

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. februar 2019
Udsendt den 26. februar 2019

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 6. februar 2019 kl. 17.00 på administrationskontoret Vestergårdsvej 10, 2600 Glostrup

Til stede: David Nielsen-Ourø, Michael Poulsen, Dorthe Guldbrandsen,
Gunver Kreipke, Orla Neumann

Afbud:

KAB: Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, driftschef Søren Martinussen

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Valg af dirigent	3
3. Godkendelse af forretningsorden	3
4. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 12. december 2018.....	3
5. Fremlæggelse af revisionsprotokol.....	4
6. Meddelelser fra formanden.....	4
7. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	5
8. Repræsentantskabets sammensætning.....	6
Sager til beslutning.....	6
9. Afdelingernes driftsbudgetter for 2019-2020.....	6
10. Finansiering af ny varmecentral.....	8
Sager til orientering.....	9

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 26. februar 2019

11. Udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen	9
12. Skitseprojekt/tilstandsvurdering	10
13. Nyt fra administrationskontoret	10
14. Nyt fra afdelingerne	11
15. Kommende møder.....	13
16. Beboerklagenævns sager	13
17. Eventuelt.....	13
18. Referat fra mødet.....	14
19. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed.....	14

Bilag 1: Forretningsorden	3
Bilag 2: Afdelingernes driftsbudgetter for 2019-2020	7
Bilag 3: Beboerklagenævns statistik.....	13

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. februar 2019
Udsendt den 26. februar 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

Michael Poulsen blev valgt 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 12. december 2018

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 12. december 2018 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 3. januar 2019.

Indstilling

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

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. februar 2019
Udsendt den 26. februar 2019

Beslutning

Orla Neumann havde to bemærkninger sidst under eventuelt:

- *Hegn mellem haver i Engbrydeparken. Der er en problematik om hegn fra gavl og hen til hækken.*
- *Garager. Hvad er reglerne for garageleje? Kan man leje to? Kan man få tildelt én garage, hvis man ikke har bil?*

Mht. hegn i Engbrydeparken tager driftschefen det med til afdelingsbestyrelsen i Engbrydeparken. Der skal arbejdes på nedskrevne regler – eksempelvis, at der godt må være hegn mellem haverne, hvis der er enighed med naboen, men der må ikke være hegn udadtil.

Mht. garager så undersøger driftschefen, hvad ordlyden er i brevet fra udlejningen i KAB, når man får tilbud om en garage. Derefter træffer afdelingsbestyrelsen beslutning om reglerne og får nedskrevet praksis.

5. Fremlæggelse af revisionsprotokol

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

6. Meddelelser fra formanden

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. februar 2019
Udsendt den 26. februar 2019

Beslutning

Formandskabet og kundechefen har været til styringsdialogmøde i Glostrup Kommune. Der var en god dialog om forskellige emner. Formandskabet rejste en bekymring overfor kommunen vedrørende udviklingen i kommunens anvisning af beboere.

Formanden orienterede om det netop afholdte KAB bestyrelsesseminar.

7. Organisationsbestyrelsens sammensætning

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

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

	Navn	På valg
Formand	David Nielsen-Ourø	2020
Næstformand	Michael Poulsen	2019
Medlem	Gunver Kreipke	2020
Medlem	Orla Neumann	2020
Medlem	Dorthe Guldbrandsen	2019
Suppleant	Vibeke Nielsen	1. suppleant
Suppleant	Jena Madsen	2. suppleant
Suppleant	Mathias Helleberg Hagstrøm	for Engbrydeparken

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. februar 2019
Udsendt den 26. februar 2019

8. Repræsentantskabets sammensætning

Repræsentantskabet har følgende sammensætning:

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

9. Afdelingernes driftsbudgetter for 2019-2020

Afdelingernes driftsbudgetter for perioden 1. juni 2019 til 31. maj 2020 er medsendt som bilag.

46-1 Glostrup Vestergård I

Driftsbudgettet – balancerer med 6.861.000 kr. og slutter med, at budgettet balancerer. Der bliver ikke foretaget en lejeregulering.

46-2 Engbrydeparken

Driftsbudgettet – balancerer med 11.979.000 kr. og slutter med, at budgettet balancerer. Der bliver ikke foretaget en lejeregulering.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. februar 2019
Udsendt den 26. februar 2019

46-3 Glostrup Vestergård II

Driftsbudgettet – balancerer med 12.456.000 kr. og slutter med, at budgettet balancerer. Der bliver ikke foretaget en lejeregulering.

4604-4 Glostrup Vestergård III

Driftsbudgettet – balancerer med 10.176.000 kr. og slutter med, at budgettet balancerer. Der bliver ikke foretaget en lejeregulering.

4605-1 Glostrup Vestergård IV

Driftsbudgettet – balancerer med 22.076.000 kr. og slutter med, at budgettet balancerer. Der bliver ikke foretaget en lejeregulering.

4607-6 Glostrup Vestergård - selskabslokaler

Driftsbudgettet – balancerer med 290.000 kr. efter et tilskud fra afdelingerne på 277.000 kr.

Driftsbudgetterne bliver forelagt på de ordinære afdelingsmøder i de respektive afdelinger hhv. den 7. februar 2019 og den 21. februar 2019.

Der vil i afdelingerne kun være varslinger i forhold til afdelingernes antennebudgetter.

Bilag 2: Afdelingernes driftsbudgetter for 2019-2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes driftsbudgetter for 2019-2020 under forudsætning af, at driftsbudgetterne godkendes på de ordinære afdelingsmøder.

Beslutning

Der er afholdt fire vejledende budgetmøder i afdelingerne i Glostrup Vestergård. Budgetterne blev enstemmigt godkendt.

Orla Neumann havde bemærkninger om Glostrup Vestergård III i forhold til sagen med nyt ejendoms-kontor. Det blev aftalt, at når sagen er færdig og regnskab udarbejdet, så gennemgås det tidligere udarbejdede notat med forudsætninger for sagen sammen med plan for implementering med organisationsbestyrelsen. Det vil være ønskeligt til næste organisationsbestyrelsesmøde i maj – alternativt i juni 2019.

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes driftsbudgetter for 2019-2020.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. februar 2019
Udsendt den 26. februar 2019

10. Finansiering af ny varmecentral

Boilerrummet på Sportsvej 18 er i forbindelse med opførelse af nyt administrationskontor og salg af areal til REMA 1000 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 24. oktober 2018 orienterede driftschefen om status på den nye varmecentral på Sportsvej 18, og organisationsbestyrelsen besluttede efterfølgende, at varmecentralens finansiering fordeles efter fordelingsnøgle 3 for "varmecentral" mellem Glostrup Vestergård I, II og III samt at beløbet tages fra afdelingernes henlæggelser.

På det efterfølgende møde i organisationsbestyrelsen den 12. december 2018 blev forretningsordenens tekst om, hvornår man kan behandle emner på organisationsbestyrelsesmøder drøftet, og det blev besluttet at tage punktet om finansiering af ny varmecentral på igen til næste organisationsbestyrelsesmøde, da finansieringen af varmecentralen i første omgang blev besluttet under punkter til orientering.

Projektet er afsluttet og varmecentralen er overdraget til administrationen. De samlede udgifter fordeler sig som følger:

Ombygning jf. tilbud	618.750,00 kr.
Ombygning – ekstraarbejde	78.411,88 kr.
Rådgiver ekstern	50.625,00 kr.
<u>Rådgiver KAB</u>	<u>51.978,00 kr.</u>
Samlet	799.764,88 kr.

Godtgørelse for energibesparelser og udgifter til Glostrup Forsyning indgår i byggeregnskab for nyt administrationskontor.

Den nye varmecentral er fremtidssikret med færre udgifter til vedligehold. Der sker bedre afkøling på fjernvarmen, der er mindre varmetab i jorden og der er mindre belastning på det eksisterende centralvarmeanlæg. Det anbefales derfor, at de samlede udgifter fordeles efter fordelingsnøgle 3 for "varmecentral" mellem Glostrup Vestergård I, II og III, samt at beløbet tages fra afdelingernes henlæggelser.

Når der fremover sker renovering og ombygning af boilerrum i Glostrup Vestergård I, II og III skal udgifterne her også fordeles efter samme fordelingsnøgle. Dette gælder også hvis en renovering bliver en del af et større energirenoveringsprojekt.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. februar 2019
Udsendt den 26. februar 2019

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 og III, samt at beløbet tages fra afdelingernes henlæggelser.

Beslutning

Orla Neumann bemærkede, at han principielt mener, det er forkert at Glostrup Vestergård I og II skal hjælpe Glostrup Vestergård III nu, idet der for tre år siden i forbindelse med rørudskiftning ikke blev fordelt udgifter efter fordelingsnøglen (det vil sige fordeling af udgifterne blandt alle tre afdelinger). Orla Neumann fremkom med en alternativ idé til finansiering, og overdrog notater til administrationen med henblik på at få det skrevet ind i dagsordenen til næste organisationsbestyrelsesmøde.

Gunver Kreipke bemærkede, at, idet beslutningen om den nye varmecentral udspringer af sagen om nyt ejendomskontor, så vil det også være en mulighed at vente med at beslutte finansiering af varmecentralen, til der er udarbejdet et samlet regnskab for sagen om nyt ejendomskontor, og dermed se om varmecentralen kan finansieres via byggesagen. Organisationsbestyrelsen var enige om denne fremgangsmåde og udskød dermed beslutningen om finansiering af ny varmecentral.

Sager til orientering

11. 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

Kundechefen fremviste kontoudtog, der viste at der ikke har været nogle udgifter siden seneste organisationsbestyrelsesmøde. Der er stadig en udfordring mht. afmelding af Microsoft Office licenser, hvorfor udgiften stadig eksisterer. Kundechefen undersøger nærmere om KAB kan afmelde licenserne i formandens navn.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. februar 2019
Udsendt den 26. februar 2019

12. Skitseprojekt/tilstandsvurdering

Organisationsbestyrelsen er på sidste organisationsbestyrelsesmøde den 12. december 2018 blevet orienteret om status.

Kim Olsson A/S er lidt bagud med rapporten om installationer blandt andet på grund af, at de først fik rørprøver i slutningen af uge 2. Derfor bliver afleveringen forsinket med 2-3 uger udover den tid Kim Olsson A/S meldte ud på sidste organisationsbestyrelsesmøde.

Kim Olsson A/S forventer at være færdige med afrapportering og renoveringsforslag i slutningen af januar 2019. Herefter skal materialet kvalitetssikres, således at alle input og meninger, specielt til renoveringsforslag og prioriteringer medtages i materialet. Dette betyder, at Kim Olsson A/S forventeligt kan sende den endelige rapport ud i uge 9.

Når skitseprojektet/tilstandsvurderingen er færdig kendes tilstanden på mange bygningsdele, og med afsæt i dette kan et kommende projekt planlægges.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Planen er, at når rapporten kommer, så holder organisationsbestyrelsen eget møde i slut marts 2019. Desuden skal der aftales ekstra organisationsbestyrelsesmøde kun om dette emne i midten af april 2019.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Nyt fra administrationskontoret

Personale

To servicemedarbejdere er i december 2018 blevet afskediget og driftslederassistenten har fået et andet job.

Der er indgået ny ansættelsesaftale med Lone Persson, som har første dag som servicemedarbejder i Glostrup Ejendomsselskab den 1. februar 2019. Lone er 50 år, og kommer fra et tilsvarende job som ejendomsfunktionær.

Rekruttering af yderligere en servicemedarbejder, samt ny driftslederassistent pågår, og ansættelser forventes ske med opstart den 1. marts 2019.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. februar 2019
Udsendt den 26. februar 2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der er ansat tre nye servicemedarbejdere, hvoraf to, Lone og Lukas, er startet. Den nye driftslederassistent, Henrik Nielsen, er ansat pr. 1. marts 2019.

Søren Martinussen orienterede om krav om solceller på nyt ejendomskontor for at opfylde nødvendige energiramme. Processen har været meget anderledes, idet hverken administrationen eller bestyrelsen har været involveret. Nu er de korrekte personer involveret, og processen sat på skinner. Det vil være formålstjenstligt at tænke ventilationsbehovet med i nye beregninger.

Kundechefen orienterede om den kommende beboerapp, der efter planen kommer den 13. juni 2019. Der bliver iværksat en beboerrettet kampagne, der involverer dørskilte m.m. for at få så mange beboere med som muligt.

Orla Neumann spurgte om rengøring af vaskerierne. Søren Martinussen orienterede om, at der er møde med rengøringsfirmaet i uge 7.

Derudover blev der stillet spørgsmål om ulovlig udlejning i Engbrydeparken. Der er fra administrations side stor fokus på problemet og en konkret sag er overgivet til juridisk afdeling.

Herefter tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

14. Nyt fra afdelingerne

Glostrup Vestergård III – grønne tage – 5 års eftersyn

Der blev i oktober 2018 afholdt 5 års eftersyn for de udførte grønne tage. Her blev der reklameret over følgende forhold:

1. Der mangler ventilationsspalte under gangbro i tagrum
2. Der mangler snefangsrør mellem ydervæg og udhæng
3. Tagvinduer mangler inddækningshøjde
4. Fugtskade på tagvindue i opgang 73
5. Ventilationsspalte i tagkonstruktion er 70 mm – størrelse afviger fra lovkrav.

Status på forholdene er følgende:

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. februar 2019
Udsendt den 26. februar 2019

Nr. 4: Utætheden er fundet og udbedret af entreprenøren.

Nr. 1, 2 og 5. Projekterende rådgiver har meddelt, at han påtager sig ansvaret for at rette op på fejlene. Rådgiver har anmeldt den forkert udførte ventilationsspalte i tagkonstruktionen til sit forsikringsselskab. Vi afventer pt. tilbagemelding fra rådgiver med præsentation af den tekniske løsning, som efterfølgende skal gennemføres. Vi er blevet lovet, at 1 og 2 bliver udbedret ved samme lejlighed, og uden udgift for bygherren. Alle tre forhold forventes endeligt afklaret senest maj 2019.

Nr. 3: Reklamation vedrørende forholdet omkring manglende inddækningshøjde på tagvinduerne er afvist af både rådgiver og entreprenør. Projektleder i KAB, Nikolaj Kristensen, er i dialog med forskellige parter omkring en løsning, og vi forventer en afklaring senest maj 2019.

Glostrup Vestergård IV – grønne tage – 5 års eftersyn

5 års eftersynet af de grønne tage er under planlægning. Byggeskadefonden forventes at gennemføre deres gennemsyn ultimo marts, og vi forventer, at holde 5 års møde med rådgiver og entreprenør i september 2019.

Glostrup Vestergård – grøn kloak – 5 års eftersyn

5 års eftersynet af den grønne kloak i Glostrup Vestergård I, II og IV er under planlægning. Byggeskadefonden forventes at gennemføre deres gennemsyn ultimo marts og vi forventer at holde 5 års møde med rådgiver og entreprenør i september 2019.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Søren Martinussen orienterede om problematikken med, at der ikke er nok inddækningshøjde ved tagvinduerne i Glostrup Vestergård III (i forbindelse med etableringen af grønne tage). Den pragmatiske løsning, der anbefales, er, at der skæres 10 cm fri og nedlægges en skinne (en udgift på ca. 22.000 kr.) samt at der ved det årlige serviceeftersyn kontrolleres for ukrudt, der vokser ind over kanten og evt. luges hvis behov. Der blev stillet spørgsmål til om begge dele var nødvendig, og foreslog et forsøg på et vindue med begge dele. Organisationsbestyrelsen anbefaler så lidt indgriben som muligt. Driftschefen drøfter det nærmere med projektlederen fra Center for Byggeri og Byomdannelse i KAB og iværksætter tiltag.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 6. februar 2019
Udsendt den 26. februar 2019

15. Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 15. maj 2019	kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 28. august 2019	kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 23. oktober 2019	kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 11. december 2019	kl. 17.00
Repræsentantskabsmøde	onsdag den 6. november 2019	kl. 17.00

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Beboerklagenævnsager

Som bilag er beboerklagenævnsstatistik for perioden 2015 – 2019. Der er indbragt en husorden sag samt afgjort to sager efter sidst afholdte møde.

Bilag 3: Beboerklagenævnsstatistik

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Søren Martinussen orienterede om beboerklagenævnsager. Den afviste sag er en sag indbragt af beboeren, og den er dermed afvist i boligorganisationens favør.

17. Eventuelt

Dorte Guldbransen bemærkede at kontrakt med Stofa udløber i 2020, så den skal evt. opsiges inden nytår. Sagen skal med på næste organisationsbestyrelsesmøde.

Orla Neumann bemærkede, at der mangler en forklaring af fordeling af lønudgifter, hvor Glostrup Vestergård I og II havde meget store stigninger ift. de andre afdelinger. Kundechefen beklagede den manglende forklaring og sætter sagen på dagsordenen til næste organisationsbestyrelsesmøde.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 26. februar 2019

Gunver Kreipke orienterede om en sag om en beboer fra en 2. sals lejlighed, der på grund af helbredsproblemer gerne vil flytte ned i stuen pga. tilgængelighed. Beboeren føler sig ikke godt vejledt af KAB's udlejning. Kundechefen undersøger sagen nærmere.

18. Referat fra mødet

19. 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.