

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. maj 2012

Udsendt den 11. juni 2012

Organisationsbestyrelsesmøde den 29. maj 2012, kl. 17.00 Administrationskontoret, sportsvej 10

Til stede: Bente Roskvist, Svend Lyster, Niels Peter Frandsen, David Nielsen-Ourø,
Bent Nielsen

Fra administrationen: Lone Skriver og John Steffensen

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af forretningsorden	3
2. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 6. marts 2012	3
3. Revisionsprotokol.....	3
4. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	3
Sager til beslutning.....	4
5. Afdelingernes driftsbudgetter for 2012/2013.....	4
6. Seminar - sæt kulør på samarbejdet mellem bestyrelser og ansatte	5
7. Fælles udbud af EMO – EnergiMærkningsOrdning	6
8. Oprettelse af projektsekretariat	7
9. Det videre arbejde med fremtidssikringsanalyse	9
10. Hjertestartere.....	9
11. IT-Politik.....	11

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. maj 2012

Udsendt den 11. juni 2012

12. Ansættelse af kontorpersonele i selskabet	11
13. Modul til elektroniske låse letter adgang.....	12
14. Regning fra Stofa dækkes af dispositionsfonden.....	13
15. Gavepolitik.....	13
Sager til orientering.....	14
16. Orientering om kommende møder	14
17. Styringsdialogmøde	14
18. Glostrup Kommunes afgørelse om deltagelse i Bolignøglen	14
19. Byfornyelse Danmark acontoudlodning.....	15
20. Orientering om projekt Grøn Kloak/LAR.....	16
21. Den nye containergård i Vestergården.....	18
22. Beboerklagenævns sager	19
23. Eventuelt.....	19

Bilag 1: Forretningsorden.....	3
Bilag 2: Driftsbudgetter for 2012/2013.	5
Bilag 3: Lønudgift for projektmedarbejder	8
Bilag 4: Det Gode Boligliv	8
Bilag 5: Lønudgift for fremtidssikringsanalyse medarbejder.....	9
Bilag 6: Glostrup Ejendomsselskabs it-politik for ejendomskontorerne.....	11
Bilag 7: Faktura fra Stofa	13
Bilag 8: Gavepolitik	13
Bilag 9: Aftaledokument for Glostrup Ejendomsselskab 2011	14
Bilag 10: Acontoudlodning	15
Bilag 11: Containergården i Vestergården	18
Bilag 12: Beboerklagenævns sager.	19

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. maj 2012

Udsendt den 11. juni 2012

1. Godkendelse af forretningsorden

Som bilag vedlægges forretningsordenen.

Bilag 1: Forretningsorden

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen

Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.

2. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 6. marts 2012

Referat fra ovennævnte ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde er udsendt til organisationsbestyrelsen den 20. marts 2012.

Der er ikke fremkommet bemærkninger til referatet, der fremlægges til formandens underskrift.

Det indstilles,

at referatet godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet og det blev efterfølgende underskrevet af formanden.

3. Revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 93, stk. 5" fremlægges selskabets revisionsprotokol. Der er ikke tilført revisionsprotokollen yderligere siden sidste møde.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

4. Organisationsbestyrelsens sammensætning

På repræsentantskabsmøde den 11. oktober 2011 blev der foretaget valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. maj 2012

Udsendt den 11. juni 2012

Organisationsbestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

		På valg
Formand	Bente Roskvist	2012
Næstformand	Niels Peter Frandsen	2013
Øvrige medlemmer	Svend Lyster	2013
	David Nielsen-Ourø	2013
	Bent Nielsen	2012

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

5. Afdelingernes driftsbudgetter for 2012/2013

Som bilag vedlægges et hæfte indeholdende afdelingernes driftsbudgetter for tiden 1. juni 2012 til 31. maj 2013.

4601-2 GLOSTRUP VESTERGÅRD I

Driftsbudgettet – mrk. B1-1 – balancerer med 5.874.00 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 256.000 kr., svarende til 5,25 % af nuværende leje eller 34,36 kr. pr. m² af nuværende leje for boliger.

4602-0 ENGBRYDEPARKEN

Driftsbudgettet – mrk. B1-1 – balancerer med 10.320.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 299.000 kr., svarende til 3,57 % af nuværende leje eller 23,71 kr. pr. m² af nuværende leje for boliger.

4603-7 GLOSTRUP VESTERGAARD II

Driftsbudgettet – mrk. B1-1 – balancerer med 11.043.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 211.000 kr., svarende til 2,32 % af nuværende leje eller 15,12 kr. pr. m² af nuværende leje for boliger.

4604-4 GLOSTRUP VESTERGÅRD III

Driftsbudgettet – mrk. B1-1 – balancerer med 8.761.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 172.000 kr., svarende til 2,49 % af nuværende leje eller 15,63 kr. pr. m² af nuværende leje for boliger.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. maj 2012

Udsendt den 11. juni 2012

4605-1 GLOSTRUP VESTERGÅRD IV

Driftsbudgettet – mrk. B1-1 – balancerer med 19.723.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 481.000 kr., svarende til 2,87 % af nuværende leje eller 18,23 kr. pr. m² af nuværende leje for boliger.

4607-6 GLOSTRUP VESTERGÅRD - SELSKABSLOKALER

Driftsbudgettet – mrk. B1-1 – balancerer med 294.000 kr., efter et tilskud fra afdelingerne på 88.000 kr.

Driftsbudgetterne er, jf. lov om almene boliger mv., § 36, stk. 1, alle godkendt i den foreliggende form på ordinære afdelingsmøder i de respektive afdelinger. De nødvendige lejeforhøjelser er, i tilfælde af budgetternes endelige godkendelse, varslet i samtlige afdelinger til ikrafttræden pr. 1. juni 2012.

Bilag 2: Driftsbudgetter for 2012/2013.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes driftsbudgetter for 2012/2013.

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes driftsbudgetter for 2012/2013.

6. Seminar - sæt kulør på samarbejdet mellem bestyrelser og ansatte

I Glostrup Ejendomsselskab er det som i alle organisationer, fra tid til anden brug for, at sætte fokus på det gode og givtige samarbejde, ikke kun mellem bestyrelsesmedlemmer og administrationen, også mellem afdelingsbestyrelserne og ansatte, men også mellem ansatte og beboere.

Der skal i løbet af eftersommeren 2012 afholdes et seminar om samarbejde i organisationsbestyrelsen. Seminaret bør udvides til at omfatte alle bestyrelsesmedlemmer, ansatte og administrationen. Seminaret søges planlagt til en weekend.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter forslaget samt træffer beslutning om, hvorvidt seminaret skal gennemføres, og hvorvidt seminaret skal omfatte alle bestyrelsesmedlemmer og ansatte samt administrationen, samt at der nedsættes et udvalg til planlægning af seminaret.

Ligeledes indstilles det, at ved beslutning om gennemførelse, afholdes udgiften via arbejdskapitalen.

Organisationsbestyrelsen vedtog at nedsætte et udvalg bestående af David og Svend. Seminaret flyttes til februar/marts 2013, således at en ny bestyrelse får en reel chance for at deltage.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. maj 2012

Udsendt den 11. juni 2012

7. Fælles udbud af EMO – EnergiMærkningsOrdning

En ny energimærkningsordning – EMO – trådte endeligt i kraft i efteråret 2011. Ordningen er lovpligtig, og kan kun udføres af certificerede firmaer. Det betyder, at ordningen skal sættes i værk for de KAB administrerede boligorganisationer.

Hvor den hidtidige energimærkningsordning var baseret på beregnet forbrug, kan energimærkningen i den nye ordning nu også foregå efter målt forbrug. Energistyrelsen har dermed rettet sig efter den kritik, som bl.a. BL har rejst af den hidtidige ordning.

Ved at udbyde ydelsen samlet for alle boligorganisationer forventer vi, at KAB-fællesskabet kan opnå meget fordelagtige priser. Det viser erfaringer fra andre lignende udbud

Det forventes, at udbuddet deles op i flere enkeltstående rammeaftaler, sådan at der knyttes et bestemt rådgivningsfirma til hver bygningsgruppe - opdelt efter type, størrelse eller opførelsessår.

Benyttelse af aftalen

Når kontrakterne er indgået, kan aftalen benyttes direkte af hver boligafdeling. Driftschef/ejendomsleder eller andre driftsansvarlige kan tage direkte kontakt til rådgiveren, for den pågældende bygningsgruppe, og indgå aftale om EMO.

Tidsplan

På grund af opgavens omfang skal der afholdes et EU-udbud. KAB forventer, at udbuddet kan gennemføres på 5-6 måneder. Det betyder, at der vil være brugbare aftaler fra oktober 2012. Udbuddet forudsætter, at alle boligorganisationer har behandlet denne manchete, og givet tilbagemelding til forretningsføreren senest 1. juli 2012.

KAB's Byggeri- og teknikområde sørger efterfølgende for, at den relevante information om det enkelte energimærke formidles via www.kab-bolig.dk.

Deltagelse og betaling

KAB opfordrer alle boligorganisationer til, at deltage i udbuddet for at opnå de bedste betingelser og priser. Gennemførelse af et EU-udbud kræver en del administrative ressourcer. Boligorganisationen opkræves derfor et gebyr for at deltage i aftalen, og dermed kunne benytte rammeaftalerne. Omkostningerne til gebyret forventes, at blive dækket af besparelserne ved at deltage i udbuddet.

Betalingen skal dække KAB's udgifter til gennemførelse af rammeaftaleudbuddet, og vil udgøre følgende:

En engangsudgift på 5.000 kr. inkl. moms, for hver boligorganisation.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. maj 2012

Udsendt den 11. juni 2012

For at vi kan få alle interesserede boligorganisationer med i udbuddet, skal det vedtages i den enkelte boligorganisation inden 1. juli 2012.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager til efterretning, at alle bygninger skal forsynes med lovpligtigt energimærke.

Det indstilles desuden,

at boligorganisationen senest 1. juli **beslutter**, at deltage i det fælles udbud af EMO og dermed betale et engangsbeløb på 5.000 kr. inkl. moms.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, samt vedtog at deltage i det fælles udbud af EMO, med en engangsudgift på 5.000 kr. inkl. moms.

8. Oprettelse af projektsekretariat

Glostrup Vestergård har modtaget tilsagn fra Realdania – det gode boligliv - og et tilskud på 150.000 kr. til at arbejde videre med projektideer m.v.

En del af projektbeskrivelsen har et socialt sigte, og det er vigtigt at dette bibeholdes. Bestyrelsen ønsker derfor også at gennemføre Naboskabsundersøgelsen, så resultatet fra dette også kan bruges i projektet.

I Glostrup Ejendomsselskab er det beboerne selv der har udarbejdet ansøgningen til Realdania – det gode boligliv, der har ikke været eksterne rådgivere på. Derfor viser behovet for et projektsekretariat sig nu.

David Nielsen-Ourø er beboer og medlem af organisationsbestyrelsen, og er den der har udarbejdet ansøgningerne, er den person man gerne ser ansat i et projektsekretariat i en tidsbegrænset periode på ca. ½ år. David vil formentlig kunne få 100 kr. i timen i tilskud fra jobcenteret, og resten af udgiften skal så dækkes af selskabet.

Der skal også eksterne rådgivere til at lave projektbeskrivelser m.v. Udgiften hertil skal dækkes af midlerne fra Realdania. Beboeraktiviteter og mødeaktivitet kan ligeledes dækkes af fondsmidlerne, med max 10% af de i tilsagnet 150.000,00 kr.

Der vil være habilitetsproblemer forbundet med ansættelsen, og derfor har KAB's juridiske afdeling set på sagen, og anfører nedenstående.

Ansættelse af beboer/beboerrepræsentanter i projektet vil ikke være helt problemfrit, da det kan udløse rygtedannelse i ejendommen.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. maj 2012

Udsendt den 11. juni 2012

Hvis man agter at ansætte beboer til projektet, skal man være opmærksom herpå både ved selve ansættelsen, men også efterfølgende i ansættelsesperioden. I den forbindelse skal man være meget omhyggelig ved ansættelsen, at disse beboere hverken må få bedre vilkår, end en udefrakommende person vil kunne få ved ansættelse.

David skal udfylde en habilitetserklæring, som skal viderebehandles i juraområdet.

Der er ikke lovkrav om, at forholdet skal indberettes til kommunen, men da kommunen er tilsynsmyndighed, finder vi det mest korrekt at indberette forholdet til kommunen, og indhente kommunens stillingtagen hertil. På den måde kan vi forhindre, at der senere opstår habilitetsproblemer.

Med hensyn til Davids ansættelse i projektet, skal man være opmærksom på, at David ikke må deltage i behandlingen af spørgsmål, som vedrører projektet, og heller ikke må deltage i beslutningsprocessen omkring disse spørgsmål, når han deltager i organisationsbestyrelsesmøder.

Organisationsbestyrelsen skal på grundlag af ovenstående, tage stilling til oprettelse af et projektsekretariat, og til ansættelsen af beboer i sekretariatet.

KAB anbefaler, at der sker indberetning af forholdet til kommunen, og der indhentes kommunens stillingtagen hertil, for at imødekomme og undgå rygter.

Bilag 3: Lønudgift for projektmedarbejder

Bilag 4: Det Gode Boligliv

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter, og tager beslutning om oprettelse af et projektsekretariat, og om David Nielsen-Ourø ansættes i projektsekretariatet, i en tidsbegrænset periode på ½ år.

Herudover skal der træffes beslutning, om der skal ske indberetning af forholdet til kommunen, og indhentning af kommunens stillingtagen hertil.

Endvidere skal det besluttes, at udgiften til sekretariatet dækkes via lån fra dispositionsfonden, som et rentefrit- og afdragsfrit lån. Lånet tilbagebetales hvis projektet udføres.

*David holdt et kort indlæg med de fordele og ulemper han så, og han anbefalede at der ansættes en person til det videre arbejde. Herefter forlod David mødet og deltog **IKKE** i behandlingen af punktet.*

De øvrige medlemmer af organisationsbestyrelsen vedtog på baggrund af bilag 3 og 4, at ansætte David i en periode på max 6 måneder. Lønudgifterne søges delvist dækket af Jobcenter Glostrup, men er ikke en betingelse for oprettelse af projektsekretariatet. Endvidere blev det stillet som en be-

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. maj 2012

Udsendt den 11. juni 2012

tingelse af David forestår undersøgelsen af naboskab.dk i alle afdelinger under Glostrup Ejendomsselskab.

Udgiften afholdes af dispositionsfonden som skitseret i indstillingen.

9. Det videre arbejde med fremtidssikringsanalyse

I fortsættelse af rapporten omkring fremtidssikring af boligerne og afdelingerne, bør der udarbejdes en handleplan og en byggeteknisk gennemgang, af dels klimaskærm som indvendig i de enkelte boliger, for derefter at planlægge det fremtidige renoverings- og vedligeholdelses arbejde.

Organisationsbestyrelsen anmodes derfor om, at drøfte hvorvidt arbejdet med fremtidssikring skal fortsætte, samt drøfte om der til opgaven enten ansættes byggetekniker eller teknikerfirma. Fordelen ved ansættelse er, at vedkommende bliver en del af kontoret, og derfor naturligt kommer i dialog med beboerne. Vedkommende vil også få udleveret arbejdstøj med logo.

Teknikerfirma vil kun være i området når de er på gennemgang, og vil ikke få stor mulighed for dialog med kontoret, beboere og afdelingsbestyrelsen.

Det forventes at gennemgangen kan udføres på 6-7 måneder.

Bilag 5: Lønudgift for fremtidssikringsanalyse medarbejder

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter, og tager beslutning om hvorvidt der skal arbejdes videre med fremtidssikring, og om der ansættes tekniker eller der anvendes teknikerfirma.

Samt godkender, at udgiften afholdes via lån fra dispositionsfonden, som et rentefrit- og afdragsfrit lån.

Organisationsbestyrelsen drøftede kort muligheden i fremtidssikringsanalyse og besluttede at arbejde videre med fremtidssikring, samt at der ansættes tekniker tilknyttet administrationskontoret med lønudgift som skitseret i Bilag 5. Udgiften afholdes af dispositionsfonden som skitseret i indstillingen.

10. Hjertestartere

Efter ønske fra ansatte i selskabet, har administrationen indhentet 2 tilbud på opsætning af hjertestartere, på administrationskontoret og ejendomskontoret i Engbrydeparken.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. maj 2012

Udsendt den 11. juni 2012

Tilbud 1 er indhentet som en årlig leasingaftale af udstyret fra Falck, og vil årligt koste ca. 12.000 kr. pr. kontor, dertil skal lægges en engangsinvestering på omkring 3.250 kr. pr. kontor. Der kan eventuelt trykkes lidt i prisen ved bestilling af 2 leasingaftaler, da et kursus for 12 personer må være dækkende for begge kontorer.

Det skal bemærkes, at aftalen er bindende for en periode på 3 år.

Samlet pris for 2 hjertestartere og grundkursus 75.250,00 kr. Der vil være en mindre rabat ved bestilling af 2 stk.

Et abonnement giver Glostrup Ejendomsselskab:

- to hjertestarter
- to serviceaftaler på hjertestarteren
- grunduddannelse i brug af hjertestarter kombineret med uddannelse i hjertelungeredning (HLR)
- et årligt repetitionskursus
- psykologisk bistand til førstehjælperen og de personer der overværer brugen af hjertestarteren, hvis det er nødvendigt.

Tilbud 2 er fra Hjerteforeningen og indeholder en AED Plus, som er den eneste hjertestarter, der guider førstehjælpere igennem hele genoplivningen, og samtidig hjælper dig med at give korrekt hjertemassage.

Hvis der bestilles 2 stk. hjertestartere og kursus samtidig er den samlede pris 35.300,00 kr. inkl. moms.

Psykologisk bistand til førstehjælperen og de personer der overværer brugen af hjertestarteren, er ikke indeholdt, men er indeholdt i aftalen med Falck Care.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter, om boligorganisationen ønsker at opsætte og financiere hjertestarter på administrationskontoret og ejendomskontoret i Engbrydeparken.

Organisationsbestyrelsen vedtog at opsætte 2 hjertestartere. En på Sportsvej 10 og en på Glentevej 35. Hjertestarterne monteres i skabe, således at de kan gøres offentlig tilgængelige for beboere og andre via nettet på hjertestarter.dk.

12 ansatte skal på kursus. Merudgiften til skabe forventes at være en engangsudgift på ca. 11.000 kr.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. maj 2012

Udsendt den 11. juni 2012

11. IT-Politik

Ved indførelse af det papirløse organisationsbestyrelsesmøde, bør det i selskabets IT-politik indføres regler, om anvendelse og afskrivning af iPaden. Regler for anvendelse bør være samme som for brug af PC'ere, hvorimod afskrivning bør fastsættes til max 2 år, hvorefter iPaden kan overtages til minimal pris. Ved udtrædelse af organisationsbestyrelsen før tid, skal der ske en vurdering, således at den reelle pris fastsættes. Programmer og simkort kan ikke overtages.

Bilag 6: Glostrup Ejendomsselskabs it-politik for ejendomskontorerne

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen vedtager IT-politik omkring iPaden.

Organisationsbestyrelsen vedtog IT-politik omkring iPaden. Der blev efterlyst brugervejledning til PDF programmerne på iPad. Lone Skriver oplyste at der var udarbejdet en kortfattet vejledning, hvilken eftersendes i papirformat til samtlige medlemmer af organisationsbestyrelsen.

12. Ansættelse af kontorpersonale i selskabet

Formand for selskabet Bente Roskvist ønsker at der snarest sker en vurdering, af hvorvidt kontorpersonale skal flyttes fra en ansættelse i KAB, til ansættelse i selskabet, således at kontorpersonale lønnes på konto 114. Det betyder at der skal ske en vurdering af stillingernes indhold, idet aflønning via konto 114 betyder, at det kontorarbejde der udføres skal være afdelingsrelateret.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen nedsætter et hurtigt arbejdende udvalg, og vælger 2 personer blandt organisationsbestyrelsen der sammen med områdechef Lone Skriver og forretningsfører John Steffensen foretager en vurdering. Udvalget bemyndiges til ændring af kontorpersonalets ansættelsesforhold.

John oplyste at stillingsbeskrivelserne for de 3 ansatte kontorpersonaler skal gennemgås, således at det helt klart fremgår hvilke opgaver der udføres, og relateres til et normalt ejendomskontor. Det er aftalt med kontorpersonalet at de snarest gennemgår arbejdsopgaverne, og foretager fordeling af arbejdsopgaverne. Herefter skal udvalget gennemgå materialet og se på momsproblematikken, og først herefter kan der ske en vurdering om hvorvidt kontorpersonalet kan ansættes i selskabet.

Udvalget består af Bente, David, Lone Skriver, John Steffensen. De blev bemyndiget til at foretage beslutninger omkring kontorpersonalets ansættelsesforhold.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. maj 2012

Udsendt den 11. juni 2012

13. Modul til elektroniske låse letter adgang

Det giver anledning til en del adgangsproblemer, når f.eks. hjemmeplejen, postvæsen og andre skal ind i aflåste opgange i forbindelse med deres lovlige ærinde. I boligafdelinger med elektroniske dørlåse kan disse adgangsproblemer nu løses med installation af et modul i tilslutning til den elektroniske dørlås.

Installation af modulet betyder, at den elektroniske dørlås kan låses op med en elektronisk nøgle, som virker via en mobiltelefon. Installation af modulet og selve brugen er gratis for boligafdelingen, da systemet bliver betalt af brugere, f.eks. hjemmeplejen, reklamedistributører, postvæsen m.fl.

De elektroniske nøgler kan tildeles personer, som har et ærinde i opgangen, men indenfor et begrænset tidsrum, hvor det forventes, at personen er på adressen. Den elektroniske nøgle tildeles nemt centralt fra leverandøren af de elektroniske nøgler eller via boligafdelingen ved fremsendelse af en SMS til mobiltelefonen.

Låsen kan kun udløses af den givne elektroniske nøgle.

Driften får mulighed for selv at tildele nøgler til for eksempel håndværkere eller varmeaflysere. Også afdelingens egne medarbejdere kan få tildelt de elektroniske nøgler. Herudover er det muligt fra nøgleleverandørens centrale server at trække en log, der viser, hvem der går ind i opgangen ved brug af den elektroniske nøgle. Denne registrering skal ske i overensstemmelse med reglerne i persondataloven og det er boligorganisationsbestyrelsen, der er dataansvarlig og dermed har ansvaret for, at reglerne overholdes.

Tildelte nøgler kan uden videre fratages igen - uden personlig kontakt, med mobiltelefonen.

Beboerne slipper for den kedelige ringen på alle knapper, ejendomskontoret slipper for administration af fysiske nøgler til håndværkere, reklame distributører m.fl., der er ikke tabte nøgler i omløb og omlægning af låsesystemer kan minimeres.

Installationen er prøvekørt i nogle boligafdelinger i Kgs. Enghave. Der er foretaget få ændringer og nu virker systemet upåklageligt.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender opsætningen af skjulte elektroniske moduler i tilslutning til eksisterende elektroniske låse på opgangsdørene.

Organisationsbestyrelsen godkendte opsætning af elektroniske moduler.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. maj 2012

Udsendt den 11. juni 2012

14. Regning fra Stofa dækkes af dispositionsfonden

I forbindelse med kontering af faktura på levering af Tv-kanaler til Vestergården, er der sket konteringsfejl på kontoret i Engbrydeparken, samt efterfølgende godkendelse på administrationskontoret. Dette betyder at fakturaen på 306.443,25 kr. blev betalt over Engbrydeparkens antenneregnskab og ikke i Vestergården. Fejlen blev først opdaget efter revisorpåtegning af alle regnskaber for 2010/11, hvilket vil betyde, at alle regnskaber skal åbnes og ændres med ny revisorpåtegninger og godkendelser på afdelingsmøder. Det indstilles derfor af formandskabet at fakturaen betales via dispositionsfonden.

Det kan oplyses, at der i administrationen er taget skridt til ændring af procedure, omkring godkendelse og kontering af fakturaer, samt at der er sket påtale overfor de ansvarlige, således at problemet ikke opstår fremover.

Bilag 7: Faktura fra Stofa

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender at fakturaen på 306.443,25 kr. dækkes af dispositionsfonden.

Organisationsbestyrelsen godkender at faktura dækkes af dispositionsfonden.

15. Gavepolitik

Det fremgår af selskabets gavepolitik, at der ikke holdes reception efter 10 års ansættelse. Det er alene aftalt at der gives gave på 200,00 kr. Imidlertid har det gennem tiden vist sig, at normal praksis er at der holdes en mindre reception/frokost, hvorfor det anbefales at gavepolitikken ændres således, at politikken og praksis er ens. Endvidere bør det drøftes om gaven på 200,00 kr. efter 10 års ansættelse, skal justeres.

Bilag 8: Gavepolitik

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter gavepolitikken generelt, og i særdeleshed omkring festligholdelse efter 10 års ansættelse, samt beslutter hvorvidt der skal ske ændring i gavepolitikken.

Organisationsbestyrelsen vedtog at gaven justeres op til 500,00 kr. efter 10 års ansættelse, samt at der kan afholdes festligheder til max 5.000,00 kr.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. maj 2012

Udsendt den 11. juni 2012

Sager til orientering

16. Orientering om kommende møder

Der er planlagt afholdelse af følgende møder i 2012 og 2013:

Organisationsbestyrelsesmøde	30. oktober 2012
Repræsentantskabsmøde	30. oktober 2012

Organisationsbestyrelsesmøde i maj 2013 er ikke planlagt, da der skal vælges ny formand for organisationsbestyrelsen, på mødet den 30. oktober 2012.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Styringsdialogmøde

Der blev afholdt styringsdialogmøde mellem Glostrup Kommune og Glostrup Ejendomsselskab den 5. december 2011. Referat fra dette møde er vedlagt som bilag. Dialogmøde for 2012 forventes afholdt i starten af december.

Bilag 9: Aftaledokument for Glostrup Ejendomsselskab 2011

Der indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Glostrup Kommunes afgørelse om deltagelse i Bolignøglen

KAB har den 25. oktober 2011 sendt ansøgning om Bolignøglen – en ny samlet venteliste til Glostrup Kommune.

På Økonomiudvalgsmødet den 29. november 2011 blev det besluttet, at sagen blev udsat til januar måned 2012. Kommunen udarbejdede til mødet i januar supplement til indstillingen, og KAB hjalp med oplysninger. Kommunen indstillede på dette grundlag, at kommunalbestyrelsen godkendte Bolignøglen.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. maj 2012

Udsendt den 11. juni 2012

Den 18. januar 2012 blev sagen behandlet af kommunalbestyrelsen, og der var et flertal der stemte imod indstillingen.

Efterfølgende er kommunen kontaktet for at drøfte afslaget, og om kommunen ønskede supplerende ansøgning og materiale.

Kommunen har den 21. februar 2012 meddelt, at der p.t. ikke kan gøres yderligere. Kommunen anbefaler, at der søges på ny, efter en drøftelse på styringsdialogmødet i 2012.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Byfornyelse Danmark acontoudlodning

Byfornyelse Danmark s.m.b.a. er under likvidation. Det berører en række af KAB's boligorganisationer, der har indbetalt garantikapital til selskabet.

Advokaterne, som varetager likvidationen af Byfornyelse Danmark, har meddelt, at de indstiller til generalforsamlingen i marts 2012, at der udbetales 12 mio. kr. i acontoudlodning svarende til 26 % af den samlede garantikapital i byfornysesselskabet. Såfremt forslaget vedtages, kan de berørte boligorganisationer dermed forvente en udbetaling på 26 % af den enkelte boligorganisations indskudskapital.

Et eksempel: Lyngby Boligselskab forventer en udbetaling på ca. 26.000 kr. svarende til 26 % af boligorganisationens indskudskapital på 100.000 kr.

Der forventes en lignende udlodning i 2013.

Bilag 10: Acontoudlodning

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. maj 2012

Udsendt den 11. juni 2012

20. Orientering om projekt Grøn Kloak/LAR

Organisationsbestyrelsen blev på møde den 17. maj 2011 orienteret om projektet, og ideen omkring etablering af LAR (Lokal Afledning af Regnvand) i Vestergården. Organisationsbestyrelsen bevilgede 685.500 kr. til projektet, som rente og afdragsfrit lån på visse betingelser.

Projektet udarbejdes som skitseprojekt med en opdeling i 2 etaper. Dels et veldefineret demonstrationsprojekt, der har gode muligheder for at blive vedtaget, og senere en fuld udbygning af hovedprojektet, såfremt demonstrationsprojektet lever op til afdelingernes forventning. Projektet påregnes tilrettelagt og finansieret sådan, at det ikke giver huslejestigninger. Hoved- og demonstrationsprojektet skal kombineres med etablering af grønne tage, og fremlægges og vedtages på beboermødet.

For hurtigt at finde den bedste og billigste rådgiver, har projektet været udbudt som miniudbud, i henhold til den rammeaftale et udvalg af rådgivere har indgået med KAB. Arkitektfirmaet JJW arkitekter med partnerne ingeniørfirmaet Moe & Brødsgaard, var bedst og billigst. Firmaet vandt udbuddet med et honorar på 477.000 kr. inklusiv moms, for rådgiverydelserne indtil vedtagelse på beboermødet, og inklusiv den efterfølgende rådgivning i forbindelse med udførelse af demonstrationsprojektet. JJW Arkitekter blev tilknyttet projektet 29. september 2011, og har indtil nu deltaget i 3 udvalgs møder og flere møder af teknisk, afklarende karakter, dels med kommunen, dels med forretningsfører og projektleder.

Projektet ledes af Grønt Udvalg, der i øjeblikket består af 8 medlemmer, forretningsfører og projektleder, samt den tilknyttede rådgiver.

JJW arkitekter har i samarbejde med Grønt Udvalg og forretningsfører og projektleder, færdigbearbejdet forslag til hoved- og demonstrationsprojektet, og fremsendt ansøgning til Glostrup Kommune den 3. februar 2012. Den 6. marts 2012 fremsender Glostrup Kommune svar på ansøgningen. Svaret indeholdt helt uventede forbehold, omkring etablering af renden langs Vestergårdsvej, og forbehold for etablering af et helt nødvendigt overløb, begrundet i forskellige forhold.

Forretningsfører og projektleder kontaktede straks kommunen, og holdt møde med Glostrup Kommune den 15. marts 2012, for at få en nærmere redegørelse. Kommunen havde ved mødet ikke helt styr på data omkring kloakkernes kapacitet, og begrundede afslag vedrørende kanalen, med vejlovens bestemmelser og beplantningen. Kommunen bemærker, at hvis Glostrup Ejendomsselskab vil købe vejarealet stiller sagen sig anderledes. De fremførte begrundelser er overraskende nye, men de burde have været kendte faktorer inden fremsendelsen af ansøgningen. Mødet slutter med, at kommunen vil holde et nyt møde med JJW arkitekter og i mellemtiden afklare overløbsforholdene, spidsbelastninger og mulighederne for alligevel, at etablere en kanal langs Vestergårdsvej.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. maj 2012

Udsendt den 11. juni 2012

Der har indtil nu været afholdt 6 udvalgmøder, det sidste den 2. februar 2012. Information om projektet til beboerne og indkaldelse til et besluttende, ekstraordinært beboermøde er midlertidig udsat, indtil udvalget kan få en fuldstændig og teknisk afklaring fra myndighederne, omkring de enkelte elementer, og herunder især den helt nødvendige overløbsproblematik i tilfælde af skybrud.

Rådgiver JJW arkitekter og administrationen har afklarende møde med Glostrup Kommune den 22. maj 2012.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Møde i Glostrup Kommune, Center for Miljø og Teknik, den 22. maj 2012.

Mødet var indkaldt i forlængelse af sidste møde med Glostrup Kommune (GK) den 15. marts 2012, vedrørende Glostrup Ejendomsselskabs (GE) ønske om etablering af LAR elementer på Vestergårdsvej.

John Steffensen orienterede fra mødet den 22. maj 2012 med følgende.

GK havde tilskrevet og bedt Vejdirektoratet besvare de principielle spørgsmål om overdragelse af drift og vejvedligeholdelse til en privat grundejer, samt om tagvand anses som spildevand i forhold til vejloven. Vejdirektoratet har i brev af 17. april 2012 besvaret begge spørgsmål. Af besvarelsen fremgår, at GK godt kan overdrage en del af vejvedligeholdelsen til en privat grundejer, og at tagvand ikke anses for at være spildevand. Svaret betyder for GE, at der er hjemmel for at gennemføre det ønskede projekt som beskrevet.

Forsyningen orienterede herefter om overløbsmulighederne i forbindelse med det ønskede projekt, bla.at et overløb kan tilsluttes eksisterende ledning til Bækrenden, som JJW tidligere havde antaget. Dermed er muligheden for overløb tilstede. Men eksempelvis ved en 10 års regn, kan de eksisterende afløb ikke klare afledning under hændelsens spidsbelastning. JOS og JWW bemærkede, at man i projektet havde mulighed for at opstemme betydelige vandmængder, og dermed forsinke afledningen. Der skal detailprojekteres, men fra gårdrummenes bassiner, kan større vandmængder tilledes kanalen langs Vestergårdsvej til den permanente sø, og senere afledes via de eksisterende ledninger til bækrenden.

GK kunne ikke anbefale, at der blev etableret en rende på sydsiden af Vestergårdsvej. Dette på grund af, at der i en forholdsvis stor dybde, var nedgravet en spildevandsledning under rabatten. Spildevandsledningen var ældre og man var usikker på, om ledningen med tiden kunne blive, eller var utæt, og at kanalen/grøften oven over kunne tilføre spildevandsledningen nedsivende vand. Og hvad hvis ledningens skulle opgraves?

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. maj 2012

Udsendt den 11. juni 2012

GK anførte også af flere andre årsager, kun kunne anbefale en rende etableret på nordsiden af Vestergårdsvej. JJW anførte, at kvoterne og højdeforholdene ikke gjorde det muligt at få vandet ført over vejen uden f.eks. brug af pumper, hvilket var helt imod ideen i selve projektet. JOS bemærkede, at dette var udelukket. Projektet var baseret og godkendt af GEs bestyrelse med en rende på sydsiden, synligt for alle beboerne i dagligdagen.

GK har på et internt møde den 21. maj 2012 drøftet om renden var af beton eller en vadi, CIN bemærkede, at det tydeligt fremgik af tegningerne og beskrivelsen der var fremsendt i februar 2012.

GK havde ikke set på tegningen og læst beskrivelsen.

Der udspandt sig en diskussion herom, hvor JJW blandt andet anførte at der var tale om en lille rende, og i øvrigt gerne ville tale sig tilrette med GK om en mulig løsning med en rende på sydsiden. GK fastholdt, at alene en rende på nordsiden af Vestergårdsvej kunne anbefales, dette af driftsmæssige, men også af hensyn til forskellige andre fremtidige forhold.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Den nye containergård i Vestergården

Containergården er nu efter ca. 6 år endelig færdig, og er taget i brug. Den gamle containergård nedrives snarest, og der etableres 10-12 nye p-pladser. Afdelingsbestyrelsen arbejder med forslag til anvendelsen af gammelt skur.

Udgiften blev på 3.605.069,56 kr. mod et godkendt budget på 3.917.044,00 kr. Byggeregnskab er p.t. under udarbejdelse, og der vil efterfølgende ske huslejevarsling.

Søndag den 13. maj blev der holdt stor indvielse, hvor samtlige beboere i Vestergården var inviteret. Det skønnes at der var mellem 350 og 380 voksne, samt et ukendt antal børn. Alle nød solen og de gratis pølser og drikkevarer.

Søndagens arrangement er meget fint beskrevet, af Britta Ramshardt i en artikel til Folkebladet.

Bilag 11: Containergården i Vestergården.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 29. maj 2012

Udsendt den 11. juni 2012

22. Beboerklagenævnsager

Der har i perioden 20. september 2011 til 1. maj 2012 været 3 sager hvoraf 2 er husordensager og 1 er en fraflytningssag.

Bilag 12: Beboerklagenævnsager.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Eventuelt

*Niels Peter Frandsen foreslog at der foretages ændring i Glostrup Ejendomsselskabs vedtægter, således at det klart fremgår at man som valgt til udvalg, afdelingsbestyrelse, organisationsbestyrelse og repræsentantskab **ikke** kan deltage i møder og udvalgsarbejdet, såfremt der verserer klagesager i beboerklagenævnet. Niels og Bente blev valgt til udvalgsarbejdet.*