

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 24. oktober 2018  
Udsendt den 14. november 2018

**Organisationsbestyrelsesmøde**  
**onsdag den 24. oktober 2018, kl. 17.00 på**  
**Administrationskontoret, Vestergårdsvej 10, Glostrup**

**Organisations-**  
**Bestyrelsen:** David Nielsen-Ourø, Michael Poulsen, Orla Neumann,  
Dorthe Guldbrandsen, Gunver Kreipke

**Afbud:**

**Revisionen:** Pia Søndergaard, Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab deltog  
under punkt 5 og 10

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

# Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
 Møde den 24. oktober 2018  
 Udsendt den 14. november 2018

## Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden .....	4
2. Valg af dirigent .....	4
3. Godkendelse af forretningsorden .....	4
4. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 29. august 2018 .....	5
5. Fremlæggelse af revisionsprotokol .....	5
6. Meddelelser fra formanden.....	5
7. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	6
8. Repræsentantskabets sammensætning.....	6
Sager til beslutning.....	7
9. Selskabets budget for 2019-2020 .....	7
10. Selskabets og afdelingernes regnskaber for 2017-2018.....	7
11. Organisationsbestyrelsens årsberetning .....	10
12. Udkast til målsætningsprogram 2019-22 .....	10
13. Medlemmer til KAB's repræsentantskab .....	11
14. Rammeaftaler for teknisk rådgivning .....	12
15. Byggepartnerskab.....	13
16. Serviceniveau .....	14
17. Åbningstider for Engbrydeparken.....	15
18. Budgetpost for administrationshonorar for afdeling III.....	15
19. Sommerophold .....	16
Sager til orientering.....	18
20. Udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen .....	18
21. Skitseprojekt/tilstandsvurdering for alle afdelinger i Glostrup Vestergård .....	18
22. Nyt fra administrationskontoret .....	19
23. Nyt fra afdelingerne.....	21
24. Kommende møder.....	22
25. Beboerklagenævns sager .....	22
26. Eventuelt.....	23
27. Referat fra mødet.....	23
28. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed.....	23

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 24. oktober 2018  
Udsendt den 14. november 2018

Bilag 1: Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet den 24. oktober 2018 .....	4
Bilag 2: Forretningsorden .....	4
Bilag 3: Revisionsprotokol.....	5
Bilag 4: Selskabets budget 2019-2020 .....	7
Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber .....	8
Bilag 6: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning for 2017-2018.....	10
Bilag 7: Udkast til målsætningsprogram.....	10
Bilag 8: Rammeaftaler for teknisk rådgivning.....	13
Bilag 9: Byggepartnerskab – en ny udbuds- og samarbejdsforum .....	14
Bilag 10: Introduktion til Byggepartnerskab .....	14
Bilag 11: Beboerklagenævnsstatistik.....	22

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 24. oktober 2018  
Udsendt den 14. november 2018

## 1. Dagsorden

Samlet dagsorden er vedlagt som bilag.

Bilag 1: Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet den 24. oktober 2018

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 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 til dirigent.*

## 3. Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen vedlægges som bilag.

Bilag 2: Forretningsorden

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.*

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 24. oktober 2018  
Udsendt den 14. november 2018

### 4. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 29. august 2018

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 29. august 2018 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 19. september 2018.

#### Indstilling

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

#### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet der efterfølgende blev underskrevet.*

### 5. Fremlæggelse af revisionsprotokol

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

Bilag 3: Revisionsprotokol

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

#### Beslutning

*Revisor Pia Søndergaard gennemgik revisionsprotokollen, hvor konklusionen er at gennemgangen ikke har givet anledning til bemærkninger fra revisionens side.*

*Revisor påpegede et par enkelte punkter, herunder at der med fordel kan ses på hvor meget der står til hensættelser til tab ved fraflytninger og istandsættelse, idet der står store beløb på disse konti. Fra revisors side er det tilstrækkeligt med to års hensættelser.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte herefter revisionsprotokollen.*

### 6. Meddelelser fra formanden

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

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
 Møde den 24. oktober 2018  
 Udsendt den 14. november 2018

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Formanden havde intet til dette punkt.*

## 7. Organisationsbestyrelsens sammensætning

	Navn	På valg
Formand	David Nielsen-Ourø	2018
Næstformand	Michael Poulsen	2019
Medlem	Gunver Kreipke	2018
Medlem	Orla Neumann	2018
Medlem	Dorthe Guldbrandsen	2019
1. suppleant	Vibeke Nielsen	
2. suppleant	Jena Madsen	

### 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	Gunver Kreipke	Glostrup Vestergård I
Medlem	Orla Neumann	Glostrup Vestergård III
Medlem	Vibeke Nielsen	Glostrup Vestergård III
Medlem	Henrik Goth Nielsen	Glostrup Vestergård III
Medlem	Jena Madsen	Glostrup Vestergård IV
Medlem	Kirsten Toxværd Madsen	Glostrup Vestergård IV
Medlem	Anja Kølbæk Andreasen	Glostrup Vestergård IV
Medlem	Mathias Helleberg Hagstrøm	Engbrydeparken
Medlem	Flemming Jensen	Engbrydeparken

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 24. oktober 2018  
Udsendt den 14. november 2018

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **Sager til beslutning**

### **9. Selskabets budget for 2019-2020**

Der er udarbejdet driftsbudget for tiden 1. juni 2019 til 31. maj 2020 for Glostrup Ejendomsselskab.

Driftsbudgettet udviser en forventet budgetreserve på 132.000 kr. og balancerer med 13.217.000 kr. Bruttoadministrationsudgifterne på i alt 5.645.000 kr. er afgørende for fastsættelse af administrationsbidragene i de enkelte afdelinger. Administrationsbidraget pr. lejemål for budgetår 2019-2020 udgør således i gennemsnit 4.736 kr., hvilket er et fald på -0,82 % i forhold til indeværende budgetår 2018-2019.

Bilag 4: Selskabets budget 2019-2020

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen indstiller selskabets budget 2019-2020 til repræsentantskabets godkendelse.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte budgettet og indstiller budget 2019-2020 til repræsentantskabets godkendelse.*

### **10. Selskabets og afdelingernes regnskaber for 2017-2018**

Som bilag er fremsendt et hæfte, som indeholder selskabets og afdelingernes regnskaber for tiden 1. juni 2017 til 31. maj 2018 med status pr. sidstnævnte dato.

Regnskaberne er opstillet således, at en sammenligning med årets budgettal er mulig, og endvidere er budgettallene for det kommende år vist i en særlig kolonne.

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 24. oktober 2018  
Udsendt den 14. november 2018

Regnskaberne udviser følgende:

#### **4600-5 Glostrup Ejendomsselskab**

Driftsregnskabet balancerer med 13.395.577 kr. Status balancerer med 71.344.353 kr., og selskabets dispositionsfond (disponibel del) udgør inkl. renter 5.469.171kr., svarende til gennemsnitlig 5.232 kr. pr. lejemål.

#### **4601-2 Glostrup Vestergård I**

Driftsregnskabet balancerer med 6.661.094 kr. og slutter med et overskud på 252.323 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 18.924.617 kr.

#### **4602-0 Engbrydeparken**

Driftsregnskabet balancerer med 11.768.790 kr. og slutter med et overskud på 274.285 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 42.652.633 kr.

#### **4603-7 Glostrup Vestergård II**

Driftsregnskabet balancerer med 12.124.496,24 kr. og slutter med et overskud på 233.429 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 34.382.388 kr.

#### **4604-4 Glostrup Vestergård III**

Driftsregnskabet balancerer med 10.150.703 kr. og slutter med et overskud på 57.881 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 34.867.364 kr.

#### **4605-1 Glostrup Vestergård IV**

Driftsregnskabet balancerer med 22.042.738 kr. og slutter med et overskud på 334.063,13 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 98.445.786 kr.

#### **4607-6 Glostrup Vestergård Selskabslokale**

Driftsregnskabet balancerer med 315.428 kr. Status balancerer med 1.463.131 kr.

Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen indstiller selskabets og afdelingernes regnskaber til repræsentantskabets godkendelse.



Glostrup Ejendomsselskab  
 Møde den 24. oktober 2018  
 Udsendt den 14. november 2018

## Beslutning

*Revisor gennemgik kort selskabets regnskab, hvor det ser meget tilfredsstillende ud fra revisionens side. Årets overskud skyldes renter, og det er spændende at se hvordan det udvikler sig i 2018.*

*Der blev stillet spørgsmål ved regnskabet for sideaktiviteter. Her er udgiftsført 23.628 kr., hvilket ikke er normal praksis. Administrationen har efterfølgende undersøgt sagen. Beløbet er sandsynligvis den manglende lejekompensation for gæsteboligen i afdeling I (se nedenfor). Det formodes, at der er sket en fejl i forbindelse med overgangen til nyt administrationssystem, idet lejekompensationen tidligere er blevet bogført automatisk. Når administrationen får vished for sagen overføres beløbet naturligvis til afdeling I.*

*Der blev stillet en række spørgsmål til afdelingernes regnskaber – se nedenfor.*

**Gæstebolig** – der har i flere år været udfordringer med at få regnskaberne korrekte. Herunder om afdeling I bliver kompenseret for lejetab af gæsteboligen (ca. 1.940 kr./md). Der blev desuden stillet spørgsmål ved om man kan tage gæsteboligens regnskab ud af afdeling I, således at indtægter og udgifter for gæsteboligen ville være mere gennemskueligt. Alternativt om man kan håndtere administrationen af gæsteboligen på en mere enkel måde. Administrationen undersøger sagen og vender tilbage med svar samt forslag til fremtidig håndtering til organisationsbestyrelsen den 12. december 2018.

**Snerydning** – der blev spurgt ind til snerydningsudgifter i henholdsvis Vestergården og Engbrydeparken, da det umiddelbart ser ud til at Engbrydeparken ikke har haft udgifter til snerydning. Driftschefen har efterfølgende undersøgt sagen og det har været 2 forskellige firmaer, der har sørget for snerydning i de 2 afdelinger. Desværre er udgiften ikke blevet konteret samme sted, men der er udgifter til snerydning for begge afdelinger.

**Genhusning af ejendomskontoret** – der blev spurgt om hvorfor alle udgifter er bogført i Vestergården afd. III? Dette gøres mens sagen er i gang, og bogføres under igangværende byggesager. Når byggesagen er færdig vil udgifterne blive fordelt.

**Vandudgift** – der blev spurgt ind til hvorfor udgiften til vand er større i Vestergården afd. II end i andre afdelinger i Vestergården? Administrationen har efterfølgende undersøgt sagen og har nedenfor op-listet de konkrete budget- og regnskabstal vedrørende konto 107 Vandafgift.

Afdeling	Lejemål	Budget (kr.)	Regnskab (kr.)	Udgift/lejemål
I	114	401.000	368.775	3.235
II	204	750.000	864.357	4.237
III	150	686.000	634.668	4.231
IV	351	1.436.000	1.236.794	3.523

*Som det ses af tabellen bliver der i afdeling II og III ca. brugt 20-25% mere vand end i afdeling I og IV. Det er værd at bemærke, at der ikke er markante overskridelser ift. budgetterne. I afdeling II er der*

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 24. oktober 2018  
Udsendt den 14. november 2018

*brugt ca. 15% mere end budgetteret. Administrationen vurderer at det er indenfor normaludsving. Da der således ikke er store forskel på budget og regnskabstal vurderes det til ikke at være problematisk, at der er et større vandforbrug i afdeling II og III end i de andre afdelinger. Årsagen kan eksempelvis være at der er flere, der har egen vaskemaskine, anden beboersammensætning eller lignende.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte herefter selskabets og afdelingernes regnskaber.*

## **11. Organisationsbestyrelsens årsberetning**

Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning er vedlagt. Beretningen er udarbejdet efter en ny standard som følge af lovændringer, hvilket indebærer, at årsberetningen også indeholder en økonomisk styringsrapport (den tidligere Forvaltningsrevisionsrapport).

Beretningen aflægges på repræsentantskabsmødet den 7. november 2018.

Bilag 6: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning for 2017-2018

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter udkast til årsberetning, godkender denne og fremlægger årsberetningen til godkendelse i repræsentantskabet.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte og indstiller beretningen til repræsentantskabets godkendelse.*

## **12. Udkast til målsætningsprogram 2019-22**

På organisationsbestyrelsesmødet den 7. februar 2018 godkendte organisationsbestyrelsen forslag til layout af målsætningsprogrammet og tilbud på fotopakke fra fotograf. Billederne skulle tages over sommeren 2018 og indgå i det endelige udkast til målsætningsprogram, der skal godkendes på repræsentantskabsmødet den 7. november 2018.

Vedlagt som bilag er udkast til målsætningsprogram med nye billeder.

Det af repræsentantskabet godkendte målsætningsprogram bliver husstandsomdelt.

Bilag 7: Udkast til målsætningsprogram

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 24. oktober 2018  
Udsendt den 14. november 2018

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det endelige udkast til målsætningsprogram.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte og indstiller målsætningsprogrammet til repræsentantskabets godkendelse.*

### **13. Medlemmer til KAB's repræsentantskab**

Efter opgørelse af lejemålsenheder har Glostrup Ejendomsselskab tre medlemmer i KAB's repræsentantskab mod tidligere to.

I henhold til KAB's vedtægter vælges medlemmerne til KAB's repræsentantskab enten af den enkelte organisationsbestyrelse eller på selskabets repræsentantskabsmøde.

På repræsentantskabsmødet for Glostrup Ejendomsselskab den 24. april 1997 blev det besluttet, at medlemmerne til KAB's repræsentantskab vælges af organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 4. december 2002, at formændene for afdeling Glostrup Vestergård I-IV og Engbrydeparken fast udpeges som medlemmer af KAB's repræsentantskab.

Dorthe Gulbrandsen er formand for Glostrup Vestergård I-IV og derfor udpeget herfra. Mathias Helleberg Hagstrøm er som formand udpeget for Engbrydeparken. David Nielsen-Ourø sidder i KAB's repræsentantskab, da han er medlem af KAB's bestyrelse.

Da der nu er kommet en ekstra plads til rådighed i KAB's repræsentantskab for Glostrup Ejendomsselskab, skal det besluttes, hvorledes denne sidste plads skal fordeles. Derfor er der sat et punkt på repræsentantskabsmødet den 7. november 2018 om valg af den sidste repræsentant til KAB's repræsentantskab.

Der skal ligeledes vælges et antal suppleanter til KAB's repræsentantskab. Valget af 2 suppleanter blev i oktober 2016 foretaget af repræsentantskabet. Der har ikke siden været foretaget valg af suppleanter.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter følgende:

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 24. oktober 2018  
Udsendt den 14. november 2018

- Stillingtagen til, hvorledes det tredje medlem af KAB's repræsentantskab bør vælges.
- Hvor mange suppleanter til KAB's repræsentantskab, der skal vælges på repræsentantskabsmødet.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen stiller forslag til repræsentantskabet om, at der vedtages et princip om, at de tre pladser i KAB's repræsentantskab går til formanden for boligorganisationen samt til de to afdelingsformænd.*

*Hvis der er sammenfald, eller hvis en af disse er medlemmer af KAB's bestyrelse (og dermed automatisk medlem af KAB's repræsentantskab), så er det op til Glostrup Ejendomsselskabs repræsentantskab at beslutte, hvem den/de ledige pladser skal gå til.*

*Organisationsbestyrelsen indstiller desuden til repræsentantskabet, at der vælges to suppleanter til KAB's repræsentantskab.*

## 14. Rammeaftaler for teknisk rådgivning

De sidste 12 år har KAB stillet såkaldte rammeaftaler for teknisk rådgivning til rådighed for de boligorganisationer, som ønsker at være med i ordningen. Aftalerne kan benyttes i alle renoerings- og nybyggerisager, hvor der skal benyttes arkitekt-/ingeniørbistand. Aftalerne har en varighed på fire år, og de nuværende aftaler udløber med udgangen af 2018.

Efter den gældende lovgivning skal langt de fleste rådgiveropgaver i udbud efter udbudsloven og de særlige almene bestemmelser. Denne udbudsforpligtelse løses nemmest, hurtigst og billigst ved at benytte en rammeaftale som beskrevet i bilaget.

Der gennemføres et rammeudbud i efteråret 2018, hvor der udvælges fem til seks rådgivere inden for hver af de beskrevne fem kategorier af rådgivningsopgaver (se bilag). Som en ny kategori er tilføjet "byggeledelse, sikkerhedskoordinering og arbejdsmiljøledelse". Udbuddet gennemføres én gang og dækker over den næste fire-årige periode. Udbudsudgifterne dækkes af, at hver deltagende boligorganisation betaler et éngangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms.

Når den enkelte byggesag skal have tildelt en rådgiver via ovennævnte miniudbud, koster det byggesagen 12.750 kr. inkl. moms (2018-priser i prisblad). Et traditionelt gennemført udbud af teknisk rådgivning koster 75-150.000 kr. og vil normalt tage fem til seks måneder.

Det vil typisk være boligorganisationen, der afholder éngangsudgiften til rammeudbuddet, og den enkelte byggesag, der afholder udgiften til miniudbuddet.

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 24. oktober 2018  
Udsendt den 14. november 2018

## **Forholdet til andre aftaler**

Som det er bestyrelsen bekendt, kører der også et udbud af det såkaldte byggepartnerskab. Der vil være en række sager, som vil blive løst inden for dette partnerskab, men der vil samtidig være en række andre sager, som ikke egner sig til dette. Og disse sager skal stadigvæk have valgt rådgivere i udbud, hvorfor byggepartnerskabet og rammeaftalerne for teknisk rådgivning supplerer hinanden.

KAB anbefaler derfor, at boligorganisationen tilslutter sig ordningen, som herefter kan benyttes af alle afdelinger i boligorganisationen ved renoveringssager og af boligorganisationen ved nybyggeri.

Rammeaftalerne vil kunne træde i kraft primo 2019.

Bilag 8: Rammeaftaler for teknisk rådgivning

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter:

- at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den næste fireårige periode 2019-2022
- at der som konsekvens af ovennævnte beslutning bevilges et beløb på 25.000 kr. til at dække andel af udbudsomkostningerne. Beløbet tages af selskabets arbejdskapital.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den næste fireårige periode 2019-2022 samt at der som konsekvens af ovennævnte beslutning bevilges et beløb på 25.000 kr. til at dække andel af udbudsomkostningerne, og at beløbet tages af selskabets arbejdskapital.*

## **15. Byggepartnerskab**

KAB arbejder hele tiden på at forbedre kvaliteten i byggeriet og samtidig sikre, at boligorganisationen oplever bygherrerollen positivt. KAB har derfor igangsat en ny udbuds- og samarbejdsform, der er målrettet større renoveringsopgaver og nybyggeri. Samarbejdsformen har fået navnet "Byggepartnerskabet".

### **Hvad er Byggepartnerskabet?**

På vegne af de KAB-administrerede boligorganisationer udbyder KAB en rammekontrakt på et Byggepartnerskab. Rammekontrakten er en fire-årig aftale med mulighed for forlængelse i

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 24. oktober 2018  
Udsendt den 14. november 2018

yderligere 2 år. Udbudspligten for projekter, der gennemføres i regi af Byggepartnerskabet, vil herefter være afløftet.

Byggepartnerskabet er baseret på, at entreprenør, rådgiver og bygherre danner et fælles projektteam. Projektteamet vil være gennemgående fra sag til sag i aftaleperioden, og dermed kan processer i renoveringsopgaver og nybyggeri løbende optimeres.

### **Deltagelse og betaling**

KAB opfordrer alle boligorganisationer til at blive en del af Byggepartnerskabet. Ved at tilslutte sig Byggepartnerskabet, har man som boligorganisation mulighed for, men ikke pligt til, at gøre brug af den nye samarbejdsform på kommende projekter.

Byggepartnerskabet bliver finansieret gennem et projekthonorar på 100.000 kr. pr. projekt. Dette honorar erstatter de nuværende omkostninger ved et EU-udbud, der erfaringsmæssigt beløber sig til ca. 200.000 kr. pr. projekt.

KAB forventer at kunne starte de første projekter i Byggepartnerskabet i 2. kvartal 2019.

Der er vedlagt to bilag om byggepartnerskabet – en folder med en let tilgængelig forklaring på byggepartnerskabet samt en udvidet model med mere detaljeret forklaring.

Bilag 9: Byggepartnerskab – en ny udbuds- og samarbejdsforum

Bilag 10: Introduktion til Byggepartnerskab

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at boligorganisationen tilslutter sig KAB's Byggepartnerskab for en fireårig periode, med mulighed for forlængelse i to år.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at boligorganisationen tilslutter sig KAB's Byggepartnerskab for en fireårig periode, med mulighed for forlængelse i to år.*

## **16. Serviceniveau**

På organisationsbestyrelsesmødet den 16. maj 2018 blev organisationsbestyrelsen under eventuelt enige om, at der på augustmødet skulle være en drøftelse om serviceniveau i organisationen på baggrund af organisationsbestyrelsens egne drøftelser hen over sommeren. På august-mødet blev punktet udsat til oktober-mødet.

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 24. oktober 2018  
Udsendt den 14. november 2018

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter serviceniveau for organisationen og beslutter, hvordan den videre proces skal forløbe.

## **Beslutning**

*Der har siden seneste organisationsbestyrelsesmøde været afholdt et møde om emnet i organisationsbestyrelsen. Efterfølgende er input fra afdelingsbestyrelserne blevet efterspurgt, og der er overvejelser i gang i afdelingsbestyrelserne samt en løbende dialog med driftschefen.*

*Emnet sættes på dagsordenen igen til mødet i december 2018.*

## **17. Åbningstider for Engbrydeparken**

På sidste organisationsbestyrelsesmøde var der under Nyt fra administrationen et punkt med orientering om åbningstider for lokalkontoret i Engbrydeparken. Det blev besluttet, at emnet skulle tages op igen på mødet i oktober 2018.

Teksten fra sidste møde var følgende:

Lokalkontoret i Engbrydeparken har åbent hele året rundt hver mandag og onsdag morgen i en halv time. Det kan dog konstateres, at der sjældent er mere end en enkelt beboerhenvendelse om ugen, og denne henvendelse drejer sig typisk om en dryppende vandhane eller lignende, hvor beskeden alligevel skal rundt om administrationskontoret.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter åbningstiderne for lokalkontoret i Engbrydeparken og eventuelt beslutter en ændring af disse.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at lokalkontoret for Engbrydeparken lukkes pr. den 1. januar 2019. Driftschefen orienterer afdelingsbestyrelsen i Engbrydeparken, og alle beboere vil modtage besked.*

## **18. Budgetpost for administrationshonorar for afdeling III**

På sidste organisationsbestyrelsesmøde blev det besluttet, at der på dette møde skal drøftes sammenhængen mellem tidligere beslutning om ikke at sætte administrationshonoraret ned

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 24. oktober 2018  
Udsendt den 14. november 2018

som følge af færre lejemål i forbindelse med frasalg, men i stedet oppebære honoraret til at imødegå fremtidig nedgang i tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond (der er beregnet til at vare i 36 år).

Administrationen vil på mødet redegøre nærmere for problematikken.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen og træffer beslutning om fremtidig procedure.

## Beslutning

*Kundechefen orienterede om at når sagen afsluttes, udarbejder administrationen en samlet redegørelse i form af et notat om beslutningsgrundlag, finansiering af sagen samt hvilke principper, der er aftalt for huslejeudvikling samt tilskud.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte denne fremgangsmåde og bemærkede, at det vil være ønskeligt at indfase huslejen allerede nu.*

## 19. Sommerophold

De to afholdte sommerophold for henholdsvis familier og seniorer i 2018 havde i alt 170 deltagere. Heraf deltog 123 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. KAB's familieophold i Pindstrup Centeret (mellem Randers og Århus) fik en flot evaluering af deltagerne. Senioropholdet fik ligeledes en tilfredsstillende evaluering.

Også i 2019 forventer KAB at kunne tilbyde sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil.

Familieopholdet vil som i 2018 gennemføres i Pindstrup Centeret. Der er større søgning på deltagelse i familieopholdet, end der er pladser. Derfor forsøger KAB at arrangere to ophold i 2019. En forudsætning for at kunne gennemføre dette er dog, at KAB får tilstrækkelig med midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Senioropholdet afholdes i 2019 i september på seniorhøjskolen Rude Strand i Østjylland, og der forventes 50-60 deltagere.

### Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.150 kr.
Tilskud fra organisationen maksimalt	1.050 kr.
Egenbetaling	4.100 kr.



Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 24. oktober 2018  
Udsendt den 14. november 2018

### Økonomi familieophold

	Voksne	Børn
Pris i alt *	4.350 kr.	2.550 kr.
Tilskud fra organisation maksimalt	1.050 kr.	1.050 kr.
Egenbetaling	3.300 kr.	1.500 kr.

\* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, får tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Prisen for senioropholdet 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 er maksimalt 1.050 kr. pr. plads i 2019, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser.

Fordeling af pladser sikrer, 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, 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 2018 deltog fire 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.

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 24. oktober 2018  
Udsendt den 14. november 2018

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at beboerne i Glostrup Ejendomsselskab skal tilbydes i alt 15 familie- og seniorpladser med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads.*

## **Sager til orientering**

### **20. Udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen**

Ifølge aftale med David Nielsen-Ourø 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**

*Kundechefen fremviste kontoudskrift og påpegede at der stadig figurerer Microsoft Office licenser herpå. Kundechefen undersøger dette nærmere. Det er muligt at formanden selv skal opsige aftalerne. Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.*

### **21. Skitseprojekt/tilstandsvurdering for alle afdelinger i Glostrup Vestergård**

Organisationsbestyrelsen er sidst blevet orienteret på organisationsbestyrelsesmødet den 29. august 2018.

Skitseprojektet/tilstandsvurderingen er nu under udarbejdelse og forventes fortsat afsluttet i udgangen af indeværende år. Kim Olsson vil på mødet gennemgå projektets stade, samt generelt orientere om, hvad de på nuværende tidspunkt har observeret. Ligeledes vil han fremlægge principperne for opbygningen af den afsluttende rapport.

Når skitseprojektet/tilstandsvurderingen er færdig, kendes tilstanden på mange bygningsdele, og med afsæt i dette kan et kommende projekt planlægges.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 24. oktober 2018  
Udsendt den 14. november 2018

## Beslutning

*Rådgivere Kim Olsson og Mads Østergaard Holm orienterede om sagens fremdrift ud fra programmet for undersøgelser. Herunder oplistes kort emnerne:*

- *Vinduer/døre – der er besigtiget en del vinduer indtil videre. Fremstår generelt nogenlunde pæne. Udfordringer med fuger der størkner samt at det er vanskeligt at få reservedele. Der optræder lidt skimmel i vindueskanten nogle steder. Termograferingen når det bliver koldt nok.*
- *Facader – mange steder er der ved at ske ubedringer på den nederste del af facaderne. Facaden længere oppe fremstår umiddelbart nogenlunde pænt. Dog er der kuldebros-problematikker ved gavle. Facaderne bliver ligeledes termograferet, når det bliver koldt nok.*
- *Tage – er endnu ikke inspiceret.*
- *Kældre – der er set på kældrene på Vestergårdvej, som umiddelbart fremstår pænt.*
- *Vandinstallationer – der er konstateret udfordringer, idet der ikke er nok tryk på vandet. Forholdet bliver undersøgt nærmere.*
- *Varmeinstallationer – det er et et-strengs system med originale radiatorer, hvor der er udfordringer med at få varmen ud i yderste led.*
- *Faldstammer – visuelt fremstår de ok, der skal dog tages prøver for at konstatere tilstanden.*
- *Kloakker – der bliver igangsat tv-inspektion.*
- *Elinstallationer – der er muligvis et kapacitetsproblem. Desuden er der stadig stofledningerne nogle steder.*
- *Badeværelser – vil blive besigtiget senere.*

*På organisationsbestyrelsens møde til december forventes der at foreligge udkast til delrapporter. Første udkast til samlet rapport vil foreligge omkring årsskiftet.*

*Organisationsbestyrelsens tog orienteringen til efterretning.*

## 22. Nyt fra administrationskontoret

### Opfølgning på fejl og mangler

Administrationen afventer fortsat udskiftning af otte indvendige døre, samt ekstrapris på seks døre med brandglas. REMA1000 er klar over vores utilfredshed over forholdet, og forklarer manglen med, at der er opstået en tvist mellem udførende entreprenør og en underentreprenør.

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 24. oktober 2018  
Udsendt den 14. november 2018

Herudover skal der i løbet af efteråret plantes fire nye opstammede lindetræer i samme stil som nye træer langs Vestergårdsvej.

## **Pladsmangel**

På seneste organisationsbestyrelsesmøde blev det besluttet, at bestyrelsens møderum skal inddrages til depot og hylderum. Formand for afdelingsbestyrelsen i Glostrup Vestergård, Dorthe Guldbrandsen, har i samarbejde med administrationen fundet løsning på opbevarings-plads for bestyrelsens sager, samt indretning og møblering af det nye depotrum. Møbler i mødelokalet bliver udskiftet i samme forbindelse.

## **Renovation og plankeværk**

Ibrugtagningstilladelse for administrationsbygningen er afgivet med forbehold for, at der snarest etableres et aflukke for renovation.

Administrationen har accepteret laveste bud på udførelse af en lille containergård i forbindelse med nyt plankeværk rundt om kontorbygningens terrasse.

## **Nyt rengøringsfirma**

Trappevask og alle øvrige rengøringsydelser har været i udbud, hvor seks rengøringsfirmaer har afgivet tilbud. Rengøringseksperterne ApS vandt udbuddet på laveste pris og de bedste forudsætninger for at yde god service. Administrationen forventer store besparelser på udgifter til rengøring i alle afdelinger.

I forhold til Willadsen, som hidtil har varetaget rengøringsopgaverne i Glostrup Vestergård, var Rengøringseksperterne ApS ca. 325.000 kr. billigere på de faste årlige ydelser, hertil kommer besparelser på rengøring af flytteboliger og ad hoc opgaver.

Rengøringseksperterne ApS har overtaget opgaven pr. 1. oktober 2018, og kontrakten gælder for 2 år med mulighed for forlængelse for 1 + 1 år.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Driftschefen orienterede om, at varmecentralen er blevet gennemgået af energi- og varmekonsulent fra KAB, hvor der er fundet en del fejl, som skal laves indenfor tilbud. Organisationsbestyrelsen var enige i, at varmecentralens finansiering fordeles efter fordelingsnøgle 3 for "varmecentral" mellem afd. I, II og III. Beløbet tages af henlæggelserne.*

*Det er vigtigt, at administrationen husker, at hvis der skal laves andre boilerrum fremover, så skal de også fordeles efter samme fordelingsnøgle. Dette gælder også hvis en renovering bliver en del af et stør-*

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 24. oktober 2018  
Udsendt den 14. november 2018

*re energirenoveringsprojekt. Det blev bemærket, at fordelingsnøglen skal ændres på grund af brandsagen og de dermed 11 forsvundne lejemål. Skæringsdato for dette er den 1. juni 2018.*

*Driftschefen tilføjede at der reelt spares 500.000 kr. årligt i udgifter til rengøring i forhold til hvad der bruges i dag (ca. 1 mio. kr.) og ikke "kun" 325.000 kr. som beskrevet i dagsordensteksten, idet det nuværende rengøringsfirma også har givet bedre pris end deres nuværende pris.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 23. Nyt fra afdelingerne

### **Blokmøde i Glostrup Vestergård III, Sportsvej 12 - 18**

Der har været afholdt Blokmøde for beboerne på Sportsvej 12 -18. Beboerne har på mødet drøftet forskellige ønsker til det grønne område mellem blokken og REMA1000. Der var enighed om, at arealet skal lukkes af mod Sportsvej. Derudover var der ingen fælles holdning til, hvad der er godt for afdelingen og de nærmeste beboere.

### **Nye legepladser i Glostrup Vestergård I og II**

Legepladsudvalget, nedsat af afdelingsbestyrelsen i Glostrup Vestergård, har gransket tre forskellige tilbud fra leverandører af legepladsudstyr til de små legepladser i gårdrum 1, 2 og 4. Udvalget var enige om, at Lars Laj havde præsenteret det bedste tilbud. Det nye udstyr bliver leveret og monteret i uge 46.

### **Vand- og varmerør i Engbrydeparken**

Igangværende byggeprojekt med udskiftning af vand- og varmerør i Engbrydeparken forløber planmæssigt bortset fra, at tidsplanen er rykket en uge. Der er ingen budgetoverskridelser, og foreløbigt har der heller ikke været nogen klager eller andre ubehagelige overraskelser.

Udførende entreprenør, Wicotec Kirkebjerg, forventer, at afslutte projektet i løbet af uge 45.

### **Genudlejning af erhvervslejemål i Engbrydeparken**

Erhvervslejemålet i bagerbutikken på Glentevej 13 er blevet opsagt. Lejemålet er synet og tiltrængt istandsættelse af lokalerne pågår. Afdelingsbestyrelsen i Engbrydeparken skal på førstkommende møde beslutte, hvilket erhverv butikken skal genudlejes til.

Indehaver af smørrebrødsbutikken på Glentevej 11, har meddelt KAB, at forretningen er solgt. Der er afståelsesret i lejekontrakten til et tilsvarende erhverv, og da ny lejer, Jacobsen Pita, vil fortsætte det eksisterende koncept, er der ingen grund til at sige nej til overdragelsen.

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 24. oktober 2018  
Udsendt den 14. november 2018

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Driftschefen orienterede om at projektet med vand og varmerør i Engbrydeparken går godt og stort set er færdig med udendørs arbejder.*

*Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.*

## **24. Kommende møder**

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 12. december 2018 kl. 17.00

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **25. Beboerklagenævnssager**

Som bilag vedlægges en oversigt over beboerklagenævnssager i Glostrup Ejendomsselskab i perioden 2014-2018.

Bilag 11: Beboerklagenævnssstatistik

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 24. oktober 2018  
Udsendt den 14. november 2018

## 26. Eventuelt

*Det blev aftalt, at der bestilles samme slags julegaver til afdelingsbestyrelserne som til medarbejderne.*

## 27. Referat fra mødet

## 28. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed

På organisationsbestyrelsesmøderne vil der kunne 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 ny 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

*Intet til fortrolighed.*