

Referat



Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. december 2023
Udsendt den 22. december 2023

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 6. december 2023 kl. 17.00 Administrationskontoret, Vestergårdsvej 10, 2600 Glostrup

Til stede: Vibeke Nielsen, Jena Madsen, Tommy T. C. Carlsen, Gert Jensen og Steen Graven Ravn

Afbud:

KAB: Kundechef Bo Mølgaard

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Valg af dirigent	3
3. Godkendelse af forretningsorden	3
4. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 12. oktober 2023	3
5. Referat af repræsentantskabsmødet den 15. november 2023.....	4
6. Fremlæggelse af revisionsprotokol.....	4
7. Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmerne	5
8. Organisationsbestyrelsens sammensætning	5
9. Repræsentantskabets sammensætning	6
Sager til beslutning.....	6
10. Nultolerance politik.....	6
11. Temadag den 27. januar 2024	7

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. december 2023
Udsendt den 22. december 2023

12. Tilskud til medarbejdernes julefrokost	8
13. Udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen.....	8
14. Introduktion til nye medlemmer	9
15. Rammeaftaler for teknisk rådgivning	10
Sager til orientering	11
16. Nyt fra administrationen	11
17. Oversigt over opgaver	12
18. Kommende møder	13
19. Beboerklagenævnssager	13
20. Eventuelt.....	13
21. Referat fra mødet.....	13
22. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	14
Bilag 1: Forretningsorden	3
Bilag 2: Nultolerancepolitik for Glostrup Ejendomsselskab	7
Bilag 3: Invitation til temadag	8
Bilag 4: Oversigt – rådighedskonto.....	9
Bilag 5: Notat om rammeaftaler for teknisk rådgivning	11
Bilag 6: Oversigt over opgaver	12
Bilag 7: Beboerklagenævnsstatistik.....	13

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. december 2023
Udsendt den 22. december 2023

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

Formand Vibeke Nielsen blev valgt som dirigent.

3. Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen vedlægges som bilag.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.

Bilag 1: Forretningsorden

4. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 12. oktober 2023

Referat af organisationsbestyrelsesmødet 12. oktober 2023 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 16. oktober 2023.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. december 2023
Udsendt den 22. december 2023

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, der efterfølgende blev underskrevet af formanden.

5. Referat af repræsentantskabsmødet den 15. november 2023

Referat af repræsentantskabsmødet 15. november 2023 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 23. november 2023.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Tilføjelser omkring nultolerancepolitik under eventuelt blev accepteret.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, der efterfølgende blev underskrevet af formanden.

6. Fremlæggelse af revisionsprotokol

Der er ikke sket ændringer siden sidste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. december 2023
Udsendt den 22. december 2023

7. Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmerne

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Vibeke Nielsen informerede om, at Glostrup Ejendomsselskab stadig er på forebyggelseslisten, og der arbejdes på at komme af listen.

Medlem af afdelingsbestyrelsen i Glostrup Vestergård ønsker at udtræde af afdelingsbestyrelsen. Dette har den øvrige bestyrelse taget til efterretning og 1. suppleant er indkaldt.

Der var ros til administrationskontoret for stor hjælp ved opstart af ny afdelingsbestyrelse i Glostrup Vestergård.

8. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

	Navn	På valg
Formand	Vibeke Nielsen	2024
Næstformand	Jena Madsen	2025
Medlem	Steen Graven Ravn	2024
Medlem	Gert Jensen	2025
Medlem	Tommy T. C. Carlsen	2024
Suppleant	Michael Morton	2024

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 6. december 2023
 Udsendt den 22. december 2023

9. Repræsentantskabets sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

	Navn	Afdeling
Formand	Vibeke Nielsen	Glostrup Vestergård III
OB Medlem	Gert Jensen	Engbrydeparken
OB Medlem	Tommy T. C. Carlsen	Glostrup Vestergård IV
OB Medlem	Steen Graven Ravn	Glostrup Vestergård I
OB Medlem	Jena Madsen	Glostrup Vestergård IV
Medlem	Michael Morton	Engbrydeparken
Medlem	Bent Nielsen	Engbrydeparken
Medlem	Jørn Skouhus Thomsen	Glostrup Vestergård II
Medlem	Leif Hansen	Glostrup Vestergård III
Medlem	Sanne Albrechtsen	Glostrup Vestergård IV

Sager til beslutning

10. Nultolerance politik

Glostrup Ejendomsselskab ønsker at indføre en nultolerancepolitik over for beboere, som bevisligt har foretaget en eller flere af de kriminelle forhold, eller har overtrådt afdelingens husorden, som er omfattet af boligselskabets nultolerancepolitik.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender nultolerancepolitikken, samt proceduren for information til nye beboere samt den driftsansvarliges håndtering af disse sager.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte politikken med en enkelt ændring af ordet "rart" i linje 1, der ændres til "godt".

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. december 2023
Udsendt den 22. december 2023

Nultolerancepolitikken skal bidrage til, at det skal være trygt og rart at bo i boligselskabets afdelinger. Med andre ord ønskes det med nultolerancepolitikken at understrege, at boligselskabet ikke tolererer, at nogle beboere i kraft af deres adfærd kan skabe utryghed og mistro blandt andre beboere.

Tiltagene skal overholde den til enhver tid gældende lovgivning og retspraksis på området.

Alle boligselskabets beboere modtager ved indflytning boligselskabets nultolerancepolitik sammen med afdelingens husorden.

Afdelingsbestyrelsen

Det vil være afdelingsbestyrelsens ansvar, at husorden for afdelingen til enhver tid er opdateret, og godkendt af afdelingsmødet, og at beboere i afdelingen er bekendt med husordens indhold.

Håndtering i driften

Når den driftsansvarlige får underretning om en sag via klageformularen fra selskabets hjemmeside eller ved selvsyn bemærker overtrædelser, der ligger indenfor boligselskabets nultolerancepolitik, sørger den driftsansvarlige for at udarbejde den første henstilling til den beboer, som overtræder nultolerancepolitikken. Hvis beboeren ikke efterlever henstillingen, skal driften overgive sagen til videre behandling til KAB's Jura afdeling.

Herfra sendes skrivelse til den implicerede beboer, hvor der gøres opmærksom på, at sagen er omfattet af boligselskabets nultolerancepolitik, og at der derfor søges aktindsigt, samt at der – hvis der falder dom eller bevisbyrden i sagen på anden måde løftes – vil blive påbegyndt en opsigelses-/ophævelsessag af lejemålet.

Den driftsansvarlige følger sagen og orienterer organisationsbestyrelsen, når der er nyt i denne. Ender sagen med, at der falder dom, eller at bevisbyrden på anden måde kan løftes, påbegyndes en opsigelses-/ophævelsessag af lejemålet.

Bilag 2: Nultolerancepolitik for Glostrup Ejendomsselskab

11. Temadag den 27. januar 2024

Der er den 3. november 2023 udsendt invitation til temadag den 27. januar 2024 på Glostrup Park Hotel.

Program for dagen:

- Rolle- og ansvarsfordeling
- Fremtidsvision for Glostrup Ejendomsselskab
- Temadrøftelser

Organisationsbestyrelsen bedes beslutte emner til temadrøftelser.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. december 2023
Udsendt den 22. december 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter emne til dagens sidste punkt på Temadagen for beboervalgte den 27. januar 2024.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen ønsker et indlæg på temadagen omkring muligheden for løsninger af aktiviteter på de grønne arealer, der ikke kun henvender sig til børn.

Sara Berg, specialkonsulent i KAB, er uddannet landskabsarkitekt og inviteres til temadagen, hvor hun opfordres til at komme med eksempler på muligheder for aktiviteter for andre aldersgrupper end børn i det grønne rum mellem boligblokkene.

Bilag 3: Invitation til temadag

12. Tilskud til medarbejdernes julefrokost

Der ansøges i lighed med tidligere om et tilskud fra Glostrup Ejendomsselskab til afholdelse af medarbejdernes julefrokost.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger et tilskud på 15.000 kr. til julefrokost for medarbejderne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bevilgede et tilskud på 15.000 kr. til julefrokost for medarbejderne.

13. Udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen

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

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. december 2023
Udsendt den 22. december 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Administrationen orienterer om eventuelle udgifter, der vedrører organisationsbestyrelsens rådighedsbeløb.

Bilag 4: Oversigt – rådighedskonto

14. Introduktion til nye medlemmer

Organisationsbestyrelsen efterlyste en introduktion til nye medlemmer på organisationsbestyrelsesmødet den 12. oktober 2023.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om introduktion til nye medlemmer.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at nye medlemmer får udleveret følgende:

- *Selskabets vedtægter*
- *Oversigt over beslutningskompetencer*
- *Øvrigt relevant materiale, som f.eks. forretningsorden.*

Organisationsbestyrelsen opfordrer nye medlemmer til at deltage på kurser i KAB for bestyrelsesmedlemmer.

Det foreslås, at formandskabet afholder et møde med kundechefen, hvor der orienteres om, hvad det indebærer at være beboervalgt til organisationsbestyrelsen, hvilke snitflader der er i forhold til beslutningskompetencer samt en generel orientering om, hvad Glostrup Ejendomsselskab står for, og hvad der arbejdes med.

Nye medlemmer får udleveret følgende:

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. december 2023
Udsendt den 22. december 2023

- Selskabets vedtægter
- Oversigt over beslutningskompetencer
- Øvrigt relevant materiale, som f.eks. forretningsorden.

15. Rammeaftaler for teknisk rådgivning

De sidste mange år har KAB stillet såkaldte rammeaftaler for teknisk rådgivning til rådighed for de boligorganisationer, som måtte ønske at være med i ordningen. Aftalerne kan benyttes i alle renoverings- og nybyggerisager, hvor der skal benyttes arkitekt-/ingeniørbistand. Aftalerne har en varighed på fire år, og de nuværende aftaler udløber hen over 2024.

Efter den gældende lovgivning skal langt de fleste rådgiveropgaver i udbud efter udbudsloven og de særlige, almene bestemmelser. Denne udbudsforpligtelse løses nemmest, hurtigst og billigst ved at benytte en rammeaftale.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter

- at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den næste 4-årige periode 2024-2028
- at der som konsekvens af ovennævnte beslutning bevilges et beløb på 25.000 kr. til at dække andel af udbudsomkostningerne. Beløbet tages af selskabets arbejdskapital.

Beslutning

Organisationsbestyrelse godkendte

- *at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den næste 4-årige periode 2024-2028*
- *at der som konsekvens af ovennævnte beslutning bevilges et beløb på 25.000 kr. til at dække andel af udbudsomkostningerne. Beløbet tages af selskabets arbejdskapital.*

En rammeaftale indeholder alle de arkitekt-/og ingeniørydelser, som kræves i renoverings- og nybyggerisager. Når en boligorganisation skal iværksætte en byggesag, kan opgaven tildeles direkte eller gennem et miniudbud blandt de i forvejen udvalgte firmaer. Et miniudbud supplerer den indgåede rammeaftale og sikrer, at de særlige opgaver og vilkår for den pågældende sag indeholdes i rådgivernes arbejde.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. december 2023
Udsendt den 22. december 2023

Der gennemføres et udbud pr. rammeaftale (rammeudbud) startende primo 2024, hvor der udvælges 2-4 rådgivere inden for hver af de beskrevne fem kategorier af rådgivningsopgaver. Dette udbud dækker således over den næste 4-årige periode. Udbudsudgifterne dækkes af, at hver deltagende boligorganisation betaler et éngangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms.

Der udbydes følgende rammeaftaler:

- Nybyggeri
- Bygherrerådgivning
- Større renoveringer (helhedsplaner og sager over 50 mio. kr.)
- Mindre renoveringer (ustøttede sager under 50 mio. kr.)
- Byggeledelse og sikkerhedskoordinering samt arbejdsmiljøledelse

Når den enkelte byggesag skal have tildelt en rådgiver via ovennævnte miniudbud, så koster det byggesagen 12.750 kr. inkl. moms (2023-priser i prisblad). Et udbud af teknisk rådgivning udenom rammeaftalerne koster ca. 100.000 kr.-150.000 kr. og vil normalt tage 5-6 måneder.

Vi anbefaler derfor, at boligorganisationen tilslutter sig ordningen, som så kan benyttes af alle afdelinger i boligorganisationen ved renoveringssager og af boligorganisationen ved nybyggeri.

Bilag 5: Notat om rammeaftaler for teknisk rådgivning

Sager til orientering

16. Nyt fra administrationen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. december 2023
Udsendt den 22. december 2023

Beslutning

Budgetter er ved at blive udarbejdet til bestyrelsesmøderne i januar.

Der er ældre vaskemaskiner i vaskerierne i Glostrup Vestergård, som er dyre at reparere. Bestyrelsen ønsker en ny løsning snarest, så forslag kommer med på forårets afdelingsmøder til godkendelse. Driften og arbejdsgruppen i afdelingsbestyrelsen arbejder på en løsning

Gartneren (servicemedarbejder) stopper i Glostrup Vestergård, og en ny medarbejder er ansat pr. 1/1-2024.

Kundechefen vil på organisationsbestyrelsesmødet orientere mundtligt om nyt fra administrationen.

17. Oversigt over opgaver

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Opgaven omkring IoT skal evt. tænkes ind i kommende renoveringssager.

Opgaven omkring Fibernet fjernes fra listen, og afdelingsbestyrelsen opfordres til at arbejde videre med dette i deres regi.

Bilag 6: Oversigt over opgaver

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. december 2023
Udsendt den 22. december 2023

18. Kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Forslag til mødedatoer i 2024:

Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 8. maj 2024	kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 28. august 2024	kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 9. oktober 2024	kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 4. december 2024	kl. 17.00
Repræsentantskabsmøde	onsdag den 30. oktober 2024	kl. 17.00

19. Beboerklagenævnssager

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag 7: Beboerklagenævnsstatistik

20. Eventuelt

21. Referat fra mødet

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. december 2023
Udsendt den 22. december 2023

22. Referat fra mødet – eventuel 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.

Beslutning

Der var intet til fortrolighed.

På organisationsbestyrelsesmøderne kan der blive behandlet forhold, der 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.