

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 11. februar 2021  
Udsendt den 3. marts 2021

## Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 11. februar 2021 kl. 16.00 digitalt på MS Teams

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

**Afbud:**

**KAB:** Lisa Fomsgaard Nielsen, Søren Martinussen

### Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden .....	3
2. Valg af dirigent .....	3
3. Godkendelse af forretningsorden .....	3
4. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 9. december 2020 .....	3
5. Fremlæggelse af revisionsprotokol .....	4
6. Meddelelser fra formanden .....	4
7. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	5
8. Repræsentantskabets sammensætning .....	5
Sager til beslutning.....	6
9. Afdelingernes driftsbudgetter .....	6
10. Udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen .....	8
11. Forsikringsudbud .....	8

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. februar 2021

Udsendt den 3. marts 2021

12. Sommerophold 2020/2021 .....	11
13. Byggesager i Glostrup Ejendomsselskab med Byggepartnerskab .....	13
Sager til orientering.....	16
14. Udlejningsstatistik og ghettokriterier .....	16
15. Budgetopfølgning for afdeling III – som følge af nyt ejendomskontor .....	17
16. Mailhøring om adgang til ejendomskontoret.....	18
17. Nyt fra administrationskontoret .....	18
18. Nyt fra afdelingerne .....	19
19. Kommende møder .....	20
20. Beboerklagenævnsager .....	20
21. Eventuelt.....	21
22. Referat fra mødet.....	21
23. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed .....	21

Bilag 1: Forretningsorden.....	3
Bilag 2: 46001 Budget 2021-2022.....	7
Bilag 3: 46002 Budget 2021-2022.....	7
Bilag 4: 46003 Budget 2021-2022.....	7
Bilag 5: 46004 Budget 2021-2022.....	7
Bilag 6: 46005 Budget 2021-2022.....	7
Bilag 7: 46007 Budget 2021-2022.....	7
Bilag 8: Oversigt – rådighedskonto.....	8
Bilag 9: Tidsplan for udbud via rammeaftalen .....	11
Bilag 10: Brug af arbejdskapital til dækning af selvrisiko .....	11
Bilag 11: Glostrup Vestergård – Projektmappe .....	15
Bilag 12: Udlejningsstatistik 2018-2020.....	17
Bilag 13: Budgetopfølgning for 46004 Glostrup Vestergård III.....	17
Bilag 14: Beboerklagenævnsstatistik.....	20

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. februar 2021

Udsendt den 3. marts 2021

## 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

*David Nielsen-Ouro blev valgt som dirigent.*

## 3. Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen vedlægges som bilag.

Bilag 1: Forretningsorden

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.*

## 4. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 9. december 2020

Referat samt fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet den 9. december 2020 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 22. december 2020.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. februar 2021

Udsendt den 3. marts 2021

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referaterne, og at de på et senere tidspunkt underskrives af formanden.

## **Beslutning**

*Der var ingen bemærkninger til referatet, der blev godkendt af organisationsbestyrelsen.*

## **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**

*Der var ingen bemærkninger fra formanden under dette punkt.*

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. februar 2021

Udsendt den 3. marts 2021

## 7. Organisationsbestyrelsens sammensætning

På repræsentantskabsmødet den 4. november 2020 blev der foretaget valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen har derfor følgende sammensætning:

	Navn	På valg
Formand	David Nielsen-Ourø	2022
Næstformand	Michael Poulsen	2021
Medlem	Vibeke Nielsen	2022
Medlem	Orla Neumann	2022
Medlem	Dorthe Guldbrandsen	2021
Suppleant	Jena Madsen	1. suppleant
Suppleant	Per Alø Nielsen	2. suppleant
Suppleant	Gert Jensen	Engbrydeparken

### Beslutning

*Michael Poulsen meddelte, at han flytter i løbet af foråret. Han giver besked, når det er tid.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 8. Repræsentantskabets sammensætning

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. februar 2021

Udsendt den 3. marts 2021

Repræsentantskabet har følgende sammensætning:

	<b>Navn</b>	<b>Afdeling</b>
Formand	David Nielsen-Ourø	Glostrup Vestergård III
OB Medlem	Michael Poulsen	Engbrydeparken
OB Medlem	Dorthe Guldbandsen	Glostrup Vestergård I
OB Medlem	Vibeke Nielsen	Glostrup Vestergård III
OB Medlem	Orla Neumann	Glostrup Vestergård III
Medlem	Per Alø Nielsen	Glostrup Vestergård I
Medlem	Jena Madsen	Glostrup Vestergård IV
Medlem	Anja Kølbæk Andreasen	Glostrup Vestergård IV
Medlem	Helle Hartung	Glostrup Vestergård II
Medlem	Gert Jensen	Engbrydeparken
Medlem	Niels Peter Frandsen	Engbrydeparken
Medlem	Morten Nørgaard	Glostrup Vestergård III
Suppleant	John Ziegler	Glostrup Vestergård III

## **Beslutning**

*Morten Nørgaard er fraflyttet, hvorfor der er en vakant plads for Glostrup Vestergård III.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **Sager til beslutning**

### **9. Afdelingernes driftsbudgetter**

Afdelingernes driftsbudgetter for perioden 1. juni 2021 til 31. maj 2022 er medsendt som bilag.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes driftsbudgetter for 2021-2022.

## **Baggrund**

På grund af Coronakrisen og dertil hørende forbud mod større forsamlinger vil det ikke være muligt at afholde afdelingsmøder. Boligministeriet har på baggrund heraf udarbejdet en bekendtgørelse med forskellige ændringer, for at få hverdagen til at fungere så normalt som muligt.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. februar 2021

Udsendt den 3. marts 2021

En del af denne bekendtgørelse omhandler afdelingernes budgetter, hvor boligorganisationen **uden** afdelingsmødets godkendelse kan beslutte et driftsbudget for det kommende budgetår, hvis lejestigningen ikke er over 2 % (udover stigninger, som afdelingsmødet allerede har godkendt). Alternativt kan administrationen varsle de budgetterede lejestigninger, og så skal dette godkendes på et efterfølgende afdelingsmøde, når det er muligt.

#### **46001 Glostrup Vestergård I**

Driftsbudgettet – balancerer med 6.627.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 114.000 kr. Hvilket giver en huslejestigning på 1,99 %.

#### **46002 Engbrydeparken**

Driftsbudgettet – balancerer med 11.855.000 kr. og slutter med, at budgettet balancerer. Der bliver ikke foretaget en lejeregulering.

#### **46003 Glostrup Vestergård II**

Driftsbudgettet – balancerer med 12.215.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 196.000 kr. Hvilket giver en huslejestigning på 1,98 %.

#### **46004 Glostrup Vestergård III**

Driftsbudgettet – balancerer med 9.155.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 143.000 kr. Hvilket giver en huslejestigning på 1,86 %.

#### **46005 Glostrup Vestergård IV**

Driftsbudgettet – balancerer med 21.637.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 370.000 kr. Hvilket giver en huslejestigning på 1,99 %.

#### **46007 Glostrup Vestergård - selskabslokaler**

Driftsbudgettet – balancerer med 266.000 kr. efter et tilskud fra afdelingerne på 257.000 kr.

Der foretages varslinger vedrørende afdelingernes antennebudgetter samtidig med varsling af huslejereguleringerne.

Bilag 2: 46001 Budget 2021-2022

Bilag 3: 46002 Budget 2021-2022

Bilag 4: 46003 Budget 2021-2022

Bilag 5: 46004 Budget 2021-2022

Bilag 6: 46005 Budget 2021-2022

Bilag 7: 46007 Budget 2021-2022

### **Beslutning**

*Budgetterne er tilrettet i forhold til første udkast således, at organisationsbestyrelsen kan vedtage disse, da der ikke kan afholdes afdelingsmøder pga. COVID-19. Tilretning er sket ved, at der indbetales*

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. februar 2021

Udsendt den 3. marts 2021

*mindre til næste års henlæggelser, konto 120, end forventet. Dette kan ses på likviditetsbudgettet, hvor året afoiger fra andre år. Det medvirker, at indbetalingerne forventes at komme tilbage på niveau næste år.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for 2021-2022.*

## 10. Udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen

Ifølge aftale med formanden orienteres der på hvert organisationsbestyrelsesmøde om udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Administrationen orienterer på baggrund af en aktuel udskrift af bogføringer, der vedrører organisationsbestyrelsens rådighedsbeløb.

Bilag 8: Oversigt – rådighedskonto

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 11. Forsikringsudbud

Tiden er kommet til, at KAB's forsikringsordning (byggningsforsikringer) skal i EU-udbud. Efter reglerne om EU-udbud skal der gennemføres udbud af forsikringsordningen ca. hvert femte år, og det er i år.

Forsikringerne skal placeres pr. 1. oktober 2021, og vi er derfor allerede nu i gang med at tilrettelægge det kommende udbud, hvor alle boligorganisationer deltager, medmindre det fravælges.



Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. februar 2021

Udsendt den 3. marts 2021

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter,

- hvilken selvrisiko der skal være.
- om boligorganisationen skal være med i rammeaftalen og det efterfølgende udbud.
- om boligorganisationen vælger at betale selvriskoen og i hvilket omfang.

## Sagsfremstilling

Tilrettelæggelsen af det kommende udbud har ført til overvejelser omkring formen, da der gennem de seneste år desværre er sket en negativ udvikling i forsikringsmarkedet, der betyder, at interessen for at byde på boligorganisationer er behersket, og samtidig er præmierne blevet drevet op som følge af det, der er blevet betegnet som et hårdt marked.

Vurderingen har derfor været, at vi med den nuværende form på udbuddet kan risikere at begrænse antallet af bydere. Det er derfor i dialog med forvaltningsudvalget og Willis besluttet at udbyde forsikringsordningen på en ny måde, som forhåbentlig kan være med til at sikre en bedre konkurrence.

Aftalen vil derfor blive udbudt som en rammeaftale, hvor der vælges tre til fem forsikrings-selskaber på baggrund af deres imødekommelse af de krav, som vi stiller til betingelser og vilkår samt nogle prismæssige beregninger på eksempelniveau og rabatmuligheder.

Derefter vil forsikringerne for boligorganisationerne blive budt ud hos de udvalgte forsik-ringssselskaber i en ren præmiekonkurrence, da der ved den indledende øvelse er aftalt de faktiske betingelser og vilkår.

Som altid vil KAB's indkøbsvolumen være med til at understøtte, at den enkelte boligorgani-sation vil opnå rigtig gode betingelser, der er med til at sikre de fremtidige erstatninger i ska-dessager, ligesom vi forventer, at der uagtet det hårde marked vil kunne opnås præmiemæs-sige fordele gennem et samlet indkøb, selvom det bliver fordelt på flere forsikrings-selskaber,

Alle boligorganisationer vurderes individuelt, hvilket også er sket tidligere, og den fremti-dige præmies størrelse vil afhænge 100 % af det skadeforløb, som den enkelte boligorganisa-tion har haft. Vi vil sammen med Willis gøre vores bedste for, at der gennem forsikringsafta-len skabes en fair og rimelig løsning i forhold til forsikringsmarkedet i øvrigt.

Hvis I vælger at tilslutte jer udbuddet via rammeaftalen, kan I se et lille overblik over, hvor-dan den helt overordnede tidsplan ser ud i bilaget Tidsplan for udbud via rammeaftalen.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. februar 2021

Udsendt den 3. marts 2021

## Selvrisiko

Et andet vigtigt parameter i forhold til et kommende udbud er valg af selvrisiko. Dette gælder uanset, hvilken løsning der vælges.

Gennem de seneste par år er der arbejdet på at finde løsninger, hvor boligorganisationerne kunne få flere alternative tilbud med forskellige selvrisici-muligheder.

Kvaliteten af de tilbud, som vi har modtaget, har desværre i langt de fleste tilfælde fået pilen til at pege på at fastholde en selvrisiko på 0 kr., da vi ikke oplevede, at forsikringsselskaberne gav en tilstrækkelig stor rabat for at tage en selvrisiko.

Vi valgte derfor at gennemføre en test i samarbejde med et par boligorganisationer, der var parate til ikke at tage alternativer med, men alene udbyde med eller uden selvrisiko. Uden selvrisiko endte som tidligere, men ved at vælge en klar strategi omkring selvrisiko kan vi se, at vi opnår langt bedre tilbud med valg af en generel selvrisiko og ingen alternativer.

Derfor skal hver boligorganisation tage stilling til, hvilken selvrisiko den ønsker, inden vi gennemfører udbuddet og får tilbud hjem.

Boligorganisationen har på nuværende tidspunkt en selvrisiko på 0 kr. pr. skade.

Hvis vi foretager en nærmere undersøgelse af jeres skader, så kan vi se, at den udgift, som boligorganisationen selv skal bære, udgør følgende:

5.000 kr. i selvrisiko	Gennemsnitlig årlig egenudgift	68.477 kr.
10.000 kr. i selvrisiko	Gennemsnitlig årlig egenudgift	121.580 kr.
25.000 kr. i selvrisiko	Gennemsnitlig årlig egenudgift	220.963 kr.

Det skal understreges, at der er tale om en gennemsnitlig udgift baseret på de sidste fem skadeudbetalinger, og nogle år kan udgiften være lavere og andre år højere, men over en 5-årig periode bør den følge gennemsnittet, medmindre der sker en drastisk udvikling i skaderne.

Vi vil på baggrund af ovenstående oplysninger bede organisationsbestyrelsen tage stilling til, hvorvidt den ønsker at gennemføre forsikringsudbuddet med selvrisiko eller uden:

- 0 kr. i selvrisiko
- 5.000 kr. i selvrisiko
- 10.000 kr. i selvrisiko
- 25.000 kr. i selvrisiko
- 50.000 kr. i selvrisiko

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. februar 2021

Udsendt den 3. marts 2021

## **Brug af arbejdskapital til dækning af selvrisiko**

Hvis organisationsbestyrelsen vælger at gennemføre forsikringsudbuddet med en selvrisiko, kan det medføre en stor udgift for en mindre afdeling, hvorimod en stor afdeling sagtens kan indeholde udgiften i driftsudgifterne.

Det er derfor undersøgt, om der er en mulighed for at hjælpe afdelingerne.

Se bilaget Brug af arbejdskapital til dækning af selvrisiko.

## **Det videre forløb**

Det er ud fra tidsplanen vores forventning, at vi kan præsentere de enkelte boligorganisationer for resultatet af udbuddet i starten af august 2021 og forhåbentlig for nogle organisationer tidlige, men detailplanen er fortsat under udarbejdelse.

Hvis der vælges individuelt udbud, så skal der udarbejdes en individuel plan for dette.

Bilag 9: Tidsplan for udbud via rammeaftalen

Bilag 10: Brug af arbejdskapital til dækning af selvrisiko

## **Beslutning**

*Vicedirektør Lone Skriver deltog under dette punkt og beskrev at udbudsmetoden ændres, idet der var bekymring for, at der kun ville være to bydere, hvis den traditionelle udbudsmetode fortsatte. Ved en rammeaftale, som er en pionermåde at gøre det på sammen med Willis og Horten advokater, håber vi flere vil byde.*

*Med hensyn til selvrisiko, ved vi at flere selskaber ikke vil tilbyde forsikring med mindre, selskaberne tegner selvrisiko. Dette sker blandt andet fordi, selskaberne bruger megen administrativ tid på småskader. KAB anbefaler, at Glostrup Ejendomsselskab tegner en selvrisiko på 5.000 kr.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at Glostrup Ejendomsselskab er med i rammeudbuddet og tegner en selvrisiko på 5.000 kr. Eventuel betaling af selvrisiko via arbejdskapitalen drøftes på et senere tidspunkt. KAB vender tilbage med konkrete tilbud efter august 2021, når tilbud er indhentet.*

## **12. Sommerophold 2020/2021**

KAB har i 2020 afholdt to sommerophold for familier og et seniorophold på Rude Strand Højskole for beboere i KAB-fællesskabet. Nu planlægges ferieophold for 2021, og boligorganisationerne har igen mulighed for at tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser på sommeropholdene.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. februar 2021

Udsendt den 3. marts 2021

## 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 pladser, man ønsker at kunne tilbyde.

## Sagsfremstilling

Under hensyn til COVID-19 og forsamlingsforbud lykkedes det at gennemføre de to sommerophold i 2020 til stor glæde for i alt 55 familier (192 deltagere) i KAB-fællesskabet. Hovedparten af familierne deltog med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond (AFF), mens tre familier deltog med egenbetaling.

I 2021 forventer KAB igen at kunne tilbyde to sommerophold til børnefamilier i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil. Opholdene afholdes igen på Pindstrupcentret, som ligger mellem Randers og Århus. Der vil være plads til omkring 120 deltagere på hvert ophold, men det afhænger af, om der stadig vil være forsamlingsforbud og andre restriktioner i forbindelse med COVID-19 til den tid.

Senioropholdet blev også i 2020 afholdt på Rude Strand Højskole i Østjylland. Det lykkedes ligeledes at gennemføre senioropholdet, hvor 54 deltog med fokus på forholdsregler relateret til COVID-19. Turen gav en flot deltagerevaluering. Det har ikke været muligt at booke højskolen i 2021. Derfor arbejdes der p.t på at finde et andet sted, hvor senioropholdet kan holdes. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

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

Det er KAB's administration, der i sidste ende 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 2020 deltog syv beboere fra Glostrup Ejendomsselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

## Økonomiske konsekvenser

Boligorganisationens pris vil være 1.050 kr. pr. plads i 2021. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. I forbindelse med fordelingen af pladser vil der blive taget højde for, at alle boligorganisationer, som har tildelt pladser, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil få tildelt pladser.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. februar 2021

Udsendt den 3. marts 2021

## Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.850 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	1.050 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.800 kr.

## Økonomi familieophold

Pris i alt	4.050 kr.
Tilskud fra boligorganisation	1.050 kr.
Tilskud fra AFF (max 500 kr. per person per døgn)*	3.000 kr.

\* AFF giver tilskud til beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, samt beboere fra særligt udsatte boligområder. Langt de fleste deltagere får tilskud fra AFF. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

## Det videre forløb

Der vil blive reklameret for sommeropholdene i februar/marts 2021 og deadline for tilmelding er i april 2021, hvorefter pladser vil blive fordelt.

## Beslutning

*Vibeke Nielsen spurgte, hvorfor senioropholdet placeres lige midt i sommerferien. Det udelukker næsten med sikkerhed dem, der stadig er på arbejdsmarkedet, idet de fleste arbejdspladser prioriterer at give børnefamilier fri i denne periode.*

*Lisa Fomsgaard Nielsen har efter mødet undersøgt sagen nærmere, og årsagen til tidspunktet afhænger af, hvor der er plads, og vil derfor variere fra år til år. I alt er der kun 3-4 seniorhøjskoler i Danmark, og COVID-19 har betydet, at rigtig mange danskere holder ferie hjemme og søger mod højskolerne. Højskoleopholdene var derfor booket op meget tidligt. Højskolerne går efter deres "kerne kunder". Derfor var der reelt kun en højskole, der havde plads i år og som havde et program, der også passede til KAB. Det skal være et program med et bredt, alment sigte og ikke med et specifikt fokus på fx kunst, botanik, grænselandet, Grundtvig eller andre specifikke emner.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte i alt 15 familie-/seniorpladser til beboerne i Glostrup Ejendomsselskab.*

## 13. Byggesager i Glostrup Ejendomsselskab med Byggepartnerskab

Organisationsbestyrelsen er sidst blevet orienteret på organisationsbestyrelsesmødet den 2. september 2020.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. februar 2021

Udsendt den 3. marts 2021

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger et risikovilligt udlæg på 5.984.898 kr. inkl. moms for igangsætning af Aftaletrin 1.

Beløbet bliver medtaget i de enkelte byggesager. Skulle byggesagerne ikke blive gennemført betales beløbet af selskabets dispositionsfond.

## Sagsfremstilling

For at få et indtryk af afdelingerne, og for få en indsigt i de forskellige bygningsdele og deres tilstande har Byggepartnerskabet sammen med følgegruppen foretaget en besigtigelse af alle afdelingerne.

På baggrund af besigtigelsen, information fra driften og følgegruppen samt tidligere udførte tilstandsvurderinger af Kim Olsson, er der udarbejdet en projektmappe for de ustøttede byggesager. Projektmappen rummer følgende bygningsdele:

- Tagudskiftning
- Udskiftning af varmerør i jord
- Udskiftning af faldstammer og stigstreng
- Renovering af kloakker
- Miljøarbejder i forbindelse med renovering af ovenstående bygningsdele.

Projektmappen blev gennemgået på følgegruppemøde onsdag den 13. januar 2021. Projektmappen indeholder en beskrivelse af de eksisterende forhold, renoveringsforslag, vejledende procesplan samt projektøkonomi.

Dialogen med kommunen vedr. fortætning og tagboliger pågår stadig, men er sat på standby i forbindelse med Covid-19.

## Økonomiske konsekvenser

For at kunne forsætte processen med Byggepartnerskabet, skal der nu bevilliges et udlæg for at igangsætte projektet/projekterne i Aftaletrin 1. Arbejderne i Aftaletrin 1 udføres efter medgået tid, hvilket betyder, at der betales for de timer, som benyttes. Byggepartnerskabet har vurderet, at der er behov for nedenstående udlæg for at gennemføre Aftaletrin 1 for de enkelte afdelinger.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. februar 2021

Udsendt den 3. marts 2021

Der søges om følgende udlæg, alle beløb er inkl. 25 % moms:

Glostrup Vestergård I	888.269 kr.
Glostrup Vestergård II	1.041.218 kr.
Glostrup Vestergård III	946.315 kr.
Glostrup Vestergård IV	1.117.431 kr.
Engbrydeparken	841.665 kr.
Kloakker, tv-inspektion alle afdelinger	<u>1.150.000 kr.</u>
<b>I alt</b>	<b>5.984.898 kr.</b>

## Det videre forløb

Der arbejdes videre med Aftaletrin 1, hvor der udarbejdes byggeprogram og dispositionsforslag, som i sidste ende afsluttes med et ekstraordinært afdelingsmøde for hver afdeling. Det er her, beboerne skal stemme om projektet/projekterne.

Bilag 11: Glostrup Vestergård – Projektmappe

## Beslutning

*Søren Elo Christensen indledte og forklarede, at siden sidste følgegruppemøde har KAB afholdt møde med Byggepartnerskabet og rådgiver Kim Olsson for at forstå differencerne i Byggepartnerskabets projektkonometri sammenlignet med rådgiver Kim Olssons. En del af forklaringen skyldes forskelle i indeksering, forskelle i renoveringsmetode samt, at Byggepartnerskabet har uforudsete udgifter med i budgettet.*

*Orla Neumann pointerede, at der ser ud til at være sket en fejl i økonomien i projektmappen for tag i Glostrup Vestergård I og Glostrup Vestergård III, da forskellen i anlægsøkonomien ikke modsvarer forskellen i størrelse på tag i de to afdelinger.*

*Orla Neumann spurgte desuden ind til, hvad det vil koste at skifte faldstammerne løbende i stedet for samlet? Det har tidligere været drøftet på et organisationsbestyrelsesmøde, at dette skal undersøges. Det bør desuden overvejes om en løsning med greenpipe/strømpeforing i stedet for total udskiftning, kunne være en mulighed.*

*Organisationsbestyrelsen havde herefter en længere drøftelse om muligheden for en helhedsplan og Landsbyggefondens normale praksis.*

*Orla Neuman spurgte ind til overvejelserne om decentrale varmecentraler. David Nielsen-Ouø reflekterede over, at det ser ud som om, Byggepartnerskabet ligger sig fast på 2-strengs anlæg, men det er ikke nødvendigvis sikkert, at Glostrup Ejendomsselskab ønsker dette. Organisationsbestyrelsen var ikke helt enige om behovet for 2-strengs anlæg, og der skal ses nærmere på de forskellige muligheder.*

*Det blev aftalt, at KAB får kvalificeret anlægsøkonomien yderligere i samarbejde med Byggepartnerskabet, hvorefter der indkaldes til følgegruppemøde med deltagelse af Byggepartnerskabet. Kort tid efter*

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 11. februar 2021  
Udsendt den 3. marts 2021

*dette følgegruppemøde planlægges et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde således, at der kan træffes beslutning om den videre proces.*

## Sager til orientering

### 14. Udlejningsstatistik og ghettokriterier

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

I 2020 er 76 ud af selskabets 980 familieboliger genudlejet. Det svarer til en genudlejningsprocent på 7,8, hvilket er meget tilfredsstillende.

#### Udlejning 2020

Almene boligorganisationer	Antal familieboliger	Venteliste almindelig	Alm. %	Venteliste oprykning	Opryk. %	Venteliste fleksible udlejninger	Fleks. %	Andet + byfornyelse særbolige	Andet/By %	Bytte	Bytte %	Kommunal anvisning	Kommunal %	Samlet
46 Glostrup Ejendomsselskab	980	2	2,6%	31	40,8%	25	32,9%	2	2,6%	4	5,3%	12	15,8%	76
1 Glost. Vestergrd. I	104	0	0,0%	3	33,3%	3	33,3%	0	0,0%	0	0,0%	3	33,3%	9
2 Engbrydeparken	176	0	0,0%	6	54,5%	3	27,3%	0	0,0%	1	9,1%	1	9,1%	11
3 Glost. Vestergrd. II	195	1	4,0%	8	32,0%	8	32,0%	1	4,0%	2	8,0%	5	20,0%	25
4 Glost. Vestergrd. III	152	0	0,0%	4	50,0%	3	37,5%	0	0,0%	0	0,0%	1	12,5%	8
5 Glost. Vestergrd. IV	353	1	4,3%	10	43,5%	8	34,8%	1	4,3%	1	4,3%	2	8,7%	23

#### Ghettokriterier

Herunder ghettokriterierne pr. 1. december 2020 for selskabet afdelinger

Områdenavn	Afdelingsnavn	Antal familieboliger	Beboere	Udenfor arb.marked 18-64 år	IE ikke vestlige	Dømte	Kun grundskole 30-59 år	Gns. Indkomst 15-64 år
			1/1-2020	> 40 pct. (2018-19)	> 50 pct. (1/1-2020)	≥ 2,27 pct. (2018 og 2019)	> 60 pct. (1/1-2020)	< 55 pct. (År 2019)
	Engbrydeparken	176	315	28,5	30,8	1,98	43,5	65,6
Glostrup Vestergård	Glostrup Vestergård I	104	212	25,9	38,2	-	57,9	67,8
Glostrup Vestergård	Glostrup Vestergård II	195	388	26,2	44,3	1,28	58,1	63,9
Glostrup Vestergård	Glostrup Vestergård III	152	300	24,1	37,7	2,01	50,9	71,3
Glostrup Vestergård	Glostrup Vestergård IV	353	688	28,6	36,3	1,18	57,1	65,2

De fire afdelinger Glostrup Vestergård I til IV udgør et sammenhængende område med mere end 1.000 beboere.



Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. februar 2021

Udsendt den 3. marts 2021

Jf. almenboligloven § 61 a stk. 1 bliver et boligområde udsat, hvis det opfylder to af de fire kriterier: udenfor arbejdsmarkedet, dømte, kun grundskole og gennemsnitsindkomst.

Jf. stk. 2 bliver et boligområde til en ghetto hvis det opfylder to ud af de fire kriterier, og hvis andelen af indvandrere overstiger 50%.

De fire afdelinger samlet og hver for sig opfylder ikke kriterierne for at blive et hverken et udsat boligområde eller en ghetto.

Bilag 12: Udlejningsstatistik 2018-2020

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 15. Budgetopfølgning for afdeling III – som følge af nyt ejendomskontor

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

I forbindelse med drøftelser af økonomi for nyt ejendomskontor blev der i foråret 2020 oplyst, at fra den 1. juni 2020 og årene frem udgør Glostrup Vestergård III's årlige tab 51.234,06 kr., da det først er her, at besparelsen på ejendomsskatten og ejendomsforsikring er slået igennem.

Herudover er alle besparelser i det gældende budgetår heller ikke medregnet, hvilket betyder at der pt. er et minus på ca. 360.000 kr. Dette ville svare til en huslejestigning på 3,63%. Det blev desuden oplyst, at da budgetåret lige var begyndt, ville der med stor sandsynlighed kunne findes besparelser på andre poster således, at en huslejestigning kan undgås.

Organisationsbestyrelsen har efterspurgt en status på, om der her godt halvt inde i budgetåret har vist sig besparelser på afdelingens budget.

7/12 dele af året er gået, hvilket svarer til 58,3 % af budgettet. Pr. den 4. januar 2021 er anvendt 49,49 %.

Ud fra et øjebliksbillede er der sparet 8,84 %, hvilket svarer til 412.000 kr. Besparelserne ligger fordelt på konto 115, 118 og 119.

Bilag 13: Budgetopfølgning for 46004 Glostrup Vestergård III.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. februar 2021

Udsendt den 3. marts 2021

## **Beslutning**

*Søren Martinussen forklarede om opfølgningen og pointerede, at der fortsat vil være fokus resten af budgetåret.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **16. Mailhøring om adgang til ejendomskontoret**

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

I mail af den 26. januar 2021 forespurgte David Nielsen-Ourø de øvrige medlemmer af organisationsbestyrelsen om der var nogen indvendinger mod, at David også får nøgle samt kode til ejendomskontoret således, at det fremover er Dorthe samt David, der har adgang udenfor åbningstid. Da der ikke er kommet nogen indvendinger, er det blevet iværksat.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **17. Nyt fra administrationskontoret**

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Den 5. januar 2021 blev restriktionerne for at begrænse smitte med Covid-19 skærpet yderligere. På denne baggrund har administrationen udsendt besked til beboerne om, at Glostrup Ejendomsselskab og vores samarbejdspartnere er udfordret på visse opgaver på grund af den nye Corona variant og nye afstandskrav.

Derfor må det forventes, at beboeropgaver, som ikke er akutte, venter med at blive udført, til det igen er sundhedsmæssigt forsvarligt. Vi ved endnu ikke, hvor lang denne periode er, men administrationen følger alle anbefalinger og retningslinjer tæt.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. februar 2021

Udsendt den 3. marts 2021

Når der arbejdes i boligerne, skal både beboer og håndværker/personale bære mundbind. Besøget bliver aflyst, hvis beboerne har symptomer på smitte, eller hvis de afventer svar på test.

På administrationskontoret skal alle besøgende bære mundbind og blive i forkontoret/receptionen.

Administrationskontoret kan altid kontaktes via app og mail, eller der kan indtales besked på telefonsvareren. Både mails og telefonbeskeder bliver besvaret hurtigst muligt.

Akutte opgaver udenfor arbejdstid udføres via selskabets vagtordning.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **18. Nyt fra afdelingerne**

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen besluttede på sidste organisationsbestyrelsesmøde at aflyse de vejledende budgetmøder i Glostrup Vestergård I-IV.

Afdelingsbestyrelserne i Glostrup Vestergård og Engbrydeparken er efterfølgende blevet enige om, at de ordinære afdelingsmøder også skal udsættes, til det igen er sundhedsmæssigt forsvarligt, at mødes fysisk i beboerdemokratiet.

Dette medfører, at organisationsbestyrelsen skal godkende afdelingernes budgetter, hvilket er beskrevet andet sted i denne dagsorden.

Afdelingsbestyrelserne fortsætter uændret, indtil der igen kan foretages valg af formænd og medlemmer til bestyrelserne.

## **Beslutning**

*Dorthe Gulbrandsen orienterede om, at urafstemning om parkeringsforhold er ved at blive færdiggjort. Afdelingsbestyrelsen skal se på materialet den 16. februar 2021. Urafstemningen vil ske for hver afdeling i Glostrup Vestergård, og hvis en afdeling siger nej, og de andre siger ja, så iværksættes parkeringsordningen i de tre afdelinger, der har sagt ja.*

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. februar 2021

Udsendt den 3. marts 2021

*Michael Poulsen orienterede om, at der er to butikker på Glentevej, der har opsagt lejemålet. Afdelingsbestyrelsen overvejer, om der skal lejes ud til andre erhverv.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 19. Kommende møder

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 5. maj 2021	kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 25. august 2021	kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 13. oktober 2021	kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 8. december 2021	kl. 17.00
Repræsentantskabsmøde	onsdag den 3. november 2021	kl. 17.00

#### Beslutning

*Der vil sandsynligvis også blive indkaldt til ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde om byggesagerne.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 20. Beboerklagenævns sager

Som bilag er beboerklagenævnsstatistik for perioden 2015-2020.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 14: Beboerklagenævnsstatistik

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. februar 2021

Udsendt den 3. marts 2021

## **Beslutning**

*Søren Martinussen orienterede om sagerne. Siden sidst er der faldet dom i en sag om plankeværk, hvilket betyder, at plankeværket skal væk. Det er endnu ikke fjernet, så beboerens lejemål kan gøres betinget. Søren Martinussen følger op med juridisk afdeling.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **21. Eventuelt**

*Orla Neumann spurgte ind til en mail af 7. januar 2021 om vandforbrug. KAB er ved at undersøge og vender tilbage.*

*David orienterede om, at det overvejes, om der skal anskaffes pc'ere til bestyrelsesmedlemmer, idet COVID-19 situationen har betydet udfordringer med at holde digitale møder.*

## **22. Referat fra mødet**

## **23. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed**

### **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.

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.

### **Beslutning**

*Der var intet til fortroligt referat.*