

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 12. december 2018
Udsendt den 3. januar 2019

**Organisationsbestyrelsesmøde
onsdag den 12. december 2018 kl. 17.00
på administrationskontoret,
Vestergårdsvej 10, Glostrup**

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

Gæster: Kim Olsson deltager under punkt 14

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 24. oktober 2018	3
5. Fremlæggelse af revisionsprotokol.....	4
6. Meddelelser fra formanden.....	5
7. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	5
8. Repræsentantskabets sammensætning.....	5
9. Årshjul 2019.....	6
10. Bestyrelseshonorar 2019/2020.....	7

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 12. december 2018
 Udsendt den 3. januar 2019

11. Serviceniveau	7
Sager til orientering.....	8
12. Udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen	8
13. Opfølgning på emner vedrørende økonomi.....	9
14. Skitseprojekt/tilstandsvurdering for alle afdelinger i Glostrup Vestergård	10
15. Nyt fra administrationskontoret	11
16. Nyt fra afdelingerne.....	11
17. Kommende møder.....	13
18. Beboerklagenævns sager	13
19. Eventuelt.....	13
20. Referat fra mødet.....	13
21. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed.....	13

Bilag 1: Forretningsorden	3
Bilag 2: Årshjul for 2019.....	6
Bilag 3: Delrapport - vinduer og døre.....	10
Bilag 4: Delrapport - facader	10
Bilag 5: Termografirapport for Glostrup Vestergård	10
Bilag 6: Termografirapport for Engbrydeparken.....	10
Bilag 7: Oversigt over skimmelsager	10

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 12. december 2018
Udsendt den 3. januar 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 til 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 24. oktober 2018

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 24. oktober 2018 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 14. november 2018

Referatet fremlægges til formandens underskrift.

Der er fremkommet bemærkning til referatets side 20, hvor der står:

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 12. december 2018
Udsendt den 3. januar 2019

Organisationsbestyrelsen var enige i, at varmecentralens finansiering fordeles efter fordelingsnøgle 3 for "varmecentral" mellem afd. I, II og III. Beløbet tages af henlæggelserne.

Det er vigtigt, at administrationen husker, at hvis der skal laves andre boilerrum fremover, så skal de også fordeles efter samme fordelingsnøgle. Dette gælder også hvis en renovering bliver en del af et større energirenoveringsprojekt. Det blev bemærket, at fordelingsnøglen skal ændres på grund af brandsagen og de dermed 11 forsvundne lejemål. Skæringsdato for dette er den 1. juni 2018.

Orla Neuman har bemærket, at det ikke var en enig organisationsbestyrelse, som angivet i referatet, idet Orla Neuman mente, at det skulle behandles som et punkt, der fremgik af dagsordenen efter de vedtagne regler. Der var derfor kun fire organisationsbestyrelsesmedlemmer, der var enige.

Indstilling

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

Beslutning

Efter drøftelse om forretningsordenens tekst om, hvornår man kan behandle emner på organisationsbestyrelsesmøder, blev det besluttet at tage punktet om finansiering af ny varmecentral på igen til næste organisationsbestyrelsesmøde.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter den resterende del af 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.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 12. december 2018
Udsendt den 3. januar 2019

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 orienterede om repræsentantskabsmøderne i KAB med vedtægtsændring.

7. Organisationsbestyrelsens sammensætning

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

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

		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	
Suppleant	Jena Madsen	
Suppleant	Mathias Helleberg Hagstrøm (for Engbrydeparken)	

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Repræsentantskabets sammensætning

På budgetmøderne i 2018 blev der foretaget valg af medlemmer til repræsentantskabet.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 12. december 2018
Udsendt den 3. januar 2019

Repræsentantskabet har følgende sammensætning:

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Det blev bemærket at Flemming Jensen er fra Engbrydeparken og ikke fra Glostrup Vestergård II som angivet. Herefter tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

9. Årshjul 2019

Som bilag er vedlagt udkast til årshjul for 2019 for organisationsbestyrelsens møder.

Bilag 2: Årshjul for 2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender årshjulet for 2019.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte årshjulet for 2019.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 12. december 2018
Udsendt den 3. januar 2019

10. Bestyrelseshonorar 2019/2020

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at organisationsbestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. juni 2019.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemåsenheder udbetales 81,42 kr. pr. lejemåsenhed, og for de efterfølgende lejemål udbetales 48,85 kr. pr. lejemåsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2018. Reguleringen vil medføre et samlet bestyrelseshonorar på 54.319,91 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. 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 organisationsbestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i organisationsbestyrelsen betales honorar fra førstkommande kvartal.

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen samt den hidtidige fordeling af honoraret for regnskabsåret 2019/2020.

Orla Neuman bemærkede, at han fortsat ikke ønsker at modtage honorar, som i stedet kan anvendes til sociale aktiviteter.

11. Serviceniveau

Dette punkt blev udskudt på seneste organisationsbestyrelsesmøde den 24. oktober 2018, idet der er overvejelser i gang i afdelingsbestyrelserne samt, at der er en løbende dialog med driftschefen.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 12. december 2018
Udsendt den 3. januar 2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter serviceniveau for organisationen og beslutter, hvordan den videre proces skal forløbe.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen er endnu ikke til vejs ende med overvejelser om serviceniveau.

Administrationen foreslog, at der tages udgangspunkt i en KAB-skabelon for servicerammer. Administrationen undersøger, om der tidligere har været formuleret en sådan for afdelingerne eller selskabet. Driftschefen videreformidler skabelonen til bestyrelsen.

Det blev drøftet, om det var formålstjenligt at have en social vicevært. Administrationen undersøger nærmere beskrivelse af sociale viceværter samt finansiering heraf.

Drøftelsen om serviceniveau sættes på organisationsbestyrelsens maj-møde.

Sager til orientering

12. 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 beklagede, at det ikke var muligt at fremvise udskrift af bogføringer på mødet. Administrationen har efterfølgende konstateret, at der ikke har været bevægelser på kontoen siden sidste organisationsbestyrelsesmøde.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 12. december 2018
Udsendt den 3. januar 2019

13. Opfølgning på emner vedrørende økonomi

Fordeling af lønudgifter

På repræsentantskabsmødet den 7. november 2018 blev der stillet spørgsmål vedrørende personaleudgifter (konto 114), da det ser ud til at være store forskelle afdelingerne imellem. På mødet orienterede driftschefen om, at konto 114 består af en række underkonti, som ikke alle vises i det samlede regnskab. En af disse underkonti er lønudgifter.

Administrationen vil på organisationsbestyrelsesmødet redegøre for underkontoen med lønudgifterne samt den anvendte fordeling.

Gæstebolig

Den fremadrettede administration af gæsteboligen blev drøftet både på seneste organisationsbestyrelsesmøde samt på repræsentantskabsmødet. Det overvejes i administrationen, hvordan den fremadrettede administration kan fungere bedst muligt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Administrationen beklagede, at det desværre ikke på mødet var muligt at redegøre for fordelingen af lønudgifter. Punktet medtages til næste organisationsbestyrelsesmøde.

Vedrørende gæsteboligen har administrationen efterfølgende aftalt med afdelingsbestyrelsen for Glostrup Vestergård, at der fremover i regnskabet for Glostrup Vestergård I vil være en særskilt note, der viser fordelingen af udgifter/indtægter mellem de forskellige afdelinger. Dette gøres for at synliggøre gæsteboligens økonomi. Der har desuden været stillet spørgsmål ved om Glostrup Vestergård I er blevet økonomisk kompenseret i forhold til den manglende lejeindtægt. Administrationen har undersøgt sagen, og afdelingen er siden 2008 blevet økonomisk kompenseret via selskabet i forhold til den manglende lejeindtægt af gæsteboligen. Indtægten for afdelingen er indgået i den totale sum af lejeindtægter, hvorfor det har været vanskeligt at få øje på. Næste år vil administrationen ligeledes synliggøre dette forhold.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 12. december 2018
Udsendt den 3. januar 2019

14. Skitseprojekt/tilstandsvurdering for alle afdelinger i Glostrup Vestergård

Skitseprojektet/tilstandsvurderingen er fortsat under udarbejdelse og forventes stadig afsluttet ultimo januar 2019. Der udarbejdes delrapporter for alle de nedenfor nævnte bygningsdele:

- Vinduer og døre
- Facader
- Tage
- Kældre
- Ventilation
- Vandinstallationer
- Varmeinstallationer
- Faldstammer
- Kloakker
- El-installationer
- Badeværelser

På baggrund af delrapporterne udarbejdes en overordnet rapport med anbefalinger, prioriteret udførelsesrækkefølge og økonomi/vedligeholdelsesplan.

Der er til dette møde vedlagt to foreløbige delrapporter vedrørende vinduer og døre samt facader for at vise principperne for udformningen samt opbygningen af delrapporterne. Der er desuden vedlagt termografimålinger for henholdsvis Glostrup Vestergård og Engbrydeparken samt en oversigt over registrerede skimmelsager siden april 2017.

Kim Olsson vil på mødet gennemgå de to vedlagte foreløbige delrapporter, samt redegøre for færdiggørelsen af tilstandsvurderingen. Når skitseprojektet/tilstandsvurderingen er færdig kendes tilstanden på mange bygningsdele, og med afsæt i dette kan kommende projekter prioriteres og planlægges.

- Bilag 3: Delrapport - vinduer og døre
- Bilag 4: Delrapport - facader
- Bilag 5: Termografirapport for Glostrup Vestergård
- Bilag 6: Termografirapport for Engbrydeparken
- Bilag 7: Oversigt over skimmelsager

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 12. december 2018
Udsendt den 3. januar 2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Kim Olsson orienterede om processen og ideen med at udarbejde en samlet prioriteret plan for vedligeholdelsestiltag. Materialet forventes færdigt i løbet af januar måned fra rådgivers side.

Formanden gentog den tidligere aftalte proces, hvor alle organisationsbestyrelsesmedlemmer får materialet, når rådgiver har det færdigt, hvorefter organisationsbestyrelsen holder separat møde om materialet/rapporterne. Herefter drøftes det med administrationen og rådgiverne - muligvis på et separat organisationsbestyrelsesmøde/temadag.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Nyt fra administrationskontoret

Opfølgning på fejl og mangler

NJ Gruppen A/S, som har stået for opførelse af kontorhuset, har langt om længe meddelt, at nye indvendige døre er i produktion, og vil blive leveret og monteret i uge 3. Herefter er alle synlige fejl og mangler udbedret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Nyt fra afdelingerne

Ny varmecentral i Glostrup Vestergård III

Warburg VVS A/S, som udførende entreprenør på ombygning af boilerrummet i kælderen på Sportsvej 18, har færdigmeldt arbejdet efter udbedring af diverse fejl og mangler. Anlægget bliver besigtiget fredag den 30. november 2018, hvorefter isoleringsarbejde og maling af gulv kan afsluttes.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 12. december 2018
Udsendt den 3. januar 2019

Energi- og varmekonsulent i KAB, Jan Ingrisch, har måttet tage aktion på alle beslutninger, da rådgiveren stort set har været fraværende siden udbuddet.

Nye legepladser i Glostrup Vestergård I og II

Nyt legepladsudstyr til de små legepladser i gårdrum 1, 2 og 4 er medio november blevet leveret og monteret i henhold til legepladsudvalgets ønsker.

Istandsættelse af facader

Sidste vinter blev der afholdt udbud på murerarbejde i Glostrup Ejendomsselskab, og HRH Murer A/S vandt udbuddet med billigste stykpriser.

Efterfølgende har HRH arbejdet roligt på omfugning af mur og udskiftning af knækkede sten i de nederste skifter på murværket langs Vestergårdsvej og i gårdarealerne. Arbejdet i Glostrup Vestergård II er afsluttet, og der arbejdes pt på renovering af den nederste del af facaderne i afdeling I.

Istandsættelse af murværk i afdeling III og i Engbrydeparken forventes udført i foråret 2019.

Vand- og varmerør i Engbrydeparken

Rådgiver Kim Olsson A/S meddeler, at der mangler udskiftning af tre eksisterende ventiler, som ikke kan indreguleres. Når ventilerne er skiftet, kan de sidste tre omkoblinger gennemføres, og de sidste CTS-punkter tilkobles. Herefter er arbejdet er færdigt.

Installationer i kælderrummene er kontrolleret, og entreprenøren har fået besked på, at sætte beboernes ejendele på plads efter endt oprydning og rengøring.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Kim Olsson orienterede om Engbrydeparkens rørsag, der er afleveret i uge 50. Sagen har kørt uden mange problemer. Der er dog pt. et uafklaret spørgsmål om entreprenørens krav om betaling for ekstraarbejder.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 12. december 2018
Udsendt den 3. januar 2019

17. Kommende møder

Forslag til møder i 2019:

Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 6. februar 2019	kl. 17.00
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 forslag til møder i 2019 til efterretning.

18. Beboerklagenævns sager

Der har ikke været nye sager siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

20. Referat fra mødet

21. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 12. december 2018
Udsendt den 3. januar 2019

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.