

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. februar 2014
Udsendt den 12. marts 2014

Organisationsbestyrelsesmøde tirsdag den 25. februar 2014, kl. 17.00 på administrationskontoret, Sportsvej 10, Glostrup

Til stede: David Nielsen-Ourø, Svend Lyster, Orla Neumann, Niels-Peter Frandsen,
Flemming Jensen

Afbud:

Fra KAB: Margrete Pump, Christina Tønder Bell, Lone Skriver

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| 1. Godkendelse af forretningsordenen | 3 |
| 2. Referat fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 27. november 2013..... | 3 |
| 3. Revisionsprotokol..... | 3 |
| 4. Meddelelser fra formanden..... | 4 |
| 5. Organisationsbestyrelsens sammensætning..... | 4 |
| 6. Repræsentantskabets sammensætning..... | 5 |
| Sager til beslutning..... | 5 |
| 7. Afdelingernes driftsbudgetter for 2014/2015..... | 5 |
| 8. Lokalaftale for Glostrup Ejendomsselskab | 7 |
| 9. Fleksibel udlejning, ny aftaleperiode fra den 1. august 2014 | 8 |
| 10. Byggeregnskab for Grønne tage i afdeling III | 9 |
| 11. Byfornyelsen Danmark s.m.b.a. – likvidation | 10 |
| 12. Anvendelse af kursusmidler til personalet..... | 10 |

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. februar 2014
Udsendt den 12. marts 2014

| | |
|---|----|
| 13. Indvielse af LAR projektet | 12 |
| 14. Ny telefon til formanden | 12 |
| 15. Fremtiden for butikstorvet på Sportsvej | 13 |
| Sager til orientering..... | 14 |
| 16. Investeringsforeninger..... | 14 |
| 17. Nyt fra afdelingerne..... | 15 |
| 18. Retssag omkring varmemålere..... | 16 |
| 19. Beboerklagenævns sager | 16 |
| 20. LAR projekt | 17 |
| 21. Grønne tage i afdeling IV | 18 |
| 22. Kommende møder..... | 19 |
| 23. Eventuelt..... | 19 |
| 24. Referat fra mødet – fortrolighed..... | 19 |

| | |
|---|----|
| Bilag 1: Tilrettet forretningsorden..... | 3 |
| Bilag 2: Driftsbudgetter for 2014/2015 | 6 |
| Bilag 3: Lokalaftale Glostrup | 7 |
| Bilag 4: Lokalaftale 2010-2012 | 7 |
| Bilag 5: Protokollater vedrørende vejrligsovervågning | 7 |
| Bilag 6: Protokollat vedrørende arbejdsbeklædning | 7 |
| Bilag 7: Aftale om fleksibeludlejning..... | 9 |
| Bilag 8: Oversigt over udlejning 2011-2013..... | 9 |
| Bilag 9: Byggeregnskab..... | 10 |
| Bilag 10: Statistik for beboerklagenævns sager 2011-2014..... | 16 |
| Bilag 11: Hovedtidsplan LAR | 18 |
| Bilag 12: Tidsplan Grønne Tage IV | 18 |

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. februar 2014
Udsendt den 12. marts 2014

Flemming Jensen blev valg som dirigent.

1. Godkendelse af forretningsordenen

Som bilag vedlægges tilrettet forretningsorden.

Bilag 1: Tilrettet forretningsorden

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen. Den tilrettede forretningsorden anvendes fremover ved organisationsbestyrelsens møder.

2. Referat fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 27. november 2013

Referat fra ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 27. november 2013 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 12. december 2013.

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

Det indstilles,

at referatet godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

Referatet blev godkendt, og 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.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. februar 2014
Udsendt den 12. marts 2014

Revisionsprotokollen blev taget til efterretning.

4. Meddelelser fra formanden

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

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Formanden, David Nielsen-Ourø orienterede om følgende:

- *Bent Jensen, Niels-Peter Frandsen og formanden deltager på BL-konferencen den 7. og 8. marts 2014.*
- *Svend Lyster er efter eget valg udtrådt af afdelingsbestyrelsen.*
- *Formandsskabet har været til møde i KAB omkring det digitale beboerdemokrati. Det er vigtigt at nå ud til alle beboere og at de ældre beboere ikke overses.*
- *Vestergården har overtaget Banko. Det var en god dag, og det lykkedes at få sponsoreret gaver.*
- *Formanden har sammen med Ronny Hjordt-Nielsen og Lone Skriver, været til møde med kommunen om skimmelsvamp i en konkret bolig, samt om en undersøgelse, der er foretaget af nogle beboere. Resultatet er sendt til kommunen, men ikke til boligorganisationen eller administrationen.*

På mødet blev aftalt, at der afholdes møde med beboerne i Glostrup Vestergård I når vi har resultatet af energihandleplanen, hvilket forventes at blive lige efter sommerferien.

5. Organisationsbestyrelsens sammensætning

På repræsentantskabsmøde 29. oktober 2013 blev der foretaget valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

| | | På valg: |
|------------------|----------------------|----------|
| Formand | David Nielsen-Ourø | 2014 |
| Næstformand | Svend Lyster | 2015 |
| Øvrige medlemmer | Niels-Peter Frandsen | 2015 |
| | Flemming Jensen | 2014 |
| | Orla Neumann | 2014 |

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. februar 2014
Udsendt den 12. marts 2014

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6. Repræsentantskabets sammensætning

På budgetmøderne i januar 2014 blev der foretaget valg/genvalg af medlemmer til repræsentantskabet. Repræsentantskabet har herefter følgende sammensætning:

Formand David Nielsen-Ourø
Bent Nielsen
Flemming Jensen
Gunver Kreipke
Ivan Graven Sørensen
Jena Madsen
Niels Peter Frandsen
Orla Neumann
Svend Lyster
Søren Thomsen

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Birte Pedersen blev også genvalgt til repræsentantskabet. Med denne bemærkning tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

7. Afdelingernes driftsbudgetter for 2014/2015

Som bilag vedlægges et hæfte indeholdende afdelingernes driftsbudgetter for tiden 1. juni 2014 til 31. maj 2015.

4601-2 GLOSTRUP VESTERGÅRD I

Driftsbudgettet – mrk. B1-2 – balancerer med 6.248.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 98.000 kr., svarende til 1,82 % af nuværende leje eller 13,15 kr. pr. m² af nuværende leje for boliger.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. februar 2014
Udsendt den 12. marts 2014

4602-0 ENGBRYDEPARKEN

Driftsbudgettet – mrk. B1-2 – balancerer med 10.973.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 270.000 kr., svarende til 3,02 % af nuværende leje eller 21,41 kr. pr. m² af nuværende leje for boliger.

4603-7 GLOSTRUP VESTERGAARD II

Driftsbudgettet – mrk. B1-2 – balancerer med 11.610.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 126.000 kr., svarende til 1,31 % af nuværende leje eller 9,03 kr. pr. m² af nuværende leje for boliger.

4604-4 GLOSTRUP VESTERGÅRD III

Driftsbudgettet – mrk. B1-3 – balancerer med 9.635.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 311.000 kr., svarende til 4,13 % af nuværende leje eller 28,25 kr. pr. m² af nuværende leje for boliger.

4605-1 GLOSTRUP VESTERGÅRD IV

Driftsbudgettet – mrk. B1-2 – balancerer med 21.042.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 530.000 kr., svarende til 2,94 % af nuværende leje eller 20,08 kr. pr. m² af nuværende leje for boliger.

4607-6 GLOSTRUP VESTERGÅRD - SELSKABSLOKALER

Driftsbudgettet – mrk. B1-1 – balancerer med 297.000 kr., efter et tilskud fra afdelingerne på 205.000 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 2014.

Bilag 2: Driftsbudgetter for 2014/2015

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes driftsbudgetter for 2014/2015.

Budgetterne har været gennemgået med afdelingsbestyrelserne, og de blev godkendt på afdelingsmøderne/budgetmøderne. Huslejerne er varslet.

Niels-Peter Frandsen spurgte til posten "drift af andre lokaler" i Engbrydeparken. Udgifter herunder er udgifter til selskabslokalet.

Orla Neumann spurgte, om boilerummet bliver igangsat nu? Dette bekræftede Ronny Hjordt-Nielsen ville ske.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. februar 2014
Udsendt den 12. marts 2014

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne for 2014/2015.

8. Lokalaftale for Glostrup Ejendomsselskab

I Glostrup Ejendomsselskab er det tidligere besluttet, at Glostrup Ejendomsselskab vil have egen lokalaftale, som regulerer forholdene for ejendomsfunktionærerne. Forholdene for ejendomsfunktionærerne i Glostrup Ejendomsselskab og de øvrige KAB-administrerede selskaber er efterhånden ensrettet.

Den nuværende lokalaftale udløber med udgangen af februar 2014, og skal genforhandles, når brancheoverenskomsten er forhandlet på plads (i foråret 2014). I forbindelse med, at den nuværende lokalaftale udløber, skal der tages stilling til, om Glostrup Ejendomsselskab fremadrettet kan tilslutte sig den lokalaftale, der forhandles af KAB på vegne af de KAB-administrerede selskaber.

Såfremt der fortsat skulle være ønske om at have ekstra/særlige vilkår for medarbejderne i Glostrup Ejendomsselskab, kan disse forhandles via et protokollat.

Vedlagt er den nugældende lokalaftale samt protokollater for Glostrup Ejendomsselskab samt den nugældende lokalaftale samt protokollater for de øvrige KAB-administrerede selskaber.

Bilag 3: Lokalaftale Glostrup

Bilag 4: Lokalaftale 2010-2012

Bilag 5: Protokollater vedrørende vejrligsovervågning

Bilag 6: Protokollat vedrørende arbejdsbeklædning

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter forholdene og vælger model.

På forespørgsel oplyste Ronny Hjordt-Nielsen at arbejdstøjet nu bliver købt hos Sjællands Erhvervsbeklædning. Det er ikke længere den lokale skrædder der anvendes, og dermed kan der ikke laves særaftaler.

Formandskabet anbefaler, at Glostrup Ejendomsselskab anvender de generelle aftaler, og ikke har egen lokalaftale. Der er altid mulighed for at lave et protokollat med særlige forhold for Glostrup Ejendomsselskab.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at de fremover tilslutter sig lokalaftalen som KAB forhandler på vegne af de administrerede selskaber.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. februar 2014
Udsendt den 12. marts 2014

9. Fleksibel udlejning, ny aftaleperiode fra den 1. august 2014

Aftalen mellem Glostrup Ejendomsselskab og Glostrup Kommune udløber 31. juli 2014.

Kopi af aftalen er vedlagt som bilag.

Vedlagt er også en oversigt over udlejning i perioden 1. januar 2011 - 31. december 2013. I den nuværende aftale er det aftalt, at 65 % udlejes efter de fleksible kriterier.

Der er i årene 2011 - 2013 udlejet efter de fleksible kriterier således:

| | 2011 | 2012 | 2013 |
|-----------------------|------|------|------|
| Udlejninger i alt | 81 | 91 | 92 |
| Fleksibel udlejning | 30 | 33 | 21 |
| Fleksibel udlejning % | 37 | 36,3 | 22,8 |

Der er anvendt følgende kriterier:

| Kode | Kriterie – forkortet | 2011 | 2012 | 2013 |
|----------|---|------|------|------|
| BOR1 | Bopæl i komm i fast arbejde | 10 | 9 | 7 |
| BOR2 | Seniorer over 55 bopæl i komm | 2 | 0 | 1 |
| BOR3 | Unge i job/udd flytte hjemmefra første gang | | | 1 |
| BOR4 | Skilsmisse | 2 | 2 | |
| AND 1 | Fast arbejde | | 22 | 12 |

Glostrup Kommune har anvisningsretten til 25 % af boligerne. Den er udnyttet således:

| | 2011 | 2012 | 2013 |
|--------------------|------|-------|-------|
| Udlejninger i alt | 81 | 91 | 92 |
| Kommunal anvisning | 18 | 17 | 22 |
| Kommunal % | 22,2 | 18,68 | 23,91 |

Det er såvel KAB som Glostrup Kommunes opfattelse, at aftalen har virket efter hensigten, og det indstilles, at aftalen forlænges til 31. juli 2018 med de samme fleksible kriterier/fortolkningsbidrag og følgende forhold uændret:

- 25 % stilles til rådighed for kommunen
- 65 % anvises efter de fleksible kriterier
- 10 % anvises efter de almindelige udlejningsregler
- At beboerfortrinsretten skal gælde ved alle genudlejninger, der sker via venteliste i såvel afdelinger, som selskabet og fællesventelisten Bolignøglen

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. februar 2014
Udsendt den 12. marts 2014

- At børnefamilier har fortrinsret til alle 4- og 5-rums boliger på over 70 m²

Bilag 7: Aftale om fleksibeludlejning

Bilag 8: Oversigt over udlejning 2011-2013

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om en forlængelse af aftalen med Glostrup Kommune om fleksibel udlejning frem til 31. juli 2018.

På mødet blev spurgt til anvendelsen af Boliggarantibeviset. I KAB er der i 2013 udstedt 194 Boliggarantibeviser, og der er i alt 35, der har benyttet Boliggarantibeviset til at få en bolig.

I Glostrup Ejendomsselskab er der i alt udstedt fire Boliggarantibeviser i 2013, og ingen har endnu benyttet Boliggarantibeviset.

Organisationsbestyrelsen besluttede at ansøge kommunen om forlængelse, for en ny 4-årig periode, af den nuværende fleksible aftale.

10. Byggeregnskab for Grønne tage i afdeling III

Projektet blev afleveret onsdag den 6. november 2013, og der blev ikke konstateret nævneværdige mangler i forbindelse med afleveringen. Byggeregnskabet blev godkendt på følgegruppemøde mandag den 25. november 2013, og der foreligger revisionsgodkendt byggeregnskab af 19. december 2013. Byggeregnskabet er som følger:

| Sammenstilling | Regnskab | Budget | Afvigelse |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| Håndværkerudgifter | 11.338.788 kr. | 12.162.000 kr. | -823.212 kr. |
| Omkostninger og gebyrer | <u>1.663.058 kr.</u> | <u>1.567.806 kr.</u> | <u>95.252 kr.</u> |
| Samlet anskaffelsessum | <u>13.001.846 kr.</u> | <u>13.729.806 kr.</u> | <u>-727.960 kr.</u> |
| Påregnet finansiering | | | |
| Realkreditlån - understøttet | 4.324.928 kr. | 4.576.602 kr. | -251.674 kr. |
| Egen trækningsret | 8.649.858 kr. | 9.153.204 kr. | -503.346 kr. |
| Energitilskud | <u>27.060 kr.</u> | <u>0 kr.</u> | <u>27.060 kr.</u> |
| | <u>13.001.846 kr.</u> | <u>13.729.806 kr.</u> | <u>-727.960 kr.</u> |
| Heraf afsatte beløb i alt | <u>831.053 kr.</u> | | |

Det revisionsgodkendte byggeregnskab fremsendes til godkendelse i Glostrup Kommune i marts 2014. Byggeregnskab er vedlagt som bilag.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. februar 2014
Udsendt den 12. marts 2014

Bilag 9: Byggeregnskab

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Orla Neumann spurgte, om udgiften til eventuelle brandbælter kan indeholdes i byggeregnskabet. Lone Skriver oplyste, at det ikke er muligt. Resultatet af den igangsatte undersøgelse og vurdering afventes.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

11. Byfornyelsen Danmark s.m.b.a. – likvidation

Byfornyelse Danmark s.m.b.a. har længe været i likvidation. I juni 2012 modtog selskabet en acontoubetaling på 10.646,08 kr. svarende til 26,61 % af garanti indskuddet på 40.000 kr.

Byfornyelse Danmark s.m.b.a. er nu endeligt opløst, og selskabet har modtaget yderligere 8.094,72 kr. i dividende.

Det resterende garantiindskud på 21.259,20 kr. er tabt og indstilles dækket af arbejdskapitalen.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender, at indskudstab på 21.259,20 kr. dækkes af arbejdskapitalen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte, at indskudstabet på 21.259,20 kr. dækkes af arbejdskapitalen.

12. Anvendelse af kursusmidler til personalet

I henhold til den vedtagne strategi for kurser inklusiv anvendelsen af kursusmidler skal organisationsbestyrelsen orienteres om medarbejdernes kursusønsker og godkende anvendelsen af udgifterne til kurserne.

Driftschef og driftsleder har nu afholdt alle MUS, og der er fremkommet følgende ønsker:

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. februar 2014
Udsendt den 12. marts 2014

| | Kursus / uddannelse | Kr. inkl. moms |
|--------------------------|--|----------------|
| Kenneth Fang Andersen | Ingen ønsker | 0 |
| Lars Løv Andersen | KAB Synskursus (1.315) + GO: Bolig kursus (gratis) | 1.315 |
| Jonathan Davies-Petersen | Kurser i motorsav (360), rendegraver (600) og beskæringskursus (600) | 1.560 |
| Johannes Debes | Ingen ønsker | 0 |
| Ronny Rubin Jacobsen | Ingen ønsker | 0 |
| Ricco Lindbæk Madsen | Ingen ønsker | 0 |
| Kim Broch Pedersen | Ingen ønsker | 0 |
| Christina Pedersen | Ingen ønsker | 0 |
| Jan Sørensen | Ingen ønsker | 0 |
| Abdollah Yamoudi | KAB kursus i kulturel forståelse | 3.740 |
| Dan Brix Nielsen | Termografikursus | 16.000 |
| Allan Hansen | Ingen ønsker | 0 |
| Vibeke Nielsen | Ingen ønsker | 0 |
| Mette Morell | KAB klagekursus (440) + KAB synskursus (1.315) | 1.755 |

I alt

24.370

I indeværende regnskabsår er der afsat 215.000 kr. i boligorganisationens budget til kurser m.v. Heraf er der pr. den 10. februar 2014 anvendt 139.766 kr. Der er således ca. 75.000 kr. tilbage af indeværende års budget.

I budgettet for 2014-2015 er der afsat i alt 220.000 kr. til kurser, møder m.v.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter anvendelsen af 24.370 kr. til kurser for medarbejderne, og træffer beslutning om ønskerne kan imødekommes.

Organisationsbestyrelsen undrede sig over, at der ikke er flere medarbejdere, der ønsker kurser, der har relevans for deres job.

Organisationsbestyrelsen drøftede Dan Brix Niensens ønske, da der i forbindelse med energihandlingsplanerne for afdeling I og III bliver udført termografimålinger. Organisationsbestyrelsen besluttede derfor at afvente dette, og at kurset skubbes til næste år.

Organisationsbestyrelsen godkendte de øvrige kurser på i alt 8.370 kr.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. februar 2014
Udsendt den 12. marts 2014

13. Indvielse af LAR projektet

Formand David Nielsen-Ourø ønsker en drøftelse med organisationsbestyrelsen om, hvem der skal inviteres, hvilket niveau og hvor meget presse, der skal inviteres, når LAR projektet skal indvies.

Formanden vil på mødet orientere yderligere om hans tanker og ønsker.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter indvielsen af LAR projektet, og træffer beslutning om det videre forløb.

Organisationsbestyrelsen drøftede, hvem der skal inviteres, og David Nielsen-Ourø bad om hjælp fra KAB til formulering af tale m.v. Dette aftales nærmere på møde, som formandsskabet skal afholde med KAB den 5. marts 2014, kl. 15.00.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at punktet bliver drøftet igen på det efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde.

14. Ny telefon til formanden

Formanden David Nielsen-Ourø ønsker at anskaffe en mobiltelefon, der tager bedre billeder.

Formanden tager mange billeder der bruges som inspiration i projekterne, der er i gang i Glostrup Ejendomsselskab. Da billeder anvendes bredt, vil det være en god ide, hvis mobilen kan tage bedre billeder.

Formanden vil på mødet uddybe sit ønske.

Formandens mobilabonnement er et standard abonnement via KAB's aftaler med TDC. KAB's IT område anbefaler en Nokia Lumia 925. Mobilen koster 3.748,75 kr. inkl. moms. Udgiften kan dækkes af konto 513-1221 telefonomkostninger for boligorganisationen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter formandens ønske, og træffer beslutning om formanden kan bevilges en ny mobiltelefon.

Organisationsbestyrelsen bevilgede en ny mobiltelefon til formanden.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. februar 2014
Udsendt den 12. marts 2014

15. Fremtiden for butikstorvet på Sportsvej

KAB har pr. den 20. januar 2014 modtaget opsigelse fra købmanden på torvet. I henhold til lejekontrakten er opsigelsesvarslet seks måneder til den 1. i måneden, med kontraktophør den 1. august 2014.

Afdelingsbestyrelsen har besluttet, at lejemålet forsøges genudlejet hurtigst muligt ved opslag på butiksfacaden samt annoncering på KAB's hjemmeside. Afdelingsbestyrelsen vedtog yderligere, at der skal annonceres på ejendomsportalen www.Virksomhedslokaler.dk. Fin-des der en ny lejer herigennem, koster det en måneds leje + moms. Der skal sideløbende tænkes alternativer, hvis det skulle vise sig, at lejemålet ikke kan genudlejes.

Der har været afholdt en temalørdag, hvor der blev peget på forskellige alternative anvendelses muligheder af butikstorvet. Følgende muligheder kom frem:

- Sundhedscenter med Café
- Ældre – og handicapboliger
- Liberalt erhverv
- Aldi/Rema 1000
- Lægecenter/sundhedshus
- Beboerbutik og café
- Park/grønt område

Muligheden for at etablere et lavprissupermarked er undersøgt, og det er ikke muligt.

Kommunen har ikke vist interesse i området, hvilket betyder, det skal være private virksomheder, der skal have lyst til at etablere sig i området. Dette afdækkes ved den annoncering, der nu er igangsat.

Hvis annonceringen ikke giver resultater, skal helt andre muligheder undersøges, og dette kan komme til at koste honorar. Det anbefales derfor, at organisationsbestyrelsen afsætter en ramme på 50.000 kr. til det videre arbejde.

Organisationsbestyrelsen skal drøfte problembestillingen og drøfte, hvad der fremadrettet skal ske.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter fremtiden for butikstorvet, og herunder beslutter om der skal tilknyttes ekstern bistand. Organisationsbestyrelsen skal yderligere godkende en ramme på 50.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til dækning af ekstern bistand, hvis det bliver nødvendigt.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. februar 2014
Udsendt den 12. marts 2014

Organisationsbestyrelsen drøftede fremtiden for butikstorvet, og hvilke muligheder der er. Butikstorvet kan eventuelt tænkes ind i den grønne profil, som selskabet har, og som man ønsker at styrke.

Organisationsbestyrelsen godkendte 50.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til ekstern bistand for at få belyst mulighederne.

Sager til orientering

16. Investeringsforeninger

Som det fremgår af nedenstående tabel, så har værdiudviklingen i 2013 desværre ikke været så positiv, som vi tidligere har været vant til på investeringsforeningerne. Dette skyldes først og fremmest en stigning i det generelle renteniveau, som har medført en stagnation – og i perioder endda fald i kursværdien.

Kursværdier

| | Nominal beholdning 31. dec. 2013 (kurs 100) | Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2012 | Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2013 | Værdiud- vikling hele 2013 | Værdiud- vikling hele 2012 |
|-------------------|--|---|---|---|---|
| Danske Capital | 10.510.513 | 105,80 | 106,37 | 0,57 %-point | 4,63 %-point |
| SEB | 11.252.400 | 106,67 | 106,97 | 0,30 %-point | 4,16 %-point |
| Nykredit Port. | 2.171.700 | 107,87 | 108,47 | 0,60 %-point | 5,32 %-point |

Den gennemsnitlige værdistigning for hele 2013 har således været ca. 0,45 %, hvilket vil sige, at den urealiserede kursgevinst er en anelse højere end man ville have opnået ved at have pengene stående i banken i hele perioden. Beløbsmæssigt andrager den urealiserede kursgevinst for Glostrup Ejendomsselskab for hele 2013 ca. 106.700 kr.

Det skal i denne forbindelse nævnes, at indskud i investeringsforeningerne skal ses som en langsigtet investering, og historisk set har investeringsforeningerne altid givet et større afkast end eksempelvis at have pengene stående i banken – set over en længere periode. Vi er derfor fortrøstningsfulde, men følger udviklingen nøje.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. februar 2014
Udsendt den 12. marts 2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Nyt fra afdelingerne

Januar måneds budgetmøder i Glostrup Vestergård samt afdelingsmødet i Engbrydeparken er veloverstået. Samtlige huslejestigninger blev stemt igennem, også selvom der flere steder blev varslet øgede stigninger, som særligt skyldes øgede henlæggelser til fremtidige drifts- og vedligeholdelsesarbejder. På afdelingsmødet i Engbrydeparken var der ikke mindre end 33 indkomne forslag. Der skal bl.a. iværksættes tre urafstemninger i marts måned 2014 og kommunen skal indover flere af de stillede forslag, som bl.a. omhandler eventuel etablering af carporte, overdækning af tørregårde etc. Man er i færd med at udarbejde energimærkninger, og dér hvor der konstateres et behov, bliver der udarbejdet en energihandlingsplan.

I Glostrup Vestergård forløber LAR projektet og entredørsudskiftningen i afdeling IV efter planen. På afdeling II's budgetmøde blev det vedtaget, at der skal indhentes tilbud på udskiftning af de i alt 32 opgangsdøre. I afdeling I og II skal behovet for isolering af tagrum afdækkes. Skiltet der skal opstilles ved koen på torvet er færdigt, og vil blive støbt ned, så snart vejret tillader det. Vi modtog i januar måned 2014 et brev fra købmanden på torvet, hvori han opsgav sit erhvervslejemål. Jf. lejekontrakten er opsigelsesvarslet 6 måneder til den første i måneden, hvilket vil sige 1. august 2014.

Indenfor de kommende måneder etableres nye vaskekortsystemer i afdeling III og IV. Beboerne får fremover udleveret en brik frem for de forældede vaskekort. Administrationen orienterer nærmere herom, inden systemet tages i brug.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Ronny Hjordt-Nielsen orienterede om, at der nu foretages mangelfhjælpning, og at de sidste 13 døre laves. Der har været 11 klager over dørene, og alle beboerne bliver kontaktet.

Svend Lyster spurgte, til entredørene, da han havde hørt flere klage. Dette bliver formentlig afhjulpet i forbindelse med mangelgennemgangen.

Det har været nødvendigt at etablere nye vaskekort, da systemet er forældet. Administrationen bruger meget tid på kort, der ikke kan bruges.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. februar 2014
Udsendt den 12. marts 2014

Svend Lyster spurgte hvornår gadedørene i Glostrup Vestergård II bliver effektueret. Det sker hen over sommeren.

En bedre finansiering af udgifterne til isolering af tagrum i afdeling I og II skal undersøges.

Med ovennævnte bemærkninger tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

18. Retssag omkring varmemålere

Beboerklagenævnets afgørelse af klager over varmeregnskabet 2011 sår tvivl om troværdigheden af forbrugsregnskaberne og de nye målere i Glostrup Vestergård. Derfor vedtog organisationsbestyrelsen, efter KAB's anbefaling, at anke Beboerklagenævnets afgørelser om varmeregnskaber til retten i Glostrup.

Status i sagen er, at en af beboerne har fået en udeblivelsesdom og at retten tillader, at de resterende fem sager forhandles samlet. Sagen føres af advokat Søren Lund Rasmussen, der i øjeblikket forhandler med modparten om, hvilke spørgsmål, der skal stilles til syns- og skønsmanden.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Beboerklagenævnsager

Som bilag vedlægges oversigt over beboerklagenævnsager i Glostrup Ejendomsselskab i perioden 2011-2014.

Bilag 10: Statistik for beboerklagenævnsager 2011-2014

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. februar 2014
Udsendt den 12. marts 2014

20. LAR projekt

Projektet kører efter udbudstidsplanen, som forudsætter en afleveringsdato senest den 15. juni 2014. Der blev afholdt licitation onsdag den 20. november 2013. OK Nygaard vandt med laveste pris. OK Nygaards tilbud lå på 4.850.000 kr. inkl. moms, hvilket er ca. 3.400.000 kr. inkl. moms lavere end budgetteret. Dette forholdsvist lave tilbud viste sig at være særdeles vigtigt, da LAR-projektet desværre ikke fik tilskuddet fra RealDania fonden "Det gode boligliv", som vi ellers alle havde håbet på.

Følgegruppen besluttede kort efter licitationen, at ændre materialet på den slyngede kanal fra en betonkanal til en kanal opbygget af granitelementer fra Kina. Det viste sig, noget overraskende, at være billigere med en kanal i granit fremfor beton. Dette skyldes bl.a., at betonkanalen kræver meget arbejde under udførelse, da kanalen skal støbes på stedet.

Vi modtog byggetilladelsen den 18. december 2013, straks herefter kunne OK Nygaard påbegynde byggepladsetableringen og gravearbejderne i gårdrummene. Gravearbejdet i gårdrummene vurderes til at være 85 % udført den 5. februar 2014.

Hovedtidsplanen er vedlagt som bilag.

Der er følgende uafklaret forhold, som vil få økonomisk konsekvens for projektet:

- Den planlagte overløbstilslutning til brønd på Herstedøstervej er ikke mulig, da flere hovedledninger ligger uhensigtsmæssigt placeret. Hovedledninger ligger ikke placeret iht. ledningsplanerne for området. Dette medfører, at tilkoblingen bliver på brønd ved hjørnet af Herstedøstervej og Vestergårdsvej, hvilket kræver mere grave- og kloakarbejde.
- Det har vist sig, at der ligger et kæmpe vred af ledninger langs Vestergårdvej, som kanalen skal krydse flere gange. Det kan blive nødvendigt, at byggesagen afholder udgiften til beskyttelse af ledningerne med rørskåle. Teknisk rådgiver afventer på nuværende tidspunkt diverse tilbagemeldinger fra ledningsejerne, bl.a. på kotehøjder og restlevetider på ledningerne. Teknisk rådgiver undersøger samtidig muligheden for at gøre brug af gæsteprincippet. Gæsteprincippet betyder, at ledningsejerne låner grundejers jord til ledningsføring og derved afholder eventuelle udgifter i forbindelse med forbedrings- og renoveringsarbejder i jord.

Vi har på nuværende tidspunkt 461.000 kr. inkl. moms i uforudsete udgifter til at dække ovenstående punkter.

Følgegruppen arbejder videre med følgende tiltag:

- Etablering af horisontale vindmøller til forsyning af the-pavillon og andre fællesarealer.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. februar 2014
Udsendt den 12. marts 2014

- Forlængelse af støjværn langs Herstedøstervej for at opnå en reducere af støjgener ved sø og the-pavillon.

Ovenstående tiltag er ikke medregnet i budgettet.

Bilag 11: Hovedtidsplan LAR

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Lone Skriver orienterede om, at der blev afholdt et ekstra følgegruppemøde mandag den 24. februar 2014, da der var kommet en henvendelse fra Glostrup Varme om anvendelse af Glostrup Ejendomsselskabs jord til fjernvarmetrache. Efter følgegruppemødet var der sendt et brev med krav om alle de forhold Glostrup Varme skulle overholde, og yderligere var der opgjort et stort erstatningskrav.

Glostrup Varmes arbejde ville betyde forsinkelser på minimum 6 uger, og kunne i værste fald få konsekvens for tidsplanen for de Grønne tage i afdeling IV.

Umiddelbart før dette møde fik KAB en meddelelse om, at Glostrup Varme undskylder ulejligheden og oplyser, at de har fundet en anden løsning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Grønne tage i afdeling IV

Projektet kører som planlagt, og der er fremsendt byggeandragende til Glostrup Kommune den 12. februar 2014. Projektet sendes i udbud mandag den 17. februar 2014 og licitationen afholdes mandag den 3. marts 2014.

Næste følgegruppemøde nr. 03 afholdes torsdag den 13. februar 2014. På følgegruppemødet bliver udbudsmaterialet gennemgået og godkendt med eventuelle rettelser. Teknisk rådgiver på tagrenoveringen i afdeling III, Steen Bjørk Dannesboe, er tilknyttet nærværende projekt som gransker. Steen Bjørk Dannesboe gransker udbudsmaterialet inden udsendelse, samt fører tilsyn på referenceblokken under udførelse.

Bilag 12: Tidsplan Grønne Tage IV

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. februar 2014
Udsendt den 12. marts 2014

22. Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder:

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 14. maj 2014, kl 17.00
Organisationsebestyrelsesmøde onsdag den 27. august 2014, kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 22. oktober 2014, kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde onsdag dn 10. december 2014, kl. 17.00

Repræsentantskabsmøde:

Repræsentantskabsmøde onsdag den 29. oktober 2014, kl. 17.30

Organisationsbestyrelsesmødet den 14. maj 2014 flyttes til onsdag den 7. maj 2014, kl. 17.00.

23. Eventuelt

*Lone Skriver orienterede om, at Glostrup Ejendomsselskab indgår i den pulje af boligorganisatio-
ner, der er interesserede i solceller, og som KAB søger om, så snart puljen er åben.*

24. Referat fra mødet – fortrolighed

Der var intet fra mødet, der skulle refereres som fortroligt.