

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 28. august 2019
Udsendt den 17. september 2019

**Organisationsbestyrelsesmøde
onsdag den 28. august 2019 kl. 17.00
Vestergårdsvej 10, 2600 Glostrup**

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

Observatør:

Afbud: Mathias Helleberg Hagstrøm (som observatør)

KAB: Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, driftschef Søren Martinussen

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 28. august 2019
 Udsendt den 17. september 2019

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Valg af dirigent	3
3. Godkendelse af forretningsorden	3
4. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 15. maj 2019.....	3
5. Fremlæggelse af revisionsprotokol.....	4
6. Meddelelser fra formanden.....	4
7. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	5
8. Repræsentantskabets sammensætning.....	5
Sager til beslutning.....	6
9. Tilstandsvurdering – den videre proces	6
10. Udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen	8
11. Serviceniveau	8
12. Personaleplejeordning	9
13. Udskiftning af køkkener i flytteboliger	10
14. KAB's sommerophold 2019 og 2020	10
Sager til orientering.....	12
15. Forsikringsstatistik fra Willis 2015 – 2018.....	12
16. Investeringsforeninger.....	13
17. Nyt fra administrationskontoret	14
18. Nyt fra afdelingerne.....	15
19. Kommende møder.....	16
20. Beboerklagenævns sager	16
21. Eventuelt.....	16
22. Referat fra mødet.....	16
23. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed.....	17
Bilag 1: Forretningsorden	3
Bilag 2: Referat af temamødet den 6. august 2019	7
Bilag 3: Glostrup Ejendomsselskab Helhedsplan – oplæg til undersøgelser	7
Bilag 4: Oversigt over dispositionsfondsudvikling og egen trækingsret	7
Bilag 5: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2015-2018.....	12
Bilag 6: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2015-2018.....	12
Bilag 7: Beboerklagenævns statistik.....	16

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 28. august 2019
Udsendt den 17. september 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 uden anmærkninger.

4. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 15. maj 2019

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 15. maj 2019 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 4. juni 2019.

Indstilling

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

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 28. august 2019
Udsendt den 17. september 2019

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, og det blev efterfølgende underskrevet af formanden.

5. Fremlæggelse af revisionsprotokol

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

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.

Beslutning

Formand David Nielsen-Ourø orienterede om seminar i Glostrup Vestergårds bestyrelse i den forgangne weekend. Seminaret blev faciliteret af Klaus Sivertsen, KAB og var ganske godt. Formanden har overvejet, om der tilsvarende skal afholdes et seminar for alle beboerdemokrater i Glostrup Ejendomsselskab – organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelserne i Engbrydeparken og Glostrup Vestergård samt repræsentantskabet. Seminaret kan afholdes enten en weekend, halve dage, en weekend-dag eller andet. Måske med udgangspunkt i tilstandsvurderingerne. Organisationsbestyrelsen bifaldt og emnet sættes på dagsordenen for næste organisationsbestyrelsesmøde. Formanden leverer et oplæg.

Derudover orienterede formanden om fordelingen af udvalgsposter i KAB's bestyrelse, hvor formanden er valgt ind i Økonomiudvalget.

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 28. august 2019
 Udsendt den 17. september 2019

7. Organisationsbestyrelsens sammensætning

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Repræsentantskabets sammensætning

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 28. august 2019
Udsendt den 17. september 2019

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med en bemærkning om, at Henrik Goth Nielsen flytter.

Sager til beslutning

9. Tilstandsvurdering – den videre proces

Tilstandsvurderingen udarbejdet af rådgiver Kim Olsson A/S er nu forelagt organisationsbestyrelsen. Der har før og efter sommerferien været afholdt en række møder, hvor denne er drøftet, senest temamødet den 6. august 2019, hvorfra referatet vedlægges.

Efter disse møder har bestyrelsen ønsket, at der arbejdes videre med ansøgning om en helhedsplan som følge af udfordringer med skimmelsvamp, idet den forventede huslejestigning ellers vurderes til at blive meget stor. Umiddelbart påtænkes det at ansøge Landsbyggefonden om støtte til facader inkl. vinduer samt ventilation, idet disse arbejder vedrører skimmelproblematikken.

For at kunne gå helhedsplansvejen kræves det, at der udføres yderligere supplerende undersøgelser af afdelingen, herunder at undersøge muligheden for at generere indtægter for afdelingen ved at etablere tagboliger og/eller fortætning mm. Disse supplerende undersøgelser skal blandt andet være med til at danne grundlag for en Landsbyggefondsansøgning. Rådgiver Kim Olsson har estimeret, at udgiften til disse undersøgelser beløber sig til 200.000 – 250.000 kr. inkl. moms. Se vedlagte notat fra Kim Olsson.

Organisationsbestyrelsen ønskede udover at igangsætte en helhedsplan, at udføre nogle af de nødvendige arbejder over en længere periode. Dermed håndteres disse af driften og betales med opsparede henlæggelsesmidler.

Administrationen har efterfølgende drøftet denne mulighed og mener ikke, at det umiddelbart er muligt at udføre arbejderne på denne måde, da afdelingerne "kun" kan vedtage/afsætte midler i langtidsbudgettet for et år ad gangen på afdelingsmøderne. Således risikerer man at kun nogle af arbejderne bliver udført.

Det er også en væsentlig mere bekostelig løsning at udføre det over en 10-årig periode. Det vil ligeledes betyde, at vedligeholdelsesbehovet bliver forskudt og at der ikke vil være en samlet garanti på arbejdet. Der vil i den ønskede model heller ikke være byggeskadefonds-dækning. Administrationen anbefaler derfor ikke, at arbejderne udføres på denne måde, men derimod som samlede projekter. Altså som selvstændige, mindre projekter, hvor der f.eks. gennemføres udskiftning af tag, kloak eller diverse installationer i alle afdelinger.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 28. august 2019
Udsendt den 17. september 2019

Økonomi

Som nævnt ovenfor forventes de supplerende undersøgelser at kunne gennemføres for et beløb mellem 200.000–250.000 kr. inkl. moms. KAB's byggesagshonorar afregnes efter medgået tid indtil der indgås en byggeforretningsføreraftale.

For at skabe et overblik over midler til rådighed er der som aftalt på sidste temamøde vedlagt en oversigt over dispositionsfondens udvikling samt udviklingen i egen trækingsret. Af oversigten ses det af anden nederste linje, at den disponible likvide del af dispositionsfondens er på 5,5 mio. kr. For egen trækingsret (nederste linje) er der i øjeblikket ca. 3,1 mio. kr. til rådighed. Dette forøges med ca. 2,8 mio. kr. årligt, således at der i løbet af blot fem år vil være en saldo på 17,1 mio. kr.

Det videre forløb

Der udarbejdes supplerende undersøgelser som beskrevet ovenfor, og der arbejdes videre med hvordan "de nødvendige arbejder" kan planlægges. Omfanget at dette afklares med bestyrelsen. Når de supplerende undersøgelser er udført, kan det første "rigtige" finansieringsbudget udfærdiges.

Bilag 2: Referat af temamødet den 6. august 2019

Bilag 3: Glostrup Ejendomsselskab Helhedsplan – oplæg til undersøgelser

Bilag 4: Oversigt over dispositionsfundsudvikling og egen trækingsret

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger midler til at udføre de supplerende undersøgelser samt til KAB's indledende byggesagshonorar således, at der kan arbejdes videre med projektet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede oplægget indgående og ønsker til næste organisationsbestyrelsesmøde, at administrationen undersøger muligheden for at renovere i form af enkeltsager - eventuelt etapeopdelt.

Der skal desuden ses nærmere på omkostningerne ved nogle af delarbejderne samt omkostningsprocenten.

Organisationsbestyrelsen godkendte en ramme på 250.000 kr. til supplerende undersøgelser udført af rådgiver samt godkendte at KAB's projektledelse indtil videre afregnes efter medgået tid.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 28. august 2019
Udsendt den 17. september 2019

Kundechefen orienterede om et kommende møde med direktør Martin Roed fra Glostrup Kommune om Vestervangskoarteret herunder Vestervangsskolen samt muligheden for eventuelt at bygge fortætnings- eller nybyggeri.

10. 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

Der har ingen udgifter været siden sidst.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Serviceniveau

På sidste organisationsbestyrelsesmøde blev dette punkt udskudt til efter Glostrup Vestergårds bestyrelsesseminar den 23.-25. august 2019.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter emnet og træffer beslutning om yderligere tiltag.

Beslutning

Formanden refererede til seminaret for Glostrup Vestergårds afdelingsbestyrelse, hvor dette emne blev drøftet, idet det er oplevelsen, at der tidligere har været andet serviceniveau - med mere hjælp til beboere, der havde vanskeligt ved visse opgaver selv. Afdelingsbestyrelsen udtrykte på seminaret tilfredshed med den service som ejendomskontoret leverer under de givne betingelser, der er i dag. Driftschefen mailer oplæg fra seminaret om drift til organisationsbestyrelsen.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 28. august 2019
Udsendt den 17. september 2019

Afdelingsbestyrelsen har drøftet muligheden af at ansætte en boligsocial vicevært til at understøtte de beboere, der måtte have behov herfor. Der var ligeledes blevet drøftet, om dette kunne ske i samarbejde med nærliggende boligselskaber.

Organisationsbestyrelsen blev enig om, at der på næste organisationsbestyrelsesmøde skal inviteres en fagperson med fra KAB's boligsociale sekretariat for derved at få mere viden og inspiration bl.a. om, hvad en boligsocial vicevært typisk har af opgaver. Hvis der vælges at arbejde videre med ansættelsen af en boligsocial vicevært, vil dette skulle tages med i budgetterne til godkendelse i februar 2020.

12. Personaleplejeordning

Medarbejderne har et ønske om, at der bliver indført firmabetalt massageordning, hvor der i arbejdstiden er mulighed for at forebygge arbejdsrelaterede skader samt afhjælpe og forebygge muskelspændinger.

Ifølge tilbud er timeprisen 450 kr., hvilket svarer til to almindelige behandlinger af 30 minutters varighed. Aftalen kan helt eller delvist finansieres af virksomheden f.eks.:

- Virksomheden betaler for både massage og tiden
- Virksomheden betaler massagen, medarbejderen betaler tiden (afspadsering)
- Virksomheden og medarbejderen deler udgifterne

Som eksempel kan nævnes, at hvis otte medarbejdere får massage, og de hver får ½ times behandling hver anden måned, så vil den samlede pris være 10.800 kr.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om der skal indføres en firmabetalt massageordning, samt hvordan og hvor ofte selskabet skal bidrage til betaling af ordningen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at tilbyde medarbejderne en massageordning, hvor selskabet betaler for ½ times massage, mens medarbejderne afspadserer tiden der anvendes til massage. Medarbejderne vil maksimalt kunne få betalt massage en gang pr. måned. Ordningen er afhængig af, at der minimum er otte medarbejdere pr. gang, mens der til gengæld ikke er sat maksimum på hvor mange medarbejdere, der kan være med i ordningen.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 28. august 2019
Udsendt den 17. september 2019

13. Udskiftning af køkkener i flytteboliger

I ca. hver 3. bolig i Glostrup Ejendomsselskab er køkkenerne nedslidte på grund af ælde. Beboerne har mulighed for at modernisere køkkenet ved brug af råderetten, eller de kan afdrage det nye køkken over huslejen i forbindelse med individuel modernisering.

Før genudlejning kan det ske, at afdelingen må installere et nyt køkken, fordi det eksisterende køkken er nedslidt.

Når køkkenet bliver udskiftet i forbindelse med normal istandsættelse før genudlejning, er det afdelingen som afholder udgiften til forbedringen, da boligsøgende på dette tidspunkt allerede har modtaget tilbud med oplysning om ny leje, som ikke må afvige.

Hvis administrationen på forhånd har kendskab til, at køkkenet i en flyttebolig er forældet, kan det aftales med udlejningen i KAB, at ny husleje skal pålægges tillæg for den individuelle modernisering, og tilbudsbrevene derfor først må udsendes når ny husleje er kendt (dog max 5 dages forsinkelse). Herudover kan det blive nødvendigt at forlænge istandsættelsesperioden yderligere 14 dage. Administrativt betyder indførelsen, at der går nogle dage fra et lejemaal opsiges til det sendes i tilbud. Det er driftschefen, der er ansvarlig for at melde tilbage, hvis ordningen skal benyttes.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at alle nedslidte køkkener udskiftes i forbindelse med fraflytning, og at boligforbedringen pålægges ny lejer. Afdelingen betaler tomgang når istandsættelsesperioden forlænges med 14 dage i forbindelse med køkkenudskiftning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede indgående forslaget, herunder om det er muligt i stedet for at påføre tilbudsbreve en tekst a la "vær opmærksom på, at der måske kommer nyt køkken til xx kr. pr. måned", idet dette efter sigende er fremgangsmåden hos nogle boligselskaber.

Administrationen undersøger lovligheden af denne fremgangsmåde hos KAB's juridiske afdeling, og sagen sættes på dagsordenen til næste organisationsbestyrelsesmøde.

14. KAB's sommerophold 2019 og 2020

De to afholdte sommerophold for familier i 2019 havde i alt 241 deltagere fordelt på 77 fami-

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 28. august 2019
 Udsendt den 17. september 2019

lier. Alle med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2020 forventer KAB at kunne tilbyde to sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil.

KAB's familieophold i Pindstrup Centret fik en flot evaluering af deltagerne og gennemføres igen i 2020 i Pindstrup Centret, som ligger mellem Randers og Århus.

Senioropholdet afholdes i 2019 i september på seniorhøjskolen Rude Strand i Østjylland, og der er 65 deltagere.

Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.150 kr.
Tilskud fra boligorganisationen Maksimalt	1.050 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.100 kr.

Økonomi familieophold

	Voksne	Børn
Pris i alt	4.350 kr.	2.550 kr.
Tilskud fra boligorganisation maksimalt	1.050 kr.	1.050 kr.
Egenbetaling/restbetaling (AFF)	3.300 kr.	1.500 kr.

* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, får tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Det gælder langt de fleste.

Senioropholdet er en uges ophold på en handicapvenlig højskole. Prisen dækker en plads i et dobbeltværelse med bad og toilet samt alle måltider mv. Eneværelse kan tilkøbes. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Tilskud fra boligorganisationen

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til de to sommerophold gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: Transport, udflugter og foredrag m.v.

Boligorganisationens pris vil være maksimalt 1.050 kr. pr. plads i 2020, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. Fordeling af pladser vil tage højde for, at alle boligorganisationer, som har tildelt pladser, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

For familieopholdets vedkommende, er Arbejdsmarkedets Feriefonds kriterier for udbetaling af tilskud grundlaget for fordeling. For senioropholdet vil det være først-til mølle-princippet,

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 28. august 2019
Udsendt den 17. september 2019

der gælder i tilfælde af overtegning.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne.

I 2019 bevilligede organisationsbestyrelsen 15 pladser til sommerophold. Der deltog i alt syv beboere fra Glostrup Ejendomsselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Glostrup Ejendomsselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anfører, hvor mange familiepladser og seniorpladser de ønsker at kunne tilbyde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at tilbyde i alt 15 familie-/seniorpladser til beboerne i Glostrup Ejendomsselskab.

Sager til orientering

15. Forsikringsstatistik fra Willis 2015 – 2018

Forsikringssager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der har kontakten til forsikringsselskabet.

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikringsskader i relation til bygningsforsikringen.

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader. Statistikken er vedlagt som bilag.

Bilag 5: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2015-2018

Bilag 6: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2015-2018

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 28. august 2019
 Udsendt den 17. september 2019

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Investeringsforeninger

Donald Trump er efterhånden fast inventar, når vi opdaterer om situationen på de finansielle markeder. Og denne gang er ingen undtagelse. Handelskonflikten har igen skabt usikkerhed i markedet, og den er ikke blevet mindre af, at Kinas statsdrevne landbrugsvirksomheder, på opfordring fra landets regering, angiveligt er ophørt med at importere landbrugsvarer fra USA.

I starten af august 2019 har der været nyt fra den kinesiske økonomi, og juli 2019 PMI-tal for servicesektoren viste sig at være en skuffelse.

PMI for servicesektoren faldt til 51,6 i juli 2019 fra 52,0 i juni 2019 ifølge data. Økonomerne havde ventet et uændret indeks på 52,0.

I juli 2019 oplevede vi ligeledes nervøsiteten var til at spore hos Den amerikanske centralbank, Fed, der sænkede renten med 0,25 procentpoint. Centralbankens mål er at forlænge højkonjunktoren og ikke mindst sparke liv i inflationen.

Urolighederne har betydet, at investorerne er søgt mod sikker havn, hvilket har betydet fallende renter og stigende kurser.

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2018	Indre værdi (Kurs) 2. aug. 2019	Værdi- udvikling 2. aug. 2019	Værdi- udvikling hele 2018
Danske Capital	7.316.713	117,28	120,80	3,00 %-point	0,65 %-point
SEB Invest	21.910.300	120,08	122,73	2,21 %-point	1,46 %-point
Nykredit Port.	20.452.100	122,23	125,86	2,96 %-point	0,96 %-point

Historiske afkast og kursudvikling kan ikke betragtes som en garanti for fremtidig kursudvikling og afkast. Indskud i investeringsforeningerne skal betragtes som en langsigtet investering.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 28. august 2019
Udsendt den 17. september 2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Nyt fra administrationskontoret

Torsdag den 13. juni 2019 blev der afholdt 1-års gennemgang på den ny kontorbygning.

Forud for gennemgangen var der fremsendt en fejl- og mangelliste til REMA, og der var reklameret over kraftig overophedning i hele bygningen i det meste af sommerhalvåret. Herudover var der udbedt en afklaring på myndighedernes krav om solceller og dokumentation vedrørende opfyldelse af energikrav i BR15.

Bortset fra hurtig udbedring af mindre fejl, blev det på mødet aftalt, at REMA snarest fremsender dokumentation for energimærke og energirammeberegning. Endvidere blev det aftalt, at REMA undersøger med deres energirådgiver, om beregninger og bygningsreglementskrav er overholdt. Herunder udarbejdelse af indeklimasimulering og ventilationsomfang. Endvidere blev det aftalt, at REMA undersøger med deres energirådgiver, om solceller kan udgå og at der i stedet monteres fast solafskærmning på bygningen.

Bortset fra energimærkning har REMA endnu ikke vendt tilbage med dokumentationer.

Ved gennemgang af ventilationsanlægget blev det konstateret, at anlægget ikke var indstillet korrekt, at filtre skulle skiftes, og at der var anvendt samme armaturer til indblæsning og udsugning i de fleste rum.

Efterfølgende blev ventilationsanlægget rensat og indreguleret, og forkerte loftsarmaturer blev skiftet, hvilket dog ikke havde nogen mærkbar virkning på de meget høje temperaturer i bygningen.

I juli måned 2019 var inde-temperaturen i det sydøstlige hjørne af bygningen ofte over 35 grader, hvilket nødvendiggjorde etablering af en fancoil til nedkøling af receptionen. Der er endnu ikke fundet en løsning på dårligt indeklima i de øvrige kontorer og møderum.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 28. august 2019
Udsendt den 17. september 2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Nyt fra afdelingerne

Udskiftning af varmevekslere i varmecentral på Vestergårdsvej

På seneste organisationsbestyrelsesmøde den 15. maj 2019 blev der orienteret om de meget store strafgebyrer fra Glostrup Forsyning, som skyldes dårlig afkøling af fjernvarmevand i varmecentralen på Vestergårdsvej.

Glostrup Forsyning har på opfordring lavet en opgørelse over de sidste 3 års forbrug. Beregningen viser, at det i årene har kostet 397.207 kr. med en afkøling på 9-10 grader.

Midt i maj 2019 blev det nødvendigt at åbne helt op for ventiler og pumper i varmecentralen så alle varmtvandsbeholdere kunne komme op på 53-55 grader, hvilket er nødvendigt for at undgå legionella i brugsvandet. Afkøling af fjernvarmevandet er til tider nede på 4-5 grader, og prognosen for årets strafgebyr i 2019 er 330.000 kr.

Da nye varmevekslere koster mindre end bøden for ringe afkøling i et år, er det i samråd med formandskabet aftalt at igangsætte udskiftning af vekslere straks med Kim Olsson A/S som rådgiver på opgaven.

Dørtelefoner i Glostrup Vestergård II

Etablering af 105 dørtelefoner i 17 opgange i Glostrup Vestergård II er henover sommeren udført som planlagt. Dørtelefonerne aktiveres efter montering af låse i uge 34.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, dog med en bemærkning om, at administrationen skal undersøge hvorfor KAB's Energi- og varmekonsulenter ikke tidligere har anbefalet udskiftning af vekslere.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 28. august 2019
Udsendt den 17. september 2019

19. Kommende møder

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.

20. Beboerklagenævns sager

Som bilag er beboerklagenævnsstatistik for perioden 2015-2019.

Bilag 7: Beboerklagenævnsstatistik

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Eventuelt

Dorthe Guldbrandsen erindrede organisationsbestyrelsen om, at der som aftalt køres videre med Stofa som udbyder, men at dette virker som en dyrere løsning. Der inviteres rådgiver med til et kommende organisationsbestyrelsesmøde for at drøfte strategi for valg af udbyder.

22. Referat fra mødet

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 28. august 2019
Udsendt den 17. september 2019

23. 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