med 22.551.785 kr. og slutter med et overskud på 487.588 kr., der overføres til afvikling af underfinansiering vedrørende sagerne 1026, Kældertrapper på 78.260 kr. og sag 1028, Entredøre (351 stk.) på 409.328 kr. Status balancerer med 95.208.567 kr.

46007 Glostrup Vestergård Selskabslokale

Driftsregnskabet balancerer med 256.159 kr. Status balancerer med 1.451.192 kr.

Bilag 4: Regnskab for selskabet 46000

Bilag 5: Regnskab for afdeling 46001

Bilag 6: Regnskab for afdeling 46002

Bilag 7: Regnskab for afdeling 46003

Bilag 8: Regnskab for afdeling 46004

Bilag 9: Regnskab for afdeling 46005

Bilag 10: Regnskab for afdeling 46007

Beslutning

Efter aftale blev regnskaberne gennemgået et for et, hvor revisor indledningsvis kort orienterede om regnskabet.

Selskabets regnskab

Orla Neuman spurgte ind til, hvem der ejer garantibeviserne? Orla orienterede om, at selskabet fra starten blev oprettet som aktieselskab, og på et tidspunkt blev det ændret til et garantiselskab, hvor der blandt andet blev solgt en andel til Glostrup Kommune og til KAB.

Revisor mener, at i forbindelse med omdannelse til alment boligselskab er garantibeviser sandsynligvis blevet annulleret. For der er ikke andre end Glostrup Ejendomsselskab, der ejer selskabet nu.

Afdeling 46001

Orla Neuman spurgte ind til Note 17, konto 134, som omhandler korrektioner fra tidligere år. Posten El/vand/gas er på 267.551kr. Administrationen har efterfølgende undersøgt sagen, og de regninger, der kommer ind på konto 305 330, indeholder både varme og vand. Beløbene vedrørende varme omposteres til konto 305 310, hvor der laves varmeregnskab. Det resterende beløb på konto 305 330 vedrørende vand burde være omposteret til konto 107 100, da der ikke udarbejdes individuelle vandregnskaber. Dette er desværre ikke sket, og beløbet er i stedet omposteret til varmekontoen. Så udgiften vedrører vand for perioden 1. april 2018 til 30. juni 2019.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 11. november 2020

Dette kan også forklare den lavere udgift til vand på konto 107 100 i regnskabsårene 2017-2018 og 2018-2019, se nedenfor:

46001 Vandafgift	Saldo pr. 31. maj 2017	Saldo pr. 31. maj 2018	Saldo pr. 31. maj 2019
Konto 107 100	408.378 kr.	368.775 kr.	292.034 kr.

Vedrørende note 18, konto 206 – Orla Neuman spurgte ind til, hvad der lå bag "Sager vedr. 2018/19 for 144.541 kr.". Administrationen har efterfølgende undersøgt sagen, og det drejer sig om, at der var afsat flere penge til stempelomkostninger, end der blev realiseret. Derfor er pengene tilbageført.

Afdeling 46002

Vedrørende note 15, konto 205 – en post på 225.658 kr. Dette omhandler, at der er blevet ryddet op i gamle sager – herunder det gamle bageri.

Vedrørende note 8, konto 118 – teksten vedrørende "drift af fælles beboerlokaler" er ikke korrekt. Den korrekte tekst er "gæstebolig".

Vedrørende note 22, konto 305.4 – Orla Neuman kommenterede, at det er meget store beløb i mellemværende for fraflyttede lejere.

Afdeling 46003

Orla Neuman spurgte ind til, hvad posten øverst på side 15 om flyttekøkkener omhandler. Driftschef Søren Martinussen forklarede, at det tidligere er blevet besluttet, at hvis der ved fraflytning er et originalt køkken i lejligheden, så skiftes køkkenet ved fraflytning, og udgiften pålægges ny lejer. I første omgang er det afdelingens udgift, hvilket kan ses ved, at denne udgift er en 303-sag.

Afdeling 46004

Der var ligeledes her en drøftelse af, at der er store beløb i mellemværende for fraflyttede lejere.

Vedrørende side 5, konto 203 - Overført fra opsamlet resultat (618.000 kr.). Revisor oplyste, at det er fast procedure efter reglerne, at overskud (og underskud) fordeles over tre år og tilføres. Se også konto 407.

Vedrørende note 17, konto 206 – en post på 133.484 kr. Tekstningen er forkert. Beløbet dækker over fire poster, som er følgende:

1. Lokaleleje 5.md. reserveret – 9.845,00 kr.
2. Tilbagebetaling af udlejning af garage ifb. genhusning - 150,00 kr.
3. Stempel omk. (afsat højere end realiseret) – 120.654,32 kr.
4. Revisionshonorar vedrørende 2017 – 2.834,75 kr.

Vedrørende note 29, konto 405 – oplyste revisor, at det er hensættelser til tab ved fraflytninger og lejeledighed.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 21. oktober 2020
Udsendt den 11. november 2020

Afdeling 46005

Vedrørende note 4, konto 114 – Orla Neuman undrede sig over, hvorfor de to poster "Snerydning og udryddelse af skadedyr" er sat sammen. Administrationen henviste til, at det er en ny regnskabsskabelon, og at denne uhensigtsmæssighed vil blive videreformidlet.

Vedrørende note 15 – tekstningen "Eftersynstimer Nikolaj" er en uheldig tekst. Det omhandler projektleder Nikolaj Kristensens timer til eftersyn af grønne tage og LAR.

Afdeling 46007

Vedrørende konto 201 – en post på 8.940 kr. Dette er indtægt fra udlejning af kælderlokale til institutionen.

Revisionsprotokollen

Revisor gennemgik revisionsprotokollen og oplyste, at de første 3-4 sider er en udvidet gennemgang af generelle emner for selskabet. Dette skal gøres en gang imellem, sidste gang var i 2013. Fra side 1130 og frem vedrører det revisionsprotokollen for året, hvor der er givet blanke påtegninger for alle afdelinger.

Til slut godkendte organisationsbestyrelsen selskabets og afdelingernes regnskaber og indstillede disse til repræsentantskabets godkendelse. Desuden blev revisionsprotokollen taget til efterretning.

11. Organisationsbestyrelsens årsberetning

Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning er vedlagt. Beretningen aflægges på repræsentantskabsmødet den 4. november 2020.

Indstilling

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

Bilag 11: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning for 2019-2020.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede udkast til årsberetning og godkendte denne til fremlæggelse og godkendelse i repræsentantskabet.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 21. oktober 2020
Udsendt den 11. november 2020

12. Udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Oversigten over udgifter vedlægges referatet.

13. Fortroligt punkt – se særskilt dagsorden

Punktet er behandlet i et fortroligt referat.

14. Afslutning på regnskab for nyt ejendomskontor

På sidste organisationsbestyrelsesmøde den 2. september 2020 drøftede organisationsbestyrelsen sagen og dens afslutning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at den nye opgørelse af ekstraordinære afdrag på- og indfrielse af lån på 5.396.663,25 kr. medfører, at der kan gives tilskud til afdeling Glostrup Vestergård III indtil år 2047.

Sagsfremstilling

Efter sidste organisationsbestyrelsesmøde har administrationen som lovet undersøgt, hvilke lån der var indfriet som følge af indtægten fra salget af grund til Rema1000. Alle oplysninger herom er oplyst i referatet fra sidste møde. Der er desuden beskrevet, at undersøgelsen af

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 11. november 2020

låneindfrielse har medført en revidering af det samlede beløb, der er indfriet, idet der beklageligvis var medtaget tabet til erhvervslejemaal i opgørelsen til sidste møde. Det korrekte beløb til omkostningerne til ekstraordinære afdrag på og indfrielse af lån er således på 5.396.663,25 kr. Dette beløb er 556.680 kr. mindre end det angivne beløb på sidste møde, og det får positiv betydning for, hvor langt midlerne rækker.

På sidste organisationsbestyrelsesmøde var der fire punkter i indstillingen til organisationsbestyrelsen, hvoraf der blev truffet beslutning om de to, som er angivet her for overskuelighedens skyld.

Organisationsbestyrelsen besluttede:

- At overskridelsen af anlægsøkonomien for ejendomskontoret på 365.971 kr. betales af dispositionsfonden.
- At det indstilles til afdelingsmødet i Glostrup Vestergård III samt repræsentantskabet at det for meget udbetalte tilskud til Glostrup Vestergård III i regnskabsåret 2018/19 på i alt 404.007 kr. modregnes således, at tilskuddet til afdelingen stopper ca. otte år tidligere end oprindeligt planlagt.

Der var således to indstillingspunkter fra sidste møde, som ikke blev besluttet, idet det skulle undersøges og belyses nærmere. De to punkter handlede om:

- Finansieringsmodel for sagen om ny varmeledning og boilerrum til i alt 842.202 kr.
- Indstilling til afdelingsmøde samt repræsentantskab om at salgsprouvent ikke kan dække Glostrup Vestergård III's tab i hele den forventede periode. Der mangler således ca. 464.991 kr. for at dække den manglende indtægt fra år 2037 til år 2047 (godt ni år).

Hvad angår det sidste indstillingspunkt, om at der ikke var midler til at dække tilskud længere end til år 2037, er der godt nyt. Med oplysningen om at omkostningerne til ekstraordinære afdrag på og indfrielse af lån er på 5.396.663,25 kr. og at dette beløb er 556.680 kr. lavere end angivet på sidste møde, vil der således være dækning for tilskud til afdeling Glostrup Vestergård III indtil år 2047. I år 2047 vil der være et estimeret overskud på 91.389 kr. Dermed er det sidste af indstillingspunkterne fra organisationsbestyrelsesmødet den 2. september 2020 ikke længere aktuelt.

Tilbage står spørgsmålet om finansiering af sagen om ny varmecentral (med ny varmeledning og boilerrum), som var opgjort til 842.202 kr. Som aftalt på sidste møde har administrationen set nærmere på konsekvenserne i forhold til fordelingsnøglen vedrørende ny varmecentral. Desuden er det undersøgt, hvilke besparelser det vil give, samt hvilken komfort det har medført, at der er etableret en ny varmecentral. I næste dagsordenspunkt er der redegjort selvstændigt for denne sag.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 11. november 2020

Beslutning

Orla Neuman havde forinden mødet fremsendt nogle spørgsmål til kundechefen. Spørgsmålene samt de svar, der blev afgivet på mødet og efterfølgende opklaring, beskrives nedenfor.

- *”På repræsentantskabsmødet den 7. november 2018 oplyste du, at udgiften til genhusning af ejendomskontoret vil blive fordelt, er de blevet det?”*
Lisa Fomsgaard Nielsen oplyste, at idet udgifterne til genhusning er medtaget som en del af sagen, så er de også fordelt.
- *”Det er ikke et mersalg af jord, men en merpris for en højere byggeret ca. 40 kvadratmeter se mail fra Annette 14-6-2017 og 16-6-2017”.*
Lisa Fomsgaard Nielsen medgav, at der var en fejl i beskrivelsen.
- *”Du skriver, at der er indfriet lån på køkkensager og altaninddækninger på i alt 650.665 kr. Hvem har besluttet det og hvem har godkendt det?”*
Administrationen har efter mødet undersøgt sagen nærmere, og i maj 2018 er der udarbejdet en kalkule, der viste at ved at indfri flere lån end oprindeligt antaget, så ville man spare en større årlig ydelse, og dermed ville der være midler til at give Glostrup Vestergård III tilskud i de aftalte 36 år. Derfor blev det besluttet at iværksætte indfrielsen for at kunne opfylde aftalen med tilskud til afdelingen i 36 år. Der har både været to økonomiske konsulenter, en økonomimedarbejder samt en kundechef inde over beslutningen.
- *”Jeg mener det er en lidt overfladisk opgørelse af overskridelsen af budgettet for ejendomskontoret jeg kunne godt ønske mig en mere detaljeret opgørelse af udgifterne.”*
Lisa Fomsgaard Nielsen orienterede om, at de primære årsager til overskridelsen skyldes følgende poster, der ikke var en del af entreprisen med NJ gruppen. Overskridelsen af anlægsøkonomien for ejendomskontoret på 365.971 kr. blev behandlet på organisationsbestyrelsesmødet den 2. september 2020, hvor organisationsbestyrelsen besluttede, at overskridelsen betales af dispositionsfonden

 - *It til nyt EK – 69.213 kr.*
 - *Plankeværk og Containergård – 69.750 kr.*
 - *Alarm og nøgler – 11.586 kr.*
 - *Ekstraarbejde NJ gruppen (herunder grønt tag) – 187.373 kr.*
 - *Film på vinduer – 21.887 kr.*
- *”Jeg er stadig af den mening at det ville klæde KAB at betale det administrationsbidrag, som vi har betalt for de nedbrændte bygninger tilbage til afd. 3.”*
Lisa Fomsgaard Nielsen medgav at i en sag som denne, kan det altid drøftes, hvor skillelinien skal være, og i denne sag har der været en del ekstra arbejde for administrationen forbundet med håndtering af hele sagen.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 21. oktober 2020
Udsendt den 11. november 2020

Vibeke Nielsen spurgte ind til, hvad der sker med de beløb, der indbetales som betaling for kollektive råderetssager, når de bagvedliggende lån nu er indfriet? Administrationen orienterede om, at indtægterne stadig bliver i Glostrup Vestergård III, da det er denne afdeling, der havde optaget lån til at dække de kollektive råderetssager. Administrationen har efterfølgende undersøgt sagen nærmere og kan oplyse, at pengene indgår på konto 201 195 "Afdelingens kollektiv råderet".

Orla Neuman spurgte, om det ikke er den enkelte lejer, der garanterer overfor kreditforeningen? Hvilket administrationen afoiste – i kollektive råderetssager er det afdelingen, der garanterer for lånene, og sagerne bliver samlet sammen således, at der ikke optages et lån for hver enkelt kollektiv råderetssag, men der optages lån for en pulje ad gangen.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen om, at den nye opgørelse af ekstraordinære afdrag på- og indfrielse af lån på 5.396.663,25 kr. medfører, at der kan gives tilskud til afdeling Glostrup Vestergård III indtil år 2047.

15. Finansiering af ny varmecentral

Som aftalt på organisationsbestyrelsesmødet den 2. september 2020 gives nedenfor en forklaring på konsekvenser samt besparelser vedrørende den nye varmecentral.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forslag til finansiering af ny varmecentral på Sportsvej 18, således at de samlede udgifter fordeles efter fordelingsnøgle 3 for "varmecentral" mellem Glostrup Vestergård I, II, III og Ejerforening, samt at beløbet til anlægget betales fra afdelingernes henlæggelser.

Boilerrummet på Sportsvej 18 i Glostrup Vestergård III er – i forbindelse med opførelse af det nye administrationskontor og omlægning af varmerør i jord – blevet ombygget til en lille varmecentral med eget fjernvarmestik til Glostrup Forsyning. Beslutning om den nye varmecentral blev truffet på møde i organisationsbestyrelsen den 13. december 2017, hvor der endnu ikke var overblik over projektets økonomi.

På møde i organisationsbestyrelsen den 26. februar 2019 blev finansiering af den nye varmecentral atter drøftet, og organisationsbestyrelsen valgte her at udskyde beslutningen om finansiering, indtil der foreligger et samlet regnskab for sagen om nyt administrationskontor, for dermed at se om varmecentralen kan finansieres via byggesagen. Som det ses af foregående punkt i dagsordenen, er der ikke midler i byggesagen til også at finansiere den nye varmecentral. Dermed skal denne finansieres på anden vis.

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 21. oktober 2020
 Udsendt den 11. november 2020

Anlægsøkonomi

På organisationsbestyrelsesmødet den 2. september 2020 blev anskaffelsessummen oplyst til 842.202 kr. Ved en efterfølgende gennemgang har det vist sig, at den samlede anlægssum er 800.619 kr. De samlede udgifter for varmecentralen fordeler sig som følger:

Ombygning jf. tilbud	618.750 kr.
Ombygning – ekstraarbejde	78.412 kr.
Rådgiver ekstern	61.875 kr.
Konsulentydelse KAB	41.582 kr.
Samlet	800.619 kr.

Besparelser ved ny varmecentral

Indledningsvist skal nævnes, at godtgørelse for energibesparelser og udgifter til Glostrup Forsyning indgår i byggeregnskab for nyt administrationskontor.

Mellem Helt ok Vestergårdsvej 49 og Sportsvej 18 er der demonteret to store varmeledninger i jord. Her vil der være en betydelig energimæssig besparelse for varmetab, både på strøm til pumper og på varmen.

Herunder er oplistet en række punkter, hvor der sker besparelser:

- Varmetab fra jordledninger.
- Strøm til pumper, da der nu er monteret mindre og mere energibesparende pumper.
- Blødgøringsanlæg på varmtvandsbeholder som stopper tilkalkning af rør/ventiler, samt mindre kalk i bruseområdet/andre tappesteder hos beboer.
- Mindre reparationer end i det gamle boilerum, da alle rør og komponenter er nye.
- Bedre mulighed for indregulering af vandmængder, da alle ventiler fungerer optimalt.
- Når Glostrup forsyning sænker fremløbstemperaturen, er den nye central dimensioneret til at kunne opretholde samme komfort.
- Der er god afkøling på den nye central, som kan give bonus fremfor afkølingsstrafgebyrer.
- Færre driftsforstyrrende stop.
- Billigere serviceaftaler.

En rådgivende ingeniør vil skønsmæssig og teoretisk kunne beregne størrelsen af besparelserne ud fra det gamle energiforbrug, og dermed kunne beregne en tilbagebetalingstid for den nye varmecentral.

Den nye varmecentral forsyner 66 boliger i Glostrup Vestergård III, og der er dermed mindre belastning på det eksisterende centralvarmeanlæg. Det bevirker, at den nye varmecentral medfører bedre komfort/drift på varmen og det varme brugsvand for beboerne.

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 21. oktober 2020
 Udsendt den 11. november 2020

En anden positiv effekt er, at når Glostrup Vestergård skal i gang med en helhedsplan, eller de øvrige varmecentraler skal renoveres, kan den nye central blot tilsluttes de nye kælderledninger. Varmecentralen har en forventet levetid på 20-30 år, hvis den løbende vedligeholdes.

Da alle afdelinger, som er koblet op på den eksisterende varmecentral, har andel i fordele og besparelser, anbefaler administrationen, at udgifterne til ny varmecentral fordeles efter fordelingsnøgle 3 for "varmecentral" mellem Glostrup Vestergård I, II, III og Ejerforening, samt at beløbet betales fra afdelingernes opsavede henlæggelser til drift og vedligehold.

Fordeling af udgifter mellem afdelingerne baseret på fordelingsnøgle 3:

Vestergård I	23,41 %	187.425 kr.
Vestergård II	41,89 %	335.379 kr.
Vestergård III	30,80 %	246.591 kr.
Ejerforening	3,90 %	31.224 kr.
Samlet	100 %	800.619 kr.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede forslaget omkring, hvorvidt finansieringen skulle fordeles via fordelingsnøgle. Ved afstemning blev forslaget godkendt med stemmerne tre for, en hverken/eller (en fraværende).

Dermed bliver de samlede udgifter fordelt efter fordelingsnøgle 3 for "varmecentral" mellem Glostrup Vestergård I, II, III og Ejerforening, samt beløbet til anlægget betales fra afdelingernes henlæggelser.

16. Udbud af vaskerier

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om vaskeriprojektet skal fremskyndes, og i så fald godkender et udlæg på 40.000 kr. til afholdelse af udbud.

Vaskerierne i Engbrydeparken og Glostrup Vestergård ejes af afdelingerne, og alle reparationer og udskiftninger foretages via serviceaftale. I Glostrup Vestergård skal der investeres yderligere i nye vaskeritavler på grund af beboerønsker om at kunne booke/aflyse vasketid fra hjemmet.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 11. november 2020

Vaskeriudvalget, som er nedsat af afdelingsbestyrelsen i Glostrup Vestergård, har fundet ud af, at der kan spares penge på driften samtidigt med, at der bliver leveret bedre service og installeret nye vaskerimaskiner.

Et nyt koncept for bedre og billigere drift af vaskerierne skal konkurrenceudsættes i EU-udbud. Dette kan dog ifølge KAB's udbuds- og indkøbskonsulent opfyldes ved, at der laves et begrænset nationalt udbud, hvor der prækvalificeres maks. fem tilbudsgivere., idet vurderingen er, at der ikke er internationale interessenter. Udgifter til konsulentbistand og udarbejdelse af udbudsmateriale for alle afdelinger forventes at andrage ca. 40.000 kr. inkl. moms.

Forslag om at gå i udbud med drift af vaskerierne skulle have været fremsat på afdelingsregnskabsmøde i Glostrup Vestergård den 8. oktober 2020, men på grund af Corona situationen blev afdelingsmødet aflyst, og vaskeriprojektet er foreløbigt sat på pause.

Hvis organisationsbestyrelsen måtte ønske at fremskynde vaskeriprojektet med udbud af vaskerierne, kan dette ske på beboerdemokratisk vis, såfremt organisationsbestyrelsen bevilger et udlæg på 40.000 kr. til afholdelse af udbud, og efter licitation skal beboerne på et afdelingsmøde godkende det endelige resultat af udbuddet. Skulle projektet blive nedstemt af beboerne vil udlægget på de 40.000 kr. være en udgift for selskabet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte beslutningen om fremskyndelse af vaskeriprojektet samt godkendte et udlæg på 40.000 kr.

17. Ændringer af regler for gæstebolig

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om indførsel af depositum på 1.000 kr. for leje af gæsteboligen. Herudover skal der træffes beslutning om, hvorvidt mindste lejeperiode skal ændres til to dage.

I dag betaler lejer af gæsteboligen kun for drift og forbrugsafgifter (el, vand, varme m.m.), som er fastsat til 200 kr. for den første overnatning, og 100 kr. for efterfølgende dage. Der bliver således ikke opkrævet depositum ved udlejning, og administrationen har vanskeligt ved at opkræve betaling for ekstra rengøring og mislighold.

Administrationen foreslår, at der indbetales et depositum på 1.000 kr. ved leje af boligen, som refunderes ved aflevering. Da gæsteboligen kun sjældent udlejes for et enkelt døgn, kan der

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 21. oktober 2020
 Udsendt den 11. november 2020

med fordel opkræves 300 kr. for de første to overnatninger, hvorved der altid er råd til en standard rengøring.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at indføre et depositum på 1.000 kr. for leje af gæsteboligen samt at lejeperioden fremover minimum er to dage.

Sager til orientering

18. Udlejningstal 2019

KAB udarbejder årligt en statistik. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for Glostrup Ejendomsselskab, og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-fællesskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Udlejninger 2019 for Glostrup Ejendomsselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2019 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der er i 2019 i alt indgået 7.801 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Glostrup Ejendomsselskab er der i 2019 indgået 88 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
8,4	9,6	0,0	27,8	0,0	38,4	16,7	4,7	9,6	9,0

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 21. oktober 2020
Udsendt den 11. november 2020

Anvisninger 2016 - 2019

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2016-2019 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste – almin- delig (%)		Venteliste – opryk- ning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommun- al anvis- ning (%)	
2016	48	3.197	8,3	11,9	39,6	35,6	22,9	17,9	0	6	8,3	4,8	20,8	23,7
2017	61	3.506	1,6	9,3	37,7	34,3	21,3	11,9	8,2	16,9	16,4	6,1	14,8	21,6
2018	74	3.229	6,76	15,5	37,84	33,8	20,27	15,4	1,35	5,5	10,81	6,2	22,97	25,5
2019	82	4.840	12,2	17,4	36,59	27,5	21,95	19,9	9,76	4,6	7,32	4,8	12,20	26,7

*(Andet = byfornyelse + særboliger + kombineret)

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 5.621 (uden 3B) boliger pr. 1. januar 2020. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling. Med 3B lyder tallet på 6.670 boliger pr. 1. januar 2020.

For Glostrup Ejendomsselskab er der 54 boliger pr. 1. januar 2020 til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2015-2019

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser der har været i Glostrup Ejendomsselskab og samlet i KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf ud- sættelser fastholdt	
2015	995	44.205	4	181	0	38
2016	995	44.288	1	126	0	34
2017	995	44.570	3	153	2	34
2018	995	45.200	6	187	0	23
2019	995	57.699	4	194	0	50

*(familie, ældre og ungdom)

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Der var desuden en efterspørgsel af KÅS tal for området, som administrationen følger op på.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 21. oktober 2020
Udsendt den 11. november 2020

19. Nyt fra administrationskontoret

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Nyt fra afdelingerne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Glostrup Vestergård – Afdelingsregnskabsmøde udsat

På grund af Corona situationen med stigende smittetal i Glostrup Kommune blev ordinært afdelingsmøde torsdag den 8. oktober 2020 aflyst. Gennemgang af årsregnskaber og valg til afdelingsbestyrelsen i Glostrup Vestergård I-IV er udsat til næste ordinære afdelingsmøde i februar 2021.

Engbrydeparken – Midlertidig containergård

Planer om opførelse af en miljøplads til sortering af storskrald på en parkeringsplads i Engbrydeparken har i halvandet år været sat på pause, fordi der måske skal bygges på det samme areal.

Engbrydeparken har længe manglet et ordentligt sted til opsamling af storskrald, som hidtil er blevet stablet i bunker ud for garagerne. Beboerne er generet af rod, og arbejdsmiljøet for medarbejdere og skraldemænd er ofte uacceptable, hvorfor det sammen med afdelingsbestyrelsen er besluttet at opføre en midlertidig miljøplads på en del af parkeringspladsen ved Glentevej 33. Den midlertidige miljøplads forventes at være klar til brug i uge 43.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 21. oktober 2020
Udsendt den 11. november 2020

Beslutning

Dorthe Guldbrandsen orienterede om, at afdelingsbestyrelsen i Glostrup Vestergård arbejder på en ordning med parkeringsvagter. Da det pt. ikke er forsvarligt at afholde afdelingsmøder, overvejes det at sende forslaget i urafstemning. Dette skal drøftes på næste organisationsbestyrelsesmøde, idet en beslutning om at afholde urafstemning skal træffes af organisationsbestyrelsen.

Dorthe Guldbrandsen orienterede ligeledes om, at der bliver oprettet en byttecentral ved Vestergårdsvej 59.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

21. Kommende møder og opgaveliste

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 9. december 2020 kl. 17.00

Repræsentantskabsmøde onsdag den 4. november 2020 kl. 17.00

Bilag 12: Opgaveliste – organisationsbestyrelsen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Beboerklagenævnssager

Som bilag er beboerklagenævnssstatistik for perioden 2015-2019.

Bilag 13: Beboerklagenævnssstatistik

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 21. oktober 2020
Udsendt den 11. november 2020

Beslutning

Orla Neuman spurgte ind til en sag om plankeværk, som var omtalt på sidste møde. Søren Martinussen orienterede om, at sagen er indbragt for beboerklagenævnet, og vi afventer svar.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Eventuelt

Der var intet under eventuelt.

24. Referat fra mødet

25. Referat fra mødet – fortrolighed

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.

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.

Beslutning

Punkt 13 er behandlet i et fortroligt referat.