

Referat



Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 4. maj 2022 kl. 17.00 i KAB, Enghavevej 81, 2450 København SV i Dukkehuset, mødelokale 4.18 (4. sal)

Til stede: David Nielsen-Ourø, Mathias Helleberg Hagstrøm, Orla Neumann, Vibeke Nielsen

Afbud: Jena Madsen

KAB: Vicedirektør Lone Skriver, kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Valg af dirigent	3
3. Godkendelse af forretningsorden	3
4. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 26. januar 2022	3
5. Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 24. marts 2022	4
6. Fremlæggelse af revisionsprotokol.....	4
7. Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmerne	5
8. Organisationsbestyrelsens sammensætning	5
9. Repræsentantskabets sammensætning	6
Sager til beslutning.....	7
10. Udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen.....	7
11. Beboerdemokratisk situation i Glostrup Vestergård.....	7
12. Betjening af Beboerdemokratiet - fortroligt punkt.....	8

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 4. maj 2022

Udsendt den 25. maj 2022

13. Notat om mulig sammenlægning af afdelinger i Glostrup Vestergård	8
14. Afslutning af sag med byggepartnerskabet	9
15. Tagsag i Glostrup Vestergård	11
16. Nye fjernvarmestik og varmecentraler i Glostrup Vestergård IV	12
17. Ansøgning til Landsbyggefonden om helhedsplan	13
18. EI-ladestandere	14
19. Sommeråbningstider på administrationskontoret.....	16
20. Tilskud til medarbejdernes sommerudflugt	16
21. Henvendelse fra beboer vedrørende ulovlige plankeværker.....	17
Sager til orientering	18
22. Boliger til flygtninge fra Ukraine.....	18
23. Tilbage melding vedrørende eventuel betaling fra KAB af vandforbrug i Glostrup Vestergård I	18
24. Kundetilfredshedsmåling	19
25. Oversigt over opgaver	19
26. Nyt fra administrationen	20
27. Kommende møder	21
28. Beboerklagenævns sager	21
29. Eventuelt.....	21
30. Referat fra mødet	22
31. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	22
Bilag 1: Forretningsorden	3
Bilag 2: Oversigt - rådighedskonto	7
Bilag 3: Oplæg - sammenlægning	8
Bilag 4: Byggeforretningsføreraftale for Glostrup Vestergård I.....	12
Bilag 5: Byggeforretningsføreraftale for Glostrup Vestergård II.....	12
Bilag 6: Byggeforretningsføreraftale for Glostrup Vestergård III.....	12
Bilag 7: Finansieringsbudget Glostrup Vestergård I.....	12
Bilag 8: Finansieringsbudget Glostrup Vestergård II.....	12
Bilag 9: Finansieringsbudget Glostrup Vestergård III.....	12
Bilag 10: Mail vedrørende ulovlige plankeværker	17
Bilag 11: Kundetilfredshedsmåling – Glostrup Ejendomsselskab	19
Bilag 12: Opgaveliste organisationsbestyrelsen	20
Bilag 13: Mødeplan 2022	21
Bilag 14: Beboerklagenævns statistik.....	21

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

1. Dagsorden

2. Valg af dirigent

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om der skal vælges en dirigent.

Beslutning

David Nielsen-Ourø blev valgt som dirigent.

3. Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen vedlægges som bilag.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

Bilag 1: Forretningsorden

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.

4. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 26. januar 2022

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 26. januar 2022 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 11. februar 2022.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet fra den 26. januar 2022, men Orla Neumann bemærkede, at der i teksten i First Agenda fejlagtigt står den 26. maj.

5. Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 24. marts 2022

Referat ekstraordinært organisationsbestyrelsesmødet den 24. marts 2022 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 31. marts 2022.

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

6. Fremlæggelse af revisionsprotokol

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

7. Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmerne

Bestyrelsesmedlemmerne vil eventuelt give aktuelle meddelelser eller informere om relevante begivenheder siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

David Nielsen-Ourø og Mathias Helleberg Hagstrøm arbejder videre med oplæg om IOT (Internet of Things). Oplæg til bestyrelsen kommer på et af de kommende møder.

David Nielsen-Ourø fortalte kort om KAB's digitale strategi, og vicedirektør i KAB Lone Skriver supplerede.

8. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

	Navn	På valg
Formand	David Nielsen-Ourø	2022
Medlem	Mathias Helleberg Hagstrøm	2023
Medlem	Vibeke Nielsen	2022
Medlem	Orla Neumann	2022
Medlem	Jena Madsen	2023
Suppleant	Per Alø Nielsen	
Suppleant	Michael Poulsen	Engbrydeparken

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

9. Repræsentantskabets sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet har følgende sammensætning:

	Navn	Afdeling
Formand	David Nielsen-Ourø	Glostrup Vestergård III
OB Medlem	Mathias Helleberg Hagstrøm	Engbrydeparken
OB Medlem	Jena Madsen	Glostrup Vestergård IV
OB Medlem	Vibeke Nielsen	Glostrup Vestergård III
OB Medlem	Orla Neumann	Glostrup Vestergård III
Medlem	Per Alø Nielsen	Glostrup Vestergård I
Medlem	Anja Kølbæk Andreasen	Glostrup Vestergård IV
Medlem	Helle Hartung	Glostrup Vestergård II
Medlem	Gert Jensen	Engbrydeparken
Medlem	Niels Peter Frandsen	Engbrydeparken
Medlem	John Ziegler	Glostrup Vestergård III
Medlem	Freddy Nilsson	Glostrup Vestergård III

Jena Madsen er indtrådt som medlem af organisationsbestyrelsen efter Dorthe Guldbrandsen, og dermed er suppleant Freddy Nilsson indtrådt som medlem af repræsentantskabet.

Beslutning

Efter afholdelse af afdelingsmøder er der valgt nye repræsentantskabsmedlemmer. Disse er desværre ikke blevet opdateret inden udsendelse af dagsordenen. Nedenfor ses den tilrettede oversigt over repræsentantskabets sammensætning:

	Navn	Afdeling
<i>Formand</i>	<i>David Nielsen-Ourø</i>	<i>Glostrup Vestergård III</i>
<i>OB Medlem</i>	<i>Mathias Helleberg Hagstrøm</i>	<i>Engbrydeparken</i>
<i>OB Medlem</i>	<i>Jena Madsen</i>	<i>Glostrup Vestergård IV</i>
<i>OB Medlem</i>	<i>Vibeke Nielsen</i>	<i>Glostrup Vestergård III</i>
<i>OB Medlem</i>	<i>Orla Neumann</i>	<i>Glostrup Vestergård III</i>
<i>Medlem</i>	<i>Anja Kølbæk Andreasen</i>	<i>Glostrup Vestergård IV</i>
<i>Medlem</i>	<i>Gert Jensen</i>	<i>Engbrydeparken</i>
<i>Medlem</i>	<i>Freddy Nilsson</i>	<i>Glostrup Vestergård III</i>
<i>Medlem</i>	<i>Leif Hansen</i>	<i>Glostrup Vestergård III</i>
<i>Medlem</i>	<i>Bent Nielsen</i>	<i>Engbrydeparken</i>

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

Sager til beslutning

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 2: Oversigt - rådighedskonto

Beslutning

Udskriften viser, at der er brugt penge til rejsekortet. Organisationsbestyrelsen overvejer, om der er behov for et rejsekort længere. Kundechefen drøfter de praktiske detaljer med formanden, idet det er formanden, der har adgang til rejsekortet.

11. Beboerdemokratisk situation i Glostrup Vestergård

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter situationen og den videre proces

Organisationsbestyrelsen fungerer pt. som afdelingsbestyrelse for Glostrup Vestergård, da der mangler tre medlemmer i afdelingsbestyrelsen. Suppleanterne har fortalt, at de ikke ønsker at indtræde. Der skal derfor holdes ekstraordinært afdelingsmøde med suppleringsvalg. Dette planlægges til medio/ultimo maj og på samme møde vil el-ladestanderne komme på dagsordenen.

Der har været afholdt et møde for at overlevere viden den 5. april 2022 med de resterende fire afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt tre repræsentanter fra organisationsbestyrelsen.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

Beslutning

Beslutning er indsat i det fortrolige referat.

12. Betjening af Beboerdemokratiet - fortroligt punkt

Punktet er indsat i en fortrolig dagsorden.

Beslutning

Beslutning er indsat i det fortrolige referat.

13. Notat om mulig sammenlægning af afdelinger i Glostrup Vestergård

Administrationen er af afdelingsbestyrelsen i Glostrup Vestergård blevet bedt om at skitsere en proces for sammenlægning af afdelinger i Glostrup Vestergård. I vedlagte notat er processen beskrevet samt beregninger af konsekvenser for huslejeniveauet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter notatet og tager stilling til, hvad den videre proces skal være.

Bilag 3: Oplæg - sammenlægning

Beslutning

Orla Neumann spurgte indledningsvis, hvad man ønsker at opnå med en sammenlægning? Lisa Fomsgaard Nielsen redegjorde for processen med, at afdelingsbestyrelsen har bedt administrationen komme med et oplæg og opridsede kort de fordele, der kan være ved en sammenlægning (som beskrevet i oplægget).

Orla Neumann pointerede, at han er tilhænger af det nære demokrati, hvor man bestemmer, der hvor man bor.

Vibeke Nielsen er ikke tilhænger af en sammenlægning, ud fra hvordan regnskaberne og huslejeniveauet for de enkelte afdelinger ser ud.

Orla Neuman spurgte, hvordan sagen med pengene fra grundsalg i Glostrup Vestergård III vil blive håndteret? Pointen med disse midler er, at afdelingens husleje skal holdes nede i et aftalt antal år. Administrationen har ikke specifikt undersøgt håndteringen af

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

grundsølget, men det skal naturligvis beskrives, hvis der skal arbejdes videre med en mulig sammenlægning.

Herefter drøftede organisationsbestyrelsen den særlige aftale/model for Glostrup Vestergård med fire afdelinger og en samlet bestyrelse - om hvordan den beboerdemokratiske proces var tænkt oprindeligt i forhold til forslag om fællesarbejder (f.eks. legepladser). Var det tanken, at et fælles projekt skulle vedtages i den enkelte afdeling, eller var det via simpelt flertal blandt de tilstedeværende på et fællesmøde? Og hvis det var ved simpelt flertal, var det så tanken, at der først skulle stemmes om, hvorvidt projektet skulle være et fælles projekt?

David Nielsen-Ourø opsummerede denne indledende drøftelse med at konkludere, at der er behov for et skarpere oplæg – der bl.a. beskriver henlæggelserne. Desuden skal det oprindelige notat med beskrivelse af den særlige model i Glostrup Vestergård genbesøges, og det skal beskrives, hvilke udfordringer med fortolkningen heraf, der har været – så hvis der skal ske en sammenlægning, så skal det være mere simpelt.

14. Afslutning af sag med byggepartnerskabet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at sagen med byggepartnerskabet afsluttes med det nedenfor oplyste honorar.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte den 14. april 2021 igangsætning af projekterne ved brug af byggepartnerskabet. Projekterne omhandlede følgende bygningsarbejder:

- Tage
- Varmerør i jord
- Stigstreng/faldstammer
- Kloak

Denne godkendelse medførte et risikovilligt udlæg på følgende:

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	1.150.000 kr.
I alt	5.984.898 kr.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

Den 1. juli 2021 blev projektet sat på pause, da organisationsbestyrelsen var blevet i tvivl, om man alligevel ønskede at fortsætte med byggepartnerskabet.

Efter sommerferien 2021 drøftede organisationsbestyrelsen, om det var alle sager, der skulle stoppes, eller om tagsagerne skulle fortsætte, da behovet for udskiftning af disse haster pga. deres tilstand. Det blev besluttet at afbryde samarbejdet med byggepartnerskabet på alle igangværende sager.

I den forbindelse oplyste byggepartnerskabet, at de ville fremsende fakturaer for det udførte arbejde, samt et ekstra tillæg pga. projektets opbremsning. Dette ekstra tillæg skyldes, at byggepartnerskabet allerede på dette tidspunkt havde afsat et hold til at bemandede sagen.

Årsagen til, at denne tilbagemelding til organisationsbestyrelsen har taget lang tid, skyldes, at der har været uenigheder mellem byggepartnerskabet og KAB omkring honorarets størrelse.

Derfor har der været afholdt en række møder med byggepartnerskabet om honoraret. Med afsæt i disse drøftelser er byggepartnerskabet gået med til, at sagen kan lukkes med et honorar på 500.000 kr. inkl. moms. Dette indeholder både det arbejde, der allerede er udført, samt ovennævnte ekstra tillæg for opbremsning.

Det skal nævnes, at drøftelserne har betydet en betragtelig reduktion af honoraret i forhold til byggepartnerskabets oprindelige krav, der var på ca. 900.000 kr.

Alt udført materiale såsom projektmapper, miljøundersøgelser og registreringer bliver naturligvis overdraget til driften således, at det kan anvendes i forbindelse med evt. kommende projekter i afdelingerne.

Økonomiske konsekvenser

Da samarbejdet med byggepartnerskabet begyndte, var det tanken, at omkostninger til byggepartnerskabet skulle indfinansieres i byggesagerne. Ved opbremsningen af samarbejdet med byggepartnerskabet blev der samtidig truffet beslutning om at sprede sagerne ud over en længere årrække for at gøre projekterne økonomisk og socialt bæredygtige. Dét vanskeliggør dog den oprindelige tanke med at indfinansiere omkostninger til byggepartnerskabet i byggesagerne, da der kommer til at gå for mange år, inden de sidste påtænkte byggesager bliver udført.

Derfor anbefales det, at de 500.000 kr. betales af dispositionsfonden som en del af den bevilling organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 14. april 2021. På denne måde bliver sagen med byggepartnerskabet lukket og vil ikke belaste de kommende byggesager. Den tilbageværende del af bevillingen til byggepartnerskabet annulleres herefter.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen om at afslutte sagen med byggepartnerskabet med et honorar på 500.000 kr. inkl. moms. Beløbet betales af dispositionsfonden.

15. Tagsag i Glostrup Vestergård

Der gives en kort orientering om det videre forløb for tagsagen samt der forelægges byggeforretningsføreraftaler til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender og underskriver vedhæftede byggeforretningsføreraftaler
- tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På sidste følgegruppemøde den 22. februar 2022 startede mødet med en kort præsentation af den nye totalrådgiver fra AI Arkitekter & Ingeniører.

Følgegruppens ønsker til de kommende tagsager blev drøftet, herunder solceller, genanvendelse af byggematerialer m.v.

Næste følgegruppemøde afholdes onsdag den 11. maj 2022, hvor totalrådgiver giver en status på deres registreringer og forundersøgelser.

Vedlagt er byggeforretningsføreraftaler for tagudskiftning i henholdsvis Glostrup Vestergård I, II og III. Aftalerne er godkendt og underskrevet af forretningsfører, og de bedes godkendt og underskrevet af formandskabet.

For at beregne byggeforretningsførerhonoraret, skal der tages udgangspunkt i et budget. Derfor er der for nuværende taget udgangspunkt i det budget, som Byggepartnerskabet & os tidligere har oplyst. Budgettet vil senere blive justeret i forbindelse med udfærdigelse af det dispositionsforslag, som AI Arkitekter & Ingeniører udarbejder. Byggesagshonoraret vil naturligvis også blive justeret i forhold til dette budget.

For en god ordens skyld er det den første kolonne i finansieringsbudgetterne med overskriften "Tag", der er den gældende. De øvrige kolonner skal I se bort fra.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

Det videre forløb

Totalrådgiver arbejder videre med dialogen med kommunen, registreringen, løsningsforslag for solceller m.v.

Bilag 4: Byggeforsretningsføreraftale for Glostrup Vestergård I

Bilag 5: Byggeforsretningsføreraftale for Glostrup Vestergård II

Bilag 6: Byggeforsretningsføreraftale for Glostrup Vestergård III

Bilag 7: Finansieringsbudget Glostrup Vestergård I

Bilag 8: Finansieringsbudget Glostrup Vestergård II

Bilag 9: Finansieringsbudget Glostrup Vestergård III

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev byggeforsretningsføreraftalerne.

16. Nye fjernvarmestik og varmecentraler i Glostrup Vestergård IV

Igangsætning af projektet og orientering om det videre forløb.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:

- igangsætning af projektet med renovering af varmecentraler
- at KAB's byggesagshonorar afregnes i medgået tid, indtil der foreligger en byggeforsretningsføreraftale.

Sagsfremstilling

Grundet problemer med at kunne levere varmt vand og få varme frem til boligerne i Glostrup Vestergård IV er det besluttet, at der skal gøres noget for at forbedre dette.

Det blev på organisationsbestyrelsens møde den 24. marts 2022 besluttet, at der skal laves nye fjernvarmestik og varmecentraler. Tidligere er dette arbejde blevet udført med succes i en varmecentral i en af de andre afdelinger.

Det er besluttet, at der skal laves et rådgiverudbud på opgaven og her benyttes KAB's rammeaftaler. Projektleder i KAB Søren Elo Christensen udarbejder et miniudbud. Til denne sag er energi- og varmekonsulent i KAB Jan Ingrisich tilkøbet for at sikre de tekniske løsninger.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

Økonomiske konsekvenser

Det foreslås, at KAB's honorar faktureres i medgået tid jf. gældende prisblad indtil, der foreligger en byggeforretningsføreraftale.

Det videre forløb

Der udarbejdes et miniudbud, hvor der findes en totalrådgiver til at forestå rådgivningsopgaven.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte igangsætning af projektet med reovering af varme-centraler og at KAB's byggesagshonorar afregnes i medgået tid, indtil der foreligger en byggeforretningsføreraftale.

17. Ansøgning til Landsbyggefonden om helhedsplan

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender

- at der ansøges om en helhedsplan, så afdelingerne kan få en plads i "køen" hos Landsbyggefonden
- at KAB's byggesagshonorar afregnes i medgået tid, indtil der foreligger en byggeforretningsføreraftale.

Sagsfremstilling

Afdelingerne har længe haft problemer med blandt andet skimmelforekomster på grund af utidssvarende/manglende ventilation og et dårligt varmeanlæg. Ligeledes er andre af afdelingens bygningsdele også udtjent eller tæt på at være det.

Organisationsbestyrelsen har derfor tidligere besluttet at ansøge Landsbyggefonden om en helhedsplan, hvor nogle af disse arbejder kan indgå og forhåbentligt blive medtaget, men pt. er "køen" til behandling af ansøgninger hos Landsbyggefonden og dermed ventetiden for en eventuel helhedsplan lang. For at komme i betragtning så hurtigt som muligt, er det derfor vigtigt at komme ind i "køen" til behandling af ansøgninger.

Efter en drøftelse med Landsbyggefonden er det vurderet, at det materiale fra henholdsvis Kim Olsson og Byggepartnerskabet & os, som foreligger nu, er tilstrækkeligt for at kunne lave denne ansøgning. Projektleder i KAB Søren Elo Christensen vil derfor med afsæt i det allerede udarbejdede materiale udarbejde denne ansøgning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

Hvis Landsbygefonden i den første behandling vurderer, at der er grundlag for, at der skal arbejdes videre med sagen, vil det næste step være, at Landsbygefonden vil komme på besigtigelse i området. I forbindelse med en sådan besigtigelse ses det meget ofte, at Landsbygefonden vil stille krav om supplerende undersøgelser, hvorfor yderligere udgifter til dette må påregnes.

Økonomiske konsekvenser

KAB's honorar faktureres i medgået tid jf. gældende prisblad, indtil der foreligger en byggeforretningsføreraftale.

Det videre forløb

Der udarbejdes en ansøgning, som vil blive gennemgået med følgegruppen, inden den fremsendes til Landsbygefonden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der ansøges om en helhedsplan, så afdelingerne kan få en plads i "køen" hos Landsbygefonden, samt at KAB's byggesagshonorar afregnes i medgået tid, indtil der foreligger en byggeforretningsføreraftale.

18. El-ladestandere

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter situationen med ladestandere og hvis muligt tager stilling til hvilken model og udbyder, der skal arbejdes videre med.

På organisationsbestyrelsesmødet den 26. januar 2022 drøftede organisationsbestyrelsen kort et oplæg om el-ladestandere, og emnet blev igen drøftet i forlængelse af følgegruppemødet om tagrenovering den 22. februar 2022. På dette møde var der enighed i organisationsbestyrelsen om, at administrationen skulle arbejde videre med en tese om at få opsat 4-5 dobbeltladestandere til start. For at benytte tilskuddet til Glostrup Vestergård IV fra Bolig- og Planstyrelsen på 25% af anlægsomkostningerne, var det ideen, at de fleste ladestandere skulle opsættes i denne afdeling – men stadig med mulighed for at alle beboere kan benytte dem. Desuden var organisationsbestyrelsens umiddelbare holdning, at afdelingerne ikke skal betale for opførelse, men at finansiering enten skal ske via egen trækningsret og dispositionsfonden (eller arbejdskapitalen) eller kun via dispositionsfonden/arbejdskapitalen.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

Kundechefen oplyste om, at der pågik et kortlægningsarbejde i KAB-regi, således at det skulle være muligt at sammenligne de forskellige udbydere – både hvad angår pris og betingelser. Det var forventningen, at dette arbejde ville være færdiggjort i marts måned.

Det har imidlertid været en yderst vanskelig opgave, ikke mindst fordi markedet udvikler sig ekstremt hurtigt. Som eksempel kan nævnes, at KAB tidligere har anbefalet ”foreningsmodellen”, hvor man selv køber ladestanderne, bl.a. fordi de mere kommercielle udbydere ikke har kunnet leve op til sideaktivitetsbekendtgørelsen og fordi man i ”foreningsmodellen” selv kan fastsætte prisen, mens man i ”markedsmodellen” ikke har indflydelse herpå. Imidlertid har de kommercielle udbydere udviklet deres modeller, så de kan leve op til sideaktivitetsbekendtgørelsen og mange udbydere samtidig vil tilbyde opsætning af ladestanderne gratis. Det skal dog nævnes, at det her er vigtigt at se på betingelserne som f.eks., hvor længe man binder sig. Sammenligningsopgaven er yderligere besværliggjort af, at det har været vanskeligt at få indhentet konkrete og specifikke oplysninger fra de forskellige udbydere.

Samlet set har denne udvikling betydet, at KAB ikke længere anbefaler den ene eller anden model, men indhenter tilbud på forskellige modeller og fremlægger dette for beboerdemokratiet.

For Glostrup Ejendomsselskab er der den udfordring pt., at hvis man ønsker at udnytte tilskudsmuligheden fra Bolig- og Planstyrelsen til anlægsarbejder, skal der afholdes besluttende afdelingsmøde om sagen senest primo juni 2022. Dette er kun relevant, hvis man ønsker at gå videre med ”foreningsmodellen”, idet selskabet selv skal betale anlægsudgifterne i denne model. Vælges en løsning med en kommerciel udbyder, skal det naturligvis også beslutes på et afdelingsmøde – der er dog ikke samme tidspres.

På mødet den 4. maj 2022 forventes det, at vicedirektøren og kundechefen vil kunne orientere nærmere om de tilbud, der er indhentet på Glostrup Ejendomsselskabs vegne (de er ikke alle indkommet ved dagsordenens deadline), hvorefter organisationsbestyrelsen kan træffe valg om hvilken løsning, der skal vælges og den efterfølgende proces med afdelingsmøde.

Beslutning

Lone Skriver forklarede om processen og de indkomne tilbud. Det kommende ekstraordinære afdelingsmøde i Glostrup Vestergård skal tage stilling til, om der skal være ladestanderne, og om der må bruges parkeringspladser. Efterfølgende arbejdes der videre med tilbud og sammenligning heraf.

David Nielsen-Ourø spurgte, om det skal være reserverede parkeringspladser til ladestanderne? Lone Skriver svarede, at alle firmaer angiver, at afdelingen skal stille p-pladser til rådighed.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

Organisationsbestyrelsen var enige om at stille forslag til afdelingsmødet med spørgsmål, om der skal etableres ladestandere, og at en forudsætning for dette er, at der stilles parkeringspladser til rådighed.

19. Sommeråbningstider på administrationskontoret

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender midlertidige åbningstider på administrationskontoret i juli og august.

Erfaring fra tidligere år viser, at der er meget få henvendelser på kontoret i eftermiddagstimerne i ferisesæsonen.

Administrationen anbefaler, at åbningstiderne ændres midlertidigt som tidligere år, hvor administrationskontoret i juli og august havde åbent på følgende tider:

Telefonisk henvendelse:	
Alle hverdage	09.00-10.00
Personlig henvendelse:	
Mandag, onsdag, torsdag og fredag	10.00-11.00
Tirsdag	15.00-17.00

Beslutning

Vibeke Nielsen stillede forslag om at udvide sommeråbningstiden til også at omfatte juni, ud fra en hypotese om, at der ikke er mange henvendelser i den sidste time af den sene åbningstid om tirsdagen. Kundechefen bekræftede, at der allerede er meget få henvendelser mellem kl. 17 og 18 om tirsdagen. Organisationsbestyrelsen besluttede, at sommeråbningstiden gælder for både juni, juli og august.

20. Tilskud til medarbejdernes sommerudflugt

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger et beløb på 15.000 kr. til sommerudflugt for medarbejderne.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

Glostrup Ejendomsselskab anmodes – i lighed med tidligere år – om et bidrag til medarbejdernes årlige sommerudflugt.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bevilgede et beløb på 15.000 kr. til sommerudflugt for medarbejderne.

21. Henvendelse fra beboer vedrørende ulovlige plankeværker

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen.

Der er kommet en henvendelse til organisationsbestyrelsens formand fra en beboer vedrørende ulovlige plankeværker, som organisationsbestyrelsen bedes drøfte og tage stilling til.

Bilag 10: Mail vedrørende ulovlige plankeværker

Beslutning

Lisa Fomsgaard Nielsen undskyldte for den lange behandlingstid og beskrev sagen, hvor der desværre ikke kan gøres noget ved plankeværker, hvor der foreligger en tidligere givet tilladelse. Men vi kan naturligvis sørge for fremadrettet, at reglerne bliver fulgt.

Vibeke Nielsen bemærkede, at administrationen skal huske at få skrevet ind på boligen i UNIK, at den dag boligen fraflyttes, så skal plankeværk tages ned.

Orla Neumann pointerede, at når der gives tilladelse, så skal beboere oplyses om, at op-sætning skal ske efter de gældende regler og tegninger.

Organisationsbestyrelsen bad kundechefen om at skrive til beboeren, der havde henvendt sig til formanden.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

Sager til orientering

22. Boliger til flygtninge fra Ukraine

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Efter sidste organisationsbestyrelsesmøde den 24. marts 2022 har kundechefen samt specialkonsulent i KAB Finn Larsen holdt møde med direktør Martin Roed samt specialkonsulent Ole Rønsholt – begge fra Glostrup Kommune omkring boliger til flygtninge fra Ukraine. Som aftalt med organisationsbestyrelsen blev kommunen tilbudt at få en større andel af de kommende udlejninger til korttidsudlejninger (max. 1/2 år).

Kommunen har efterfølgende meldt tilbage, at de er meget glade for tilbuddet, men at der pt. ikke er behov for dette, idet der ikke er kommet mange ukrainere til Glostrup. Dette kan dog hurtigt ændre sig, og kommunen vil i så fald hurtigt vende tilbage.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Tilbage melding vedrørende eventuel betaling fra KAB af vandforbrug i Glostrup Vestergård I

Det forventes, at Direktionen i KAB behandler sagen på møde den 2. maj 2022, og derfor vil administrationen orientere mundtligt på mødet om tilbage meldingen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Vicedirektør i KAB Lone Skriver orienterede om, at direktionen i KAB har godkendt, at KAB betaler 125.541 kr. som kompensation til afdeling 46001 for manglende fordeling af udgifter i de sidste tre år i forbindelse med vandforbrug mellem afdeling 46001 og 46004.

Herefter drøftede organisationsbestyrelsen, den fejl, der er lavet i forbindelse med varme-regnskaber for Glostrup Vestergård afdeling IV, hvor man ved første udsendelse –

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

i marts 2022 – af varmeregnskaber desværre havde forbyttet aflæsninger fra gamle målere med aflæsninger fra de nye målinger (målere blev skiftet i efteråret 2021).

Fejlen blev opdaget, og i slutningen af april 2022 blev nye varmeregnskaber sendt ud. Samlet set for afdelingen var forbruget korrekt, men desværre var fordelingen mellem lejemål forkeret. Dette har bevirket, at en række beboere i første omgang har fået at vide, at de skulle have penge tilbage, men hvor det korrekte desværre var, at de skulle betale. Omvendt var der også en række beboere, hvor det modsatte var tilfældet. KAB beklager fejlen, og der vil naturligvis være mulighed for en afdragsordning, hvis det er nødvendigt.

David Nielsen-Ourø udtrykte utilfredshed med denne fejl og de konsekvenser, det har for de enkelte beboere samt efterspurgte muligheden for, at KAB betaler for denne fejl.

Det blev besluttet, at KAB udarbejder et juridisk notat, der beskriver lovgivning på området, samt hvorledes denne slags fejl håndteres andre steder, eksempelvis hos SKAT eller forsyningsvirksomheder.

24. Kundetilfredshedsmåling

Der er i lighed med tidligere foretaget en kundetilfredshedsmåling blandt organisationsbestyrelsesmedlemmer i KAB-fællesskabet. Målingen blev foretaget i januar 2022, og resultatet for Glostrup Ejendomsselskab er vedlagt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager kundetilfredshedsmålingen til efterretning.

Bilag 11: Kundetilfredshedsmåling – Glostrup Ejendomsselskab

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog målingen til efterretning og var enige om, at hvis der er utilfredshed med administrationen, så tages det undervejs og skal ikke afvente en måling.

25. Oversigt over opgaver

Efter aftale med organisationsbestyrelsen vedlægges oversigten over opgaver.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter, om der skal tilføjes/ændres i opgavelisten.

Bilag 12: Opgaveliste organisationsbestyrelsen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med en bemærkning fra Orla Neumann om det utilfredsstillende i den manglende fremdrift i sagen om en opgørelse over nyt ejendomskontor.

26. Nyt fra administrationen

Kundechefen vil orientere mundtligt på mødet om nyt fra administrationen inklusive personalesituationen samt diverse sager.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Lisa Fomsgaard Nielsen orienterede om personalesituationen, hvor servicelederen er stoppet med udgangen af april 2022. Der er ansat ny serviceleder, der starter den 1. juni 2022. Desuden er der ansat en barselsvikar for en servicemedarbejder i perioden maj til september 2022, og så skal der findes en vikar til de tre måneder i 2023 – i perioden med meget grønt arbejde.

Desuden orienterede Lisa Fomsgaard Nielsen om, at der er planlagt møde med borgmesteren og formandskabet den 13. juni 2022.

Orla Neumann efterlyste en opfølgning fra afdelingsmødet i Glostrup Vestergård i februar 2022 med en opdatering af budgetter, så organisationsbestyrelsen kan se, hvor de ekstra henlæggelser bliver placeret.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

27. Kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 7. september 2022	kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 12. oktober 2022	kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 7. december 2022	kl. 17.00
Repræsentantskabsmøde	onsdag den 2. november 2022	kl. 17.00

Bilag 13: Mødeplan 2022

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at datoen for ekstraordinært afdelingsmøde i Glostrup Vestergård bliver den 1. juni 2022.

Desuden besluttede organisationsbestyrelsen, at der skal afholdes et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 22. juni 2022.

28. Beboerklagenævnssager

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der har ikke været nogen nye eller afgjorte sager siden opgørelsen af den 1. december 2021.

Bilag 14: Beboerklagenævnsstatistik

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

29. Eventuelt

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 4. maj 2022
Udsendt den 25. maj 2022

30. Referat fra mødet

31. 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, der 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

Punkt 11 om den beboerdemokratiske situation blev udtaget til fortroligt referat.