

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 30. august 2017
Udsendt den 28. september 2017



**Organisationsbestyrelsesmøde
onsdag den 30. august 2017 kl. 17.00
på administrationskontoret, Herstedøstervej 9, 1.,
Glostrup**

Til stede: David Nielsen-Ourø, Jannik Andresen Schwarz, Dorthe Guldbrandsen, Orla Neumann og Gunver Kreipke

Afbud:

KAB: Kundechef Annette Birkov, driftschef Søren Martinussen og kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 30. august 2017
 Udsendt den 28. september 2017

Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent	3
2. Godkendelse af forretningsorden	3
3. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 8. maj 2017.....	3
4. Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet den 8. maj 2017	4
5. Fremlæggelse af revisionsprotokol	4
6. Meddelelser fra formanden	5
7. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	5
8. Repræsentantskabets sammensætning	6
Sager til beslutning.....	7
9. Retningslinjer for forplejning ved udflugter m.v.....	7
10. Temadag vedrørende målsætningsprogram - status på planlægning.....	7
Sager til orientering.....	8
11. REMA 1000 og administrationskontor – status på byggeri.....	8
12. Udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen	9
13. Investeringsforeninger.....	9
14. Forsikringsstatistik fra Willis 2013-2016.....	10
15. Udlejningstal 2016	11
16. Nyt fra administrationskontoret	14
17. Nyt fra afdelingerne.....	14
18. Kommende møder	15
19. Beboerklagenævns sager	15
20. Eventuelt.....	16
21. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	16
Bilag 1: Forretningsordenen for organisationsbestyrelsen	3
Bilag 2: Udkast til program til temadag	7
Bilag 3: Forsikringsstatistik for Glostrup Ejendomsselskab 2013-2016.....	10
Bilag 4: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2013-2016	10
Bilag 5: Migration mellem selskaberne 2012-2016	13
Bilag 6: Beboerklagenævnsstatistik.....	15

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 30. august 2017
Udsendt den 28. september 2017

1. Valg af dirigent

Organisationsbestyrelsen vurderer, om der skal vælges en dirigent.

Indstilling

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

Beslutning

Jannik Andresen Schwarz blev valgt som dirigent.

2. Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen vedlægges som bilag.

Bilag 1: Forretningsordenen for organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.

3. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 8. maj 2017

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 8. maj 2017 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 31. maj 2017.

Orla Neumann har følgende bemærkning til referatet:

Punkt 12 – REMA 1000 – status på byggeri:

En præcisering af, at fjernvarmerøret løber fra Vestergårdsvej 49 til Sportsvej 18.

Referatet fremlægges til formandens underskrift.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 30. august 2017
Udsendt den 28. september 2017

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet med Orla Neumanns bemærkninger og det blev efterfølgende underskrevet af formanden.

4. Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet den 8. maj 2017

Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet den 8. maj 2017 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 31. maj 2017.

Referatet fremlægges til formandens underskrift.

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet der efterfølgende blev underskrevet af formanden.

5. Fremlæggelse af revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 95, stk. 5" fremlægges selskabets revisionsprotokol. Der er ikke tilført revisionsprotokollen yderligere siden seneste møde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 30. august 2017
Udsendt den 28. september 2017

6. Meddelelser fra formanden

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der har været udfordringer med kanalerne i LAR projektet. Der har været isat riste som samler bladene og dermed hober vandet sig op. Ristene er nu fjernet og kanalerne bliver tilset hver dag af medarbejdere, hvilket har løst problemet.

Formand David Nielsen-Ourø's mobiltelefon er gået i stykker men han ønsker ikke en ny bestyrelsestelefon. Bestyrelsen og administrationen kan fremover benytte privat mobiltelefonnummer.

Orla Neumann spurgte til nyt domicil for KAB. David orienterede om de vedtagne principper: Placering i Københavns kommune, gode parkeringsmuligheder, offentlig transport, bæredygtigt m.v.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7. Organisationsbestyrelsens sammensætning

På repræsentantskabsmødet den 26. oktober 2016 blev der foretaget valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

		På valg
Formand	David Nielsen-Ourø	2018
Næstformand	Jannik Andresen Schwarz	2017
Medlem	Gunver Kreipke	2018
Medlem	Orla Neumann	2018
Medlem	Dorthe Gulbrandsen	2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 30. august 2017
Udsendt den 28. september 2017

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Repræsentantskabets sammensætning

På budgetmøderne i 2017 blev der foretaget valg af medlemmer til repræsentantskabet.

Repræsentantskabet har herefter følgende sammensætning:

		Afdeling
Formand	David Nielsen-Ourø	Vestergård III
Medlem	Jannik Andresen Schwarz	Engbrydeparken
Medlem	Dorthe Guldbrandsen	Vestergård I
Medlem	Gunver Kreipke	Vestergård I
Medlem	Orla Neumann	Vestergård III
Medlem	Jena Madsen	Vestergård IV
Medlem	Bo Jensen	Vestergård IV
Medlem	Maiken Daugaard	Engbrydeparken
Medlem	Michael Poulsen	Engbrydeparken
Medlem	Vibeke Nielsen	Vestergård III
Medlem	Vakant	Vestergård I
Medlem	Vakant	Vestergård I

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Den ene vakante plads er i Vestergård II.

Det vejledende møde indstiller, hvem de ønsker valgt til repræsentantskabet. Hvis en afdeling ikke indstiller kandidater, er det muligt at vælge repræsentanter på det ordinære afdelingsmøde.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 30. august 2017
Udsendt den 28. september 2017

Sager til beslutning

9. Retningslinjer for forplejning ved udflugter m.v.

David Ourø-Nielsen fremlægger et mundtligt oplæg på mødet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter oplægget og eventuelt træffer beslutning om retningslinjer for forplejning ved udflugter m.v.

Beslutning

Ved udflugter eller andre arrangementer for organisationsbestyrelsen kan drikkevarer, som betales af selskabet, max. udgøre 200 kr. pr. person.

10. Temadag vedrørende målsætningsprogram - status på planlægning

Temadagen er fastsat til lørdag den 30. september 2017 og afholdes i selskabslokalet på Vestergårdsvej 20. Forhåndsreservation er udsendt til alle beboervalgte inden sommerferien.

Administrationen har, ifølge aftale med arbejdsgruppen, hen over sommeren arbejdet på udkast til program for temadagen. Udkast til program er vedlagt som bilag.

Arbejdsgruppen mødes igen den 31. august 2017, hvor endeligt program for dagen fastlægges og invitationer kan udsendes.

Bilag 2: Udkast til program til temadag

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter udkast til program for temadagen og eventuelt kommer med input til arbejdsgruppen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede udkast til program for temadagen og besluttede at alle beboere bliver inviteret med til temadagen.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 30. august 2017
Udsendt den 28. september 2017

Sager til orientering

11. REMA 1000 og administrationskontor – status på byggeri

På seneste møde i organisationsbestyrelsen den 8. maj 2017 blev der nedsat en Følgegruppe, som sammen med administrationen og repræsentanter fra REMA 1000 vil følge byggeriet og varetage beboernes interesser.

Første møde i følgegruppen blev afholdt inden sommerferien, hvor der blandt andet blev fremsat ønske om grønt tag på administrationsbygningen. REMA 1000 har tilkendegivet, at de kan oplyse om en merpris inden mødet den 30. august 2017.

Efter Følgegruppemødet blev der husstandsomdelt en generel information om byggeriet samt en foreløbig tidsplan for byggeprojektet.

Glostrup Kommune har oplyst, at de forventer endelig behandling af byggetilladelsen i ugen op til organisationsbestyrelsesmødet. Så snart byggetilladelsen er modtaget og endelig tidsplan for byggeriet foreligger, udsendes en mere detaljeret beboerinformation med særlig fokus på mulige gener fra byggepladsen samt forhold vedrørende parkering mens byggeriet står på.

Administrationen har siden underskrift af købsaftalen arbejdet på en berigtigelse af købsaftalen – herunder de mange betingelser i købsaftalens punkt 23.

Aktuelt udestår der byggetilladelsen og entreprisekontrakten og til sidst en refusionsopgørelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Overlagspris på merudgift for grønt tag på 110.000 kr. + moms blev godkendt.

Organisationsbestyrelsen godkendte større dimension på varmerør, hvis det skal flyttes af hensyn til opførelse af ny administrationsbygning. Større dimension vil give forbedret varmforsyning til beboerne på Sandbjergvej.

Merudgifterne kan eventuelt dækkes af tillægskøbssum fra REMA 1000 og forsikringserstatningssummen. Alternativt af dispositionsfonden.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 30. august 2017
Udsendt den 28. september 2017

Administrationen vender tilbage på organisationsbestyrelsesmødet den 25. oktober 2017. Hvis der er behov for beslutning inden da, kan dette ske på mail.

12. Udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen

Ifølge aftale med David Ourø-Nielsen orienteres der fremover på hvert organisationsbestyrelsesmøde om udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen.

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Bestyrelsens udgifter blev gennemgået i henhold til udskrift af kontoudtog.

Microsoft Office-pakker til iPads skal ikke fornyes.

Microsoft Office-pakker til de 3 pc'er fortsætter.

Rejsekort som kan benyttes af alle i organisationsbestyrelsen i forbindelse med eksterne kurser, tankes automatisk op, også selvom der ikke er forbrug. David Ourø-Nielsen regulerer dette.

Ellers er der ikke afholdt udgifter siden sidste møde.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Investeringsforeninger

De danske realkreditobligationer har været præget af en del udsving gennem det meste af 2. kvartal, men har alt i alt klaret sig positivt gennem kvartalet. Der er stadig et begrænset opadgående pres på den danske krone, hvor Nationalbanken i Danmark intervererede i februar og marts men holdt sig gennem hele 2. kvartal på sidelinjen. En sejr til Macron ved det franske præsidentvalg betød ro på den politiske front i en periode frem til, at et muligt valg i Italien.

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 30. august 2017
 Udsendt den 28. september 2017

Afkastet i 2. kvartal kan i høj grad tilskrives en positiv udvikling på danske realkreditobligationer, som er spændt ind til det laveste niveau i tre år for statsobligationer.

Kursværdier

	Nominal behold- ning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2016	Indre værdi (Kurs) 31. juli 2017	Værdiud- vikling hidtil 2017	Værdiud- vikling hele 2016
Danske Capital	15.768.500	114,46	115,31	+0,74 %- point	+3,25 %- point
SEB Invest	15.589.100	114,84	116,19	+1,17 %- point	+3,43 %- point
Nykre- dit Port.	15.505.600	117,96	119,30	+1,13 %- point	+4,13 %- point

Der gøres opmærksom på, at der kan forekomme betydelige udsving - positive såvel som negative. Indskud i investeringsforeningerne skal derfor ses som en langsigtet investering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Forsikringsstatistik fra Willis 2013-2016

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

Organisationsbestyrelsen kan i den 4-årige forsikringsstatistik for selskabet se statistikken over boligorganisationens forsikringskader i relation til bygningsforsikringen.

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

Bilag 3: Forsikringsstatistik for Glostrup Ejendomsselskab 2013-2016

Bilag 4: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2013-2016

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 30. august 2017
 Udsendt den 28. september 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der blev opfordret til forebyggelse af stormskader ved blandt andet underbinding af tage. Det vil administrationen være opmærksom på.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Udlejningstal 2016

KAB udarbejder årligt en statistik fra Center for beboerservice. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for Glostrup Ejendomsselskab, og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-fællesskabet.

Udlejninger 2016 for Glostrup Ejendomsselskab

Tabellen viser hvor mange udlejninger, boligorganisationen har haft i 2016 fordelt på typer af boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt).

Kontrakter i alt		Familieboliger i %		Ældreboliger i %		Ungdom/Kollegier i %		Erhverv i %		Bilejemål i %	
64	5.142	4,9	8,1	0	17,7	8	39,9	25	8,8	19	12,4

Anvisninger 2014-2016

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2014-2016 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig		Venteliste – oprykning		Venteliste fleksibel		Andet*		Bytte		Kommunal anvisning	
2014	72	4.021	5,6	18,1 %	40,3	25,2 %	25,0	21,9 %	0	6 %	5,6	4,8 %	23,6	24 %
2015	62	3.855	11,3	20,4 %	38,7	29,2 %	21,0	18,1 %	0	7,3 %	4,8	4,1 %	24,2	21 %
2016	48	3.197	8,3	11,9 %	39,6	35,6 %	22,9	17,9 %	0	6 %	8,3	4,8 %	20,8	23,7 %

*(Andet + byfornyelse + særboliger + kombineret)

Migration mellem selskaberne 2016 og 2012-2016

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 30. august 2017
 Udsendt den 28. september 2017

	Flyttet til andet boligselskab	Modtaget fra andet boligselskab
2016	2	4
2012-2016	12	65

I bilaget "Migration mellem selskaberne 2016" og "Migration mellem selskaberne 2012-2016" er oplyst flytning mellem din boligorganisation og andre boligorganisationer via oprykningsslisten i fællesventelisten.

Fleksibel udlejning af almene familieboliger 2011-2016

Fleksibel udlejning anvendes, hvor der er indgået aftaler mellem boligorganisationen og kommunen. Udlejningen efter de fleksible regler sker efter, at den pågældende bolig har været tilbudt til opnoterede på oprykningssventelisten.

46 Glostrup Ejendomsselskab

65 % udlejes efter de fleksible kriterier.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Udlejninger i alt	81	91	92	72	62	48
Fleksibel udlejning	30	33	21	18	13	11
Fleksibel udlejning % %	37	36,3	22,8	25	21	22,9

Tilfredsstillende

Følgende kriterier er anvendt:

Kode	Kriterie – forkortet	2011	2012	2013	2014	2015	2016
BOR1	Bopæl i kommunen i fastarbejde	10	9	7	7	1	1
BOR2	Seniorer over 55 bopæl i kommunen	2	0	1	0	0	0
BOR3	Unge i job/udd. flyttet hjemmefra første gang	0	0	1	1	0	0
BOR4	Skilsmisse	2	2	0	0	0	0
AND1	Fast arbejde	0	22	12	10	12	10

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 6.237 boliger pr. 1. januar 2017. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For Glostrup Ejendomsselskab er der pr. 1. januar 2017 80 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 30. august 2017
 Udsendt den 28. september 2017

Udsættelser 2014-2016

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser, der har været i Glostrup Ejendomsselskab og samlet i KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser restance i alt		Heraf ud- sættelser fastholdt	
	995	43.941	2	252	0	45
2014	995	43.941	2	252	0	45
2015	995	44.205	4	166	0	32
2016	995	44.288	1	126	0	34

*(familie, ældre og ungdom)

Bilag 5: Migration mellem selskaberne 2012-2016

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 30. august 2017
Udsendt den 28. september 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Nyt fra administrationskontoret

Midlertidigt administrationskontor

Administrationskontoret på Sportsvej 10 er blevet tømt, og bygningen er klar til nedrivning. Flytning til de midlertidige lokaler er forløbet helt uden problemer, og beboerne har tilsyneladende ikke haft svært ved at finde vej til den nye adresse på Herstedøstervej 9.

Nye medarbejdere

Glostrup Ejendomsselskab har pr. den 1. juni 2017 ansat Simon Veggerby Pedersen som servicemedarbejder, og den 1. juli 2017 er Susanne Sauerberg tiltrådt som ny kontorassistent.

Kontorets åbningstider

Personalet er igen fuldtalligt, og åbningstiderne på administrationskontoret er efter den 1. august 2017 blevet normaliseret således, at der igen er åbent for beboerhenvendelser om eftermiddagen. Lokalkontoret på i Engbrydeparken har igen åbent ½ time hver mandag og onsdag morgen.

Energihandleplaner for Vestergård II, Vestergård IV og Engbrydeparken

Energihandleplaner for Vestergård IV og Engbrydeparken leveres som aftalt til den 1. september 2017, og Vestergård II følger 14 dage efter.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bevilgede et beløb på 10.000 kr. til julefrokost for medarbejderne.

17. Nyt fra afdelingerne

Driftschef Søren Martinussen, vil på mødet orientere om seneste nyt fra afdelingerne.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 30. august 2017
Udsendt den 28. september 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der har været besøg fra Bo-Vest for besigtigelse af LAR-projektet.

Tærede varmtvandsrør i Engbrydeparken er under udbedring – udgiften beløber sig til ca. 300.000 kr. og er ikke forsikringsdækket. Administrationen undersøger tilstanden af øvrige rør. Orla Neumann har, som tidligere ansat, særlig viden om driften, og han stiller gerne sin viden til rådighed.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Kommende møder

Organisationsbestyrelsen:

Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 25. oktober 2017 kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 13. december 2017 kl. 17.00

Repræsentantskabet:

Repræsentantskabsmøde	onsdag den 1. november 2017 kl. 17.00
-----------------------	---------------------------------------

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Beboerklagenævns sager

Som bilag vedlægges en oversigt over beboerklagenævns sager i Glostrup Ejendomsselskab i perioden 2014-2017.

Bilag 6: Beboerklagenævns statistik

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 30. august 2017
Udsendt den 28. september 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Eventuelt

Nuværende logo kan ikke konverteres til den nye digitale platform i nuværende form. Administrationen udarbejder forslag til tilrettet logo. Organisationsbestyrelsen kan behandle sagen på mail.

Der blev rejst kritik af manglende renholdelse omkring brandtomten og afklip og grus på parkeringspladsen bagved.

Ejendomskontoret sætter mandskab på til renholdelse og fjernelse af afklip. Jord/grus bliver liggende til REMA 1000-byggeriet går i gang.

21. 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

Der blev orienteret om en personalesag, som er beskrevet i det fortrolige referat.