

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 23. oktober 2019
Udsendt den 7. november 2019

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 23. oktober 2019 kl. 17.00 Vestergårdsvej 10, 2600 Glostrup

Tilstede	David Nielsen-Ourø, Michael Poulsen, Orla Neumann, Vibeke Nielsen, Dorthe Guldbrandsen
Afbud	Mathias Helleberg Hagstrøm (observatør)
Revision	Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab v/Pia Søndergaard
KAB	Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, driftschef Søren Martinussen, projektleder Søren Elo Christensen samt rådgiver Kim Olsson deltager under punkt 12 om tilstandsvurdering

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	4
2. Valg af dirigent	4
3. Godkendelse af forretningsorden	4
4. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 28. august 2019	4
5. Fremlæggelse af revisionsprotokol	5

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 23. oktober 2019
 Udsendt den 7. november 2019

6. Meddelelser fra formanden	5
7. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	6
8. Repræsentantskabets sammensætning	6
Sager til beslutning.....	7
9. Selskabets budget for 2020-2021	7
10. Selskabets og afdelingernes regnskaber for 2018-2019	8
11. Organisationsbestyrelsens årsberetning 2018-2019	10
12. Tilstandsvurdering – den videre proces	11
13. Principper for feriefremleje i KAB-fællesskabet.....	13
14. Den gode bestyrelse – KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse	14
15. Udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen	16
16. Bestyrelseshonorar 2019/2020.....	16
17. Udskiftning af køkkener i flytteboliger	17
18. Seminar/temadag for alle beboerdemokrater.....	18
19. Tilskud til medarbejdernes julefrokost.....	18
Sager til orientering.....	19
20. Udlejningstal 2018	19
21. Arbejdsskade udbud.....	20
22. Orientering om udskiftning af vekslere	21
23. Nyt fra administrationskontoret	21
24. Nyt fra afdelingerne.....	22
25. Beboerklagenævns sager	23
26. Kommende møder	24
27. Eventuelt.....	24
28. Referat fra mødet.....	24
29. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	24

Bilag 1: Forretningsorden.....	4
Bilag 2: Selskabets budget 2020-2021	7
Bilag 3: Regnskab for selskabet 46000.....	8
Bilag 4: Regnskab for afdeling 46001	8
Bilag 5: Regnskab for afdeling 46002	9
Bilag 6: Regnskab for afdeling 46003	9
Bilag 7: Regnskab for afdeling 46004	9
Bilag 8: Regnskab for afdeling 46005	9
Bilag 9: Regnskab for afdeling 46007	9
Bilag 10: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning for 2018-2019.....	10
Bilag 11: Udførelsestidsplan for fem afdelinger.....	12
Bilag 12: Finansieringsbudget Glostrup Vestergård I	12

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 23. oktober 2019
Udsendt den 7. november 2019

Bilag 13: Huslejedigram for Glostrup Vestergård I	12
Bilag 14: Notat om bestyrelsesuddannelsen	15
Bilag 15: Et medlemskab med bonus	20
Bilag 16: Fakta om Tryg Tilbage – når der er sket en arbejdsulykke.....	20
Bilag 17: Beboerklagenævnstatistik.....	23

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 23. oktober 2019
Udsendt den 7. november 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 besluttede, at vælge 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 28. august 2019

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 28. august 2019 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 17. september 2019.

Indstilling

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

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 23. oktober 2019
Udsendt den 7. november 2019

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 28. august 2019 og det blev efterfølgende 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

Revisor Pia Søndergaard gennemgik revisionsprotokollen og i den forbindelse blev det konstateret, at der var en fejl i en datoangivelse, idet der på side 11 i protokollen står "i perioden 1. juni 2018 – 31. maj 2018". Det skulle være "i perioden 1. juni 2018 – 31. maj 2019".

Organisationsbestyrelsen tog derefter 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

Formanden havde intet nyt at berette siden sidste organisationsbestyrelsesmøde.

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 23. oktober 2019
 Udsendt den 7. november 2019

7. Organisationsbestyrelsens 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

	Navn	Afdeling
Formand	David Nielsen-Ourø	Glostrup Vestergård III
Medlem	Michael Poulsen	Engbrydeparken
Medlem	Dorthe Guldbrandsen	Glostrup Vestergård I
Medlem	Orla Neumann	Glostrup Vestergård III
Medlem	Vibeke Nielsen	Glostrup Vestergård III
	Vakant	Glostrup Vestergård II
Medlem	Jena Madsen	Glostrup Vestergård IV
Medlem	Anja Kølbæk Andreasen	Glostrup Vestergård IV
Medlem	Helle Hartung	Glostrup Vestergård II
Medlem	Mihaela Nissen	Glostrup Vestergård II
Medlem	Mathias Helleberg Hagstrøm	Engbrydeparken
Medlem	Flemming Jensen	Engbrydeparken
Suppleant	John Preben Ziegler	1. suppleant
Suppleant	Vakant	2. suppleant

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 23. oktober 2019
Udsendt den 7. november 2019

Beslutning

Orla Neumann bemærkede, at den vakante post ikke er fra Glostrup Vestergård II. John Preben Ziegler er indkaldt i hans egenskab af suppleant, således at repræsentantskabet er fuldtalligt.

Administrationen vil fremover i listen over repræsentantskabsmedlemmer præcisere, hvilken afdeling repræsentantskabsmedlemmet er valgt for samt, hvilken afdeling medlemmet bor i. Dette skyldes aftalen i Glostrup Vestergård om at hvis der ikke er nogen kandidater fra en afdeling, så kan en beboer fra en anden afdeling blive valgt på denne plads.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Administrationen orienterede om, at repræsentantskabsmødet desværre må flyttes, og organisationsbestyrelsen godkendte forslag om ny dato, onsdag den 27. november 2019.

Sager til beslutning

9. Selskabets budget for 2020-2021

Der er udarbejdet driftsbudget for tiden 1. juni 2020 til 31. maj 2021 for Glostrup Ejendomsselskab.

Driftsbudgettet udviser en forventet budgetreserve på 92.000 kr. og balancerer med 12.798.000 kr. Bruttoadministrationsudgifterne på i alt 5.496.000 kr. er afgørende for fastsættelse af administrationsbidragene i de enkelte afdelinger. Administrationsbidraget pr. lejemål for budgetår 2020-2021 udgør således i gennemsnit 4.708 kr., hvilket er et fald på -0,59 % i forhold til indeværende budgetår 2019-2020.

Bilag 2: Selskabets budget 2020-2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen indstiller selskabets budget 2020-2021 til repræsentantskabets godkendelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets budget for 2020-2021 og indstillede det til repræsentantskabets godkendelse.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 23. oktober 2019
Udsendt den 7. november 2019

10. Selskabets og afdelingernes regnskaber for 2018-2019

Som bilag er fremsendt et hæfte, som indeholder selskabets og afdelingernes regnskaber for tiden 1. juni 2018 til 31. maj 2019 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 18.159.675 kr. Status balancerer med 72.011.394 kr., og selskabets dispositionsfond (disponibel del) udgør inkl. renter 5.937.015 kr., svarende til gennemsnitlig 5.741 kr. pr. lejemål.

46001 Glostrup Vestergård I

Driftsregnskabet balancerer med 7.088.699 kr. og slutter med et overskud på 99.933 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 18.152.975 kr.

46002 Engbrydeparken

Driftsregnskabet balancerer med 11.840.687 kr. og slutter med et underskud på 800 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 42.170.462 kr.

46003 Glostrup Vestergård II

Driftsregnskabet balancerer med 12.974.768 kr. og slutter med et overskud på 888.462 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 34.804.776 kr.

46004 Glostrup Vestergård III

Driftsregnskabet balancerer med 10.358.668 kr. og slutter med et overskud på 536.333 kr., hvoraf 365.208 kr. overføres til opsamlet resultat. De resterende 171.125 kr. bruges til afvikling af sag 1052 Skimmelsag. Status balancerer med 33.652.993 kr.

46005 Glostrup Vestergård IV

Driftsregnskabet balancerer med 22.770.036 kr. og slutter med et overskud på 696.873 kr., der overføres til afvikling af underfinansiering vedrørende sag 1026 Kældertrapper. Status balancerer med 96.898.973 kr.

46007 Glostrup Vestergård Selskabslokale

Driftsregnskabet balancerer med 260.693 kr. Status balancerer med 1.481.230 kr.

Bilag 3: Regnskab for selskabet 46000

Bilag 4: Regnskab for afdeling 46001

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 23. oktober 2019
Udsendt den 7. november 2019

Bilag 5: Regnskab for afdeling 46002
Bilag 6: Regnskab for afdeling 46003
Bilag 7: Regnskab for afdeling 46004
Bilag 8: Regnskab for afdeling 46005
Bilag 9: Regnskab for afdeling 46007

Indstilling

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

Beslutning

Økonomisk teamchef Camilla Norup Andersen gennemgik selskabets samt afdelingernes regnskaber.

Selskabets regnskab:

Orla Neumann spurgte ind til konto 516, hvor der er opgivet 22.704 kr. i lokaleudgifter – hvad er dette? Camilla Norup Andersen svarede, at dette er tilskud til gæstebolig.

I note 9 og 10 er der både 3,7 mio. kr. angivet som udgift til ejendomskontor samt indbetalt grundkøbesum fra Rema 1000. Hvad skyldes dette og hvorfor er sagen ikke afsluttet endnu. Camilla Norup Andersen orienterede om, at indtægten på 3,7 mio. kr. er reserveret som udgift i regnskabet, idet sagen ikke er afsluttet endnu som følge af udfordringerne med indeklima på ejendomskontoret. På denne måde påvirker indtægten ikke regnskabet.

46001 – Glostrup Vestergård I

Orla Neumann pointerede en fejl vedrørende gæsteboligen – note 8, side 16 er den sædvanlige opgørelse, mens note 23 er ny. Her er sumlinien under udgifter og nettoindtægter forkerte. Camilla Norup Andersen orienterede om at det er korrekt at sumlinien er forkert, men at det ikke har betydning for regnskaberne. Fordelingen af udgifterne er stadig korrekt.

Orla Neumann spurgte ind til konto 130, hvor der er et meget stort tab ved fraflytning på 200.788 kr. Camilla Norup Andersen har efterfølgende undersøgt sagen og det høje beløb skyldes i alt tre sager. To dødsboer på Vestergårdsvej med et tab på henholdsvis 134.543 kr. og på 46.704 kr.. Derudover har der været én sag fra 2012, hvor den tidligere beboer ikke har været i stand til at betale beløbet som udgør 19.541 kr.

Orla Neumann spurgte ind til konto 206 vedrørende korrektioner fra tidligere år på 123.656 kr. Camilla Norup Andersen svarede, at indtægten fremgår af note 14. Beløbet fremkommer af en tilbagebetaling fra KAB på ressourceadministration, som var blevet opsagt i det foregående regnskabsår på i alt 6.356 kr. samt tilbagebetalt ejendomsskat fra tidligere år. Den tilbagebetalte ejendomsskat havde været reserveret til at imødekomme krav fra advokaten, men da sagen nu er endeligt afsluttet, er det resterende beløb indtægtsført.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 23. oktober 2019
Udsendt den 7. november 2019

46002 – Engbrydeparken

Camilla Norup Andersen orienterede om, at administrationen har opdaget at der i note 13, konto 206 mangler at blive vist 211 kr. Sumbeløbet var korrekt, de 211 kr. bestod af en lille overfinansiering på lånefinansierede forbedringsarbejder. Noten er udvidet i regnskabet med underskrift.

46004 – Glostrup Vestergård III

Orla Neumann bemærkede at der på konto 201, erhverv – er en indtægt på 556.680 kr. (inkl. indtægt fra dispositionsfonden). Orla mener, at dette beløb er for meget i forhold til notat fra 2016, hvor det blev aftalt at beløbet skulle være 509.000 kr. Camilla Norup Andersen svarede, at dette kan skyldes indeksregulering, men at administrationen naturligvis kigger på det i forbindelse med afslutning af sagen.

46005 – Glostrup Vestergård IV

Orla Neumann spurgte ind til side 11, note 12, hvor der er udgifter til vand på 308.267 kr. Hvorfor denne store stigning? Administrationen har efterfølgende undersøgt sagen og det skyldes, at i regnskabet for 2017/18 er der tre kvartalsafregninger, der ikke er kommet med i regnskabet. Ved konverteringen til Unik er disse opkrævninger blevet konteret som om afdelingen havde individuelt vand. Fejlen er rettet, og vand konteres nu korrekt i driften.

Orla Neumann bemærkede desuden at den generelle fordeling af snerydning ser mærkelig ud, idet Engbrydeparken ikke har nogen udgift. Søren Martinussen orienterede om at der anvendes andet firma i Engbrydeparken, og administrationen har ikke modtaget regninger fra dem, hvorfor udgiften er nul.

Organisationsbestyrelsen var enig om, at udgifter til selskabslokalet med den nye opgørelse nu er overskuelig. Administrationen orienterede om, at Mobilepay er bestilt og snart kommer til at virke, hvilket forhåbentlig vil gøre det endnu lettere at gennemskue økonomien for selskabslokalet.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets samt afdelingernes regnskaber og indstiller disse til repræsentantskabets godkendelse.

11. Organisationsbestyrelsens årsberetning 2018-2019

Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning er vedlagt. Beretningen aflægges på repræsentantskabsmødet den 6. november 2019.

Bilag 10: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning for 2018-2019

Indstilling

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

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 23. oktober 2019
Udsendt den 7. november 2019

Beslutning

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

12. Tilstandsvurdering – den videre proces

Efter seneste organisationsbestyrelsesmøde den 28. august 2019 har administrationen og rådgiver arbejdet videre som aftalt for at kvalificere anlægsbudgetterne og udføre beregninger ved en opdeling af projekterne.

Der er tale om følgende projekter:

- Udskiftning af tag
- Nye faldstammer og stigstreng
- Renovering af kloak
- Udskiftning af jordledninger

Elinstallationerne medtages ikke i dette eksempel, da det tidligere er aftalt med organisationsbestyrelsen, at disse håndteres løbende af driften, som det allerede gøres i dag.

Der er nu udarbejdet et eksempel på, hvordan de nødvendige arbejder kan udføres over en 6-årig periode. Længden af perioden kan naturligvis drøftes, der er blot taget udgangspunkt i en 6-årig periode, for at vise forløbet og ideen med opdelingen af sagerne. Desuden er der skelet til, at det mest optimale vil være at få gennemført projekterne så hurtigt som muligt for at minimere risikoen for store udgifter til ting der går i stykker før projekternes udførsel.

Ved at udføre de nødvendige arbejder over en periode som angivet, opnås en løbende optrapning af huslejestigningen i takt med at projekterne gennemføres.

Der er vedlagt tre bilag.

I det første bilag med udførselstidsplan for alle fem afdelinger ses det, hvordan projekterne er tænkt udført i forhold til hinanden – så der eksempelvis i Glostrup Vestergård I renoveres tag i 2020, renoveres stigstreng og faldstammer fra 4. kvartal 2022 til og med 2. kvartal 2023, og så renoveres der kloakker og udskiftes varmerør i jord fra 1. kvartal 2025.

I det andet bilag med finansieringsbudget er anlægssummer samt finansiering beregnet for de fire projekter i Glostrup Vestergård I som eksempel. Som det fremgår af finansieringsbudgettet er der medtaget egen trækningsret, frie henlæggelsesmidler og besparelser på henlæg

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 23. oktober 2019
 Udsendt den 7. november 2019

gelse, som en del af den samlede finansiering. For egen trækningsret er der taget udgangspunkt i at der gives en forholdsmæssig andel af de disponible midler til taget i Glostrup Vestergård I, idet der ligeledes blev givet egen trækningsretsmidler til de grønne tage i Glostrup Vestergård III og IV.

Nedenfor er anlægssummer og huslejestigninger opsummeret. Det skal bemærkes, at huslejestigninger stiger i takt med at arbejderne bliver gennemført jf. ovennævnte udførelsestidsplan.

Glostrup Vestergård I	Tag	Vandinst./faldst.	Kloak	Jordledninger
Anlægssum (mio. kr.)	9,7	10,8	2,7	1,5
Huslejestigning	4,60 %	6,57 %	2,70 %	1,37 %

I det tredje bilag med et huslejediagram for Glostrup Vestergård I, ses det hvornår projekterne udføres i Glostrup Vestergård I samt hvornår huslejen stiger som følge af projekterne.

Sideløbende arbejdes der videre med helhedsplanssporet som drøftet på seneste organisationsbestyrelsesmøde.

- Bilag 11: Udførelsestidsplan for fem afdelinger
- Bilag 12: Finansieringsbudget Glostrup Vestergård I
- Bilag 13: Huslejediagram for Glostrup Vestergård I

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om der skal arbejdes videre med ovennævnte skitserede model for løsning af de nødvendige arbejder. Hvis dette besluttet, vil der blive udført en samlet plan for alle afdelinger som det viste eksempel for Glostrup Vestergård I.

Beslutning

Projektleder Søren Elo Christensen orienterede om sagen og gennemgik de tre bilag, der viser henholdsvis et princip for en udførelsestidsplan, et finansieringsbudget for Glostrup Vestergård I samt et huslejediagram for samme afdeling.

Organisationsbestyrelsen havde derefter som noget af det første en drøftelse af dilemmaet med at renovere tagene i Glostrup Vestergård I og II, idet det vil have betydning for eventuelle tagboligers indretning på et senere tidspunkt. Årsagen til, at tagene er foreslået som den første indsats, er tagenes beskaffenhed - hvor levetiden er opbrugt og tagene er i dårlig stand. Der er indregnet et fast undertag i kalkulationerne, så der så vidt muligt er forberedt til eventuelle tagboliger.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 23. oktober 2019
Udsendt den 7. november 2019

Organisationsbestyrelsen ønskede desuden at administrationen indarbejder solceller på tagene.

Organisationsbestyrelsen var enig i, at de nødvendige arbejder opdeles i enkeltprojekter som foreslået, samt at disse som udgangspunkt udføres over en 6-årig periode hvis muligt.

Med hensyn til faldstammer og vandinstallationer bedes administrationen undersøge, hvad det vil koste at vedligeholde og udskifte delvis i forhold til, hvad den samlede pris vil være for at skifte alle på en gang.

Til næste organisationsbestyrelsesmøde vil administrationen sammen med rådgiver beregne anlægsbudgetter for alle delprojekter samt finansieringskonsekvenser heraf for resten af afdelingerne. Herunder skal det undersøges, om der er lån, der udløber de kommende år, hvor den bortfaldne låneydelse kan anvendes til de nye projekter. Andre mulige indtægtskilder blev drøftet. Desuden skal rækkefølgen af projekterne overvejes nøje igen.

13. Principper for feriefremleje i KAB-fællesskabet

I 2014 besluttede KAB efter ønske fra flere beboere, at også beboere i KAB-fællesskabet bør have mulighed for at benytte feriebytte, hvor man bytter bolig med en anden familie, eller udlejning gennem f.eks. Airbnb, således at disse ikke stilles dårligere end beboere i andre ejerformer.

Flere boligorganisationer ønsker en diskussion af fordele og ulemper ved den nuværende ordning og ønsker at tage stilling til, hvorvidt beboerne fortsat skal have mulighed for at udleje deres bolig i kortere perioder igennem portaler som fx Airbnb. Ordningen kan give nogle beboere mulighed for selv at komme på ferie, fordi man i en periode får sin husleje dækket.

Officielt søgte ca. 70 personer KAB om tilladelse til at feriefremleje i 2018, men KAB er klar over, at antallet af udlejninger er langt større end dette, hvorfor der er fokus på at få beboerne til at følge reglerne. Hvis boligorganisationen vælger helt eller delvist at forbyde ferieudlejning, skal man være opmærksom på, at dette ikke i sig selv vil hindre ulovlig fremleje, og at det er vanskeligt at føre tilsyn.

Udgangspunktet i KAB-fællesskabet er, at feriefremleje er tilladt i op til seks uger om året. Der er dog flere regler, der skal overholdes, herunder at den opkrævede betaling ikke overstiger den tilsvarende lejebetaling. Beboeren må således ikke have overskud på udlejningen. KAB skal godkende en ansøgning fra beboeren, inden korttidsudlejningen begynder. Vejledningen kan findes på KAB's hjemmeside.

Boligorganisationen har også mulighed for at beslutte, at der i en eller flere afdelinger ikke skal tillades korttidsudlejning, f.eks. i afdelinger med meget central beliggenhed, eller afde

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 23. oktober 2019
Udsendt den 7. november 2019

linger med systematisk udlejning i strid med reglerne, og deraf følgende gener for de øvrige beboere.

Vær opmærksom på, at udlejning via Airbnb indberettes automatisk til Skattestyrelsen. Det følger af en aftale imellem Skattestyrelsen og Airbnb.

Såfremt lovgivningen på området ændres, tilpasses ordningen hertil.

I tilfælde, hvor en lejer i KAB-fællesskabet udlejer sin lejlighed i strid med reglerne i afdelingen, kan der sendes en advarsel til beboeren, og i værste fald kan beboeren risikere at miste sit lejemål. Det er boligorganisationen/KAB, der skal dokumentere, at reglerne er overtrådt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvorvidt korttidsudlejning som udgangspunkt fortsat skal være tilladt i op til seks uger om året.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede problematik med ulovlig fremleje, hvor det stadig er problematisk og vanskeligt, at få beboerne til at flytte fra lejemålet. Der er p.t. en sag om ulovlig fremleje på Glentevej, og administrationen vil sammen med Jura i KAB undersøge, hvad der helt konkret skal til for at gøre noget ved situationen.

Med hensyn til feriefremleje, så besluttede organisationsbestyrelsen, at korttidsudlejning/feriefremleje ikke længere skal være tilladt i Glostrup Ejendomsselskab.

14. Den gode bestyrelse – KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse

KAB er efter ønske fra mange i KAB-fællesskabet, og efter inspiration fra bl.a. 3B, ved at udvikle en bestyrelsesuddannelse for beboervalgte. Uddannelsen tilbydes fra januar 2020 og afvikles to gange i 2020 med 20 deltagere på hvert hold.

Bestyrelsesuddannelsen lægger vægt på de ledelsesmæssige aspekter af bestyrelseshvervet, og uddannelsen er dermed et kvalificeret supplement til de almindelige redskabskurser. Aktiv investering fra de deltagende er en forudsætning for at nå et højt niveau i uddannelsen, så deltagerne får maksimalt udbytte.

Boligorganisationen bedes beslutte, om man ønsker at indstille maks. to personer til hvert uddannelsesforløb i 2020.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 23. oktober 2019
Udsendt den 7. november 2019

I vedlagte notat er uddannelsens fokus, målgruppe, forudsætninger for deltagelse og pris uddybet, ligesom der fremgår mere detaljerede oplysninger om de enkelte moduler. Ansøgningskema eftersendes.

Ansøgningsprocedure

- Deltagelse kræver en skriftlig, motiveret ansøgning ved udfyldelse af ansøgningskema, som skal sendes til organisationsbestyrelsen tids nok til, at de kan nå at behandle og indstille ansøgere inden ansøgningsfristen den 2. december 2019
- Organisationsbestyrelsen udvælger, hvilke kandidater de indstiller til uddannelsen og kan max. indstille to deltagere til hvert uddannelsesforløb. Organisationsbestyrelsen kan vælge at indstille deltagere til begge forløb.
- Organisationsbestyrelsen sender kontaktinformation på deltagerne til KAB på bestyrelsesmailen: bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk senest den 2. december 2019.
- Kursusenheden sammensætter de endelige hold til bestyrelsesuddannelsen. Det forsøges, så vidt muligt, at fordele pladserne ligeligt blandt KAB-fællesskabets medlemmer. Det betyder, at det forventes at blive nødvendigt med en prioritering blandt de indstillede ansøgere, og får man som deltager ikke plads på de planlagte hold, kommer man på en venteliste.
- Der kan forventes en tilbagemelding til alle ansøgere om deltagelse senest fire uger før uddannelsesstart.

Økonomi

Uddannelsen koster 12.000 kr. pr. deltager og kan betales i to rater over to regnskabsår, hvis det ønskes. Det foreslås, at boligorganisationen finansierer eventuelle pladser.

Tidspunkt og periode

Uddannelsen gennemføres to gange årligt og består af syv moduler, hvor første modul gennemføres som et internat fra fredag kl. 17.00 til lørdag kl. 15.00. De efterfølgende moduler foregår i KAB i Vester Voldgade/Studiestræde i tidsrummet 17.15-21.00.

I 2020 afholdes de to forløb på følgende datoer:

- Forår 2020: 24-25/1, 26/2, 16/3, 2/4, 22/4, 19/5 og 8/6.
- Efterår 2020: 28-29/8, 17/9, 8/10, 27/10, 11/11, 30/11 og 14/12.

Bilag 14: Notat om bestyrelsesuddannelsen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om de ønsker at afsætte økonomi til Bestyrelsesuddannelsen og indstille op til to deltagere pr. uddannelsesforløb i 2020 samt tager

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 23. oktober 2019
Udsendt den 7. november 2019

stilling til betaling for deltagelse er det organisation eller afdeling, der skal finansiere deltagelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at afsætte økonomi til bestyrelsesuddannelsen, og ønskede at indstille op til to deltagere pr. uddannelsesforløb i 2020. Eventuel deltagelse betales af selskabet.

Afdelingsbestyrelserne vil efterfølgende drøfte, om der er interesserede, der skal indstilles. Herefter mailer organisationsbestyrelsen sammen omkring, hvem der skal indstilles til at deltage.

15. 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

Administrationen fremviste kontoudtog fra banken, der viste at der kun har været udgifter til Microsoft siden sidste organisationsbestyrelsesmøde. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Bestyrelseshonorar 2019/2020

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. juni 2020.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 82,99 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 49,79 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2019. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra ca. 54.320 kr. til ca. 54.808 kr. På organisationsbestyrelsesmødet den 10. december 2014 besluttede bestyrelsen, at fordelingen af honorar skulle ske med en femtedel til hver gældende pr. den 1. januar 2015.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 23. oktober 2019
Udsendt den 7. november 2019

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af bestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales honorar fra førstkommende kvartal.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen af bestyrelseshonoraret fra det nye regnskabsårs begyndelse. Orla Neumann ønsker ikke at modtage bestyrelseshonorar.

17. Udskiftning af køkkener i flytteboliger

I gennemsnit er køkkener i ca. hver tredje bolig i Glostrup Ejendomsselskab nedslidt på grund af ælde.

Nuværende beboere har mulighed for at modernisere køkkener ved brug af råderetten, eller de kan afdrage et nyt køkken over huslejen som individuel modernisering.

I forbindelse med istandsættelse af boliger ved fraflytning kan der med fordel foretages en køkkenrenovering, hvor køkkener udskiftes med et tidssvarende standard køkken.

Den nye lejer afdrager moderniseringen over huslejen, men afdelingen kan i enkelte tilfælde blive nødsaget til at betale 14 dages tomgang, hvis istandsættelsen ikke kan klares indenfor den normale periode, og der derfor må være en forlænget istandsættelsesperiode.

Organisationsbestyrelsen har på tidligere møde drøftet praksis i andre boligselskaber, hvor det forlyder at nye beboere får meddelelse om, at køkkenudskiftningen kan blive færdiggjort efter overtagelse, og at det sker uden nedslag i huslejen. Dette gøres for at spare afdelingen for lejetab som følge af tomgang. Denne praksis har været drøftet med KAB's juridiske afdeling, der ikke kan anbefale denne praksis, da lejer har ret til forholdsmæssig afslag i lejen for perioden, hvor lejemålet har været uden køkken.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 23. oktober 2019
Udsendt den 7. november 2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter at alle nedslidte køkkener budskiftes i forbindelse med fraflytning, og at boligforbedringen pålægges ny lejer. Afdelingen betaler for lejetab som følge af tomgang, hvis der er behov for at forlænge istandsættelsesperioden med 14 dage i forbindelse med køkkenudskiftning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at alle nedslidte køkkener udskiftes i forbindelse med fraflytning, og at denne boligforbedring pålægges den nye lejer. Afdelingen vil betale for lejetabet som følge af tomgang, hvis behovet for forlængelse af istandsættelsesperioden med 14 dage er til stede.

18. Seminar/temadag for alle beboerdemokrater

På seneste organisationsbestyrelsesmøde den 28. august 2019 blev det aftalt at arbejde videre med ideen om et seminar/temadag for alle beboerdemokrater i Glostrup Ejendomsselskab samt at sætte emnet på dagsordenen til nærværende møde, hvor formanden leverer et oplæg.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter emnet og beslutter den videre proces.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at udsætte emnet til det førstkommende organisationsbestyrelsesmøde i 2020.

19. Tilskud til medarbejdernes julefrokost

I lighed med tidligere år ansøger medarbejderne om et tilskud på 10.000 kr. fra Glostrup Ejendomsselskab til afholdelse af julefrokost.

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bevilgede 10.000 kr. til julefrokost for medarbejderne.

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 23. oktober 2019
 Udsendt den 7. november 2019

Sager til orientering

20. Udlejningstal 2018

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

Udlejninger 2018 for Glostrup Ejendomsselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2018 fordelt på typer af boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der er i 2018 i alt indgået 5.511 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Glostrup Ejendomsselskab er der i 2018 indgået 78 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bi-lejemål (%)	
7,6	8,1	0	24,6	0	51,7	16,7	9,8	5,8	5,7

Anvisninger 2015-2018

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2015-2018 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
	2015	62	3.855	11,3	20,4	38,7	29,2	21	18,1	0	7,3	4,8	4,1	24,2
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

*(Andet = byfornyelse + særboliger + kombineret)

Udsættelser 2014-2018

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 udsættelser fastholdt	
2014	995	43.941	2	246	0	38
2015	995	44.205	4	1181	0	38
2016	995	44.288	1	126	0	34
2017	995	44.570	3	153	2	34
2018	980	45.200	6	187	0	23

*(familie, ældre og ungdom)

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 23. oktober 2019
Udsendt den 7. november 2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Arbejdsskade udbud

Arbejdsskadeforsikringen for boligorganisationerne i KAB-fællesskabet har netop været i udbud, og tre selskaber har givet tilbud.

Det er Tryg, der har givet det bedste tilbud med en samlet præmiesum på 1.002.359 kr. Det er også Tryg, der har arbejdsskadeforsikringen i dag.

Priserne fra de to andre selskaber var henholdsvis 39 % og 47 % højere i forhold til den samlede udgift på 1.002.359 kr.

Udgiften for boligorganisationerne stiger samlet med 66.627 kr. i forhold til den nuværende præmie på 935.733 kr. Den nuværende præmie er ved indeks 2018, og den nye præmie er ved indeks 2019. Tages der højde for dette, er der reelt tale om en lille nedsættelse i forhold til det kendte indeks på arbejdsskade.

Boligorganisationen 3B har deres egen arbejdsskadeforsikring, og det påregnes, at 3B fra den 1. januar 2021 også kan være med i den samlede arbejdsskadeforsikring for boligorganisationerne.

Såfremt Tryg Fonden har overskud, tilbagebetales 8 % af overskuddet til kunderne. Dette svarede i 2018 til ca. 70.000 kr. Derudover tilbyder de "Tryg Tilbage", der hjælper de skadede hurtigt tilbage på arbejdsmarkedet. Forholdene er beskrevet i vedlagte bilag.

Alt i alt betyder det, at tilbuddet fra Tryg er rigtig godt, og der indgås derfor aftale med Tryg om arbejdsskadeforsikringen fra den 1. januar 2020.

Bilag 15: Et medlemskab med bonus

Bilag 16: Fakta om Tryg Tilbage – når der er sket en arbejdsulykke

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 23. oktober 2019
Udsendt den 7. november 2019

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Orientering om udskiftning af vekslere

Organisationsbestyrelsen har på baggrund af den igangværende reovering med udskiftning af varmevekslere i varmecentralen på Vestergårdsvej 59 bedt om en forklaring på, hvorfor KAB's Energi- og varmekonsulenter ikke tidligere har anbefalet udskiftning af vekslere.

Energi- og varmekonsulenterne har løbende gjort opmærksom på, at hele varmeanlægget er i rigtig dårlig stand. Der er problemer med at få tilstrækkelig varme ud i blokkene, og i boiler-rum nr. 119 og 31 har der været udfordringer med at producere varmt vand, fordi de to vekslere er underdimensionerede og fordi der mangler indregulering af de store vandmængder.

De sidste tre års straf-tarif har været svingende fra hhv. 225.000 kr. i 2016, 50.000 kr. i 2017 og 122.000 kr. i 2018. Det er dog først med prognosen for 2019, at det bliver virkelig tydeligt, hvor slemt det står til. I maj lød prognosen for 2019 på ca. 330.000 kr., hvorved en udskiftning af vekslere var helt oplagt.

Efter udskiftning kan det ikke forventes, at al straf-afgift forsvinder, men en stor del af afgiften bliver reduceret, da de nye vekslere ikke behøver så store vandmængder, og resten af anlægget bliver indreguleret korrekt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Rådgiver Kim Olsson orienterede om status på udskiftning af vekslerne, hvor der har været overvejelser om forskellige muligheder. Der er nu tilbudsgivning i gang og udskiftning skulle gerne ske i november 2019. Derefter tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

23. Nyt fra administrationskontoret

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

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 23. oktober 2019
Udsendt den 7. november 2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Rådgiver Kim Olsson orienterede om indeklimaet på ejendomskontoret, hvor der stadig mangler at sikre tilstrækkelig køling og luftskifte i kontorerne (ud over forkontoret). REMA 1000 har erkendt behovet, og er i gang med beregninger for at finde en løsning. Det forventes, at sagen løses inden næste varme sæson.

Der har været problemer med hjemmesiden for Glostrup Ejendomsselskab, og løsningen af dette har afventet en opdatering af en platform. Denne opdatering er først sket for 14 dage siden, hvorfor hjemmesiden nu igen skulle være opdateret.

24. Nyt fra afdelingerne

5-års gennemgang af grønne tage i Glostrup Vestergård III

På organisationsbestyrelsesmødet den 6. februar 2019 blev der orienteret om 5-års ansvarseftersyn af grønne tage i Glostrup Vestergård III. Der refterer stadig endelig afklaring af to forhold:

- Manglende ventilation under gangbro
- Størrelse på ventilationsspalte i tagkonstruktion afviger fra brandkrav

For begge forhold gælder, at rådgiver som har projekteret byggeriet, har meddelt at forholdene bliver udbedret uden udgift for bygherre. Manglende ventilation under gangbro udbedres af entreprenøren, og brandforholdet vedrørende ventilationsspalten udbedres af rådgivers forsikringselskab. Vi afventer dog stadig dokumentation for myndighedernes godkendelse.

5-års gennemgang af grønne tage i Glostrup Vestergård IV

Torsdag den 26. oktober 2018 blev der afholdt 5-års syn på grønne tage i Glostrup Vestergård IV. I lighed med tagene i Glostrup Vestergård III blev der påpeget svigt i forhold til tagventilation og manglende inddækningshøjde på tagvinduer.

Manglende inddækningshøjde

Det gælder stadig, at der ikke er udført inddækningshøjde på ovenlys. Forholdet skal udbedres uden udgift for bygherre. Der henvises til indgået suspensionsaftale af den 10. december 2015 vedrørende forholdet.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 23. oktober 2019
Udsendt den 7. november 2019

Bygherre fastholder at Arne Petersen/Dominia har ansvar for, at udføre en løsning som imødekommer Byggeskedefondens krav, jf. fondens rapport, og at måden som det er udført på i Glostrup Vestergård III vil være en løsning som bygherre vil være tilfreds med, forudsat at Byggeskedefonden kan godkende den.

Størrelse på ventilationsspalte i tagkonstruktion afviger fra brandkrav

Der er konstateret ventilationsspalte i tagkonstruktionen udført større end de foreskrevne max. 30 mm. Forholdet medfører øget brandrisiko. Forholdet skal udbedres på sådan måde, at det overholder bygningsreglementets bestemmelser, og uden udgift for bygherre.

Bygherre fastholder, at forholdet skal udbedres sådan, at lovgivningen på området er overholdt og med en løsning, som kan godkendes af brandmyndighederne.

5-års gennemgang af grøn kloak i Glostrup Vestergård I, II og IV

Byggeskedefonden har afsluttet deres 5-års eftersyn af grøn kloak uden at finde byggetekniske svigt, som ikke kan afklares ved almindelig tilsyn og drift.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

I beskrivelsen af 5-års gennemgangen af grønne tage i Glostrup Vestergård IV, er der angivet "torsdag den 26. oktober 2018" – dette skulle rettelig have været "torsdag den 26. september 2019".

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Beboerklagenævnsager

Som bilag er beboerklagenævnsstatistik for perioden 2015-2019.

Bilag 17: Beboerklagenævnsstatistik

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 23. oktober 2019
Udsendt den 7. november 2019

26. Kommende møder

Repræsentantskabsmøde onsdag den 6. november 2019 kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 11. december 2019 kl. 17.00

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at ændre repræsentantskabsmødet til den 27. november 2019 kl. 17.00.

27. Eventuelt

Orla Neumann efterlyste at hjemmesiden er opdateret med afdelingsbestyrelsesreferater. Der har været udfordringer med en opdatering, men problemerne burde være løst nu.

28. Referat fra mødet

29. 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 intet til fortrolighed.