

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 15. november 2017 via First Agenda



Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 25. oktober 2017 kl. 17.00 på Administrationskontoret Herstedøstervej 9, 1. sal. Glostrup

- Til stede:** David Nielsen-Ourø, næstformand Jannik Andresen Schwarz,
Dorthe Gulbrandsen, Gunver Kreipke, Orla Neumann
- Afbud:**
- KAB:** Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, driftschef Søren Martinussen,
Klima- og ressourcechef Henrik Teglgaard Lund, Energi- og varmekonsu-
lent John Kepny-Rasmussen deltog under punkt 14.
- Revisionen:** Pia Søndergaard, Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab deltog
under punkt 5 og 10.

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 25. oktober 2017
 Udsendt den 8. november 2017

Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent	3
2. Godkendelse af forretningsordenen	3
3. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 30. august 2017	3
4. Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet den 30. august 2017	4
5. Fremlæggelse af revisionsprotokol	4
6. Meddelelser fra formanden	5
7. Organisationsbestyrelsens sammensætning	5
8. Repræsentantskabets sammensætning	6
Sager til beslutning	6
9. Selskabets budget 2018-2019	6
10. Selskabets og afdelingernes regnskaber for 2016-2017	7
11. Bestyrelsens årsberetning	8
12. Forvaltningsrevision 2016-17	9
13. Valg af suppleanter til KAB's repræsentantskab	10
14. Energi- og Ressourcehandlingsplaner	10
15. Ændring af logo for Glostrup Ejendomsselskab	11
16. KAB sommerophold 2018	12
17. Bestyrelseshonorar 2017-2018	13
Sager til orientering	14
19. Opfølgning på temamøde	15
20. Ny digital platform i KAB	15
21. Forsikringsforhold	16
22. Nyt fra administrationskontoret	17
23. Nyt fra afdelingerne	18
24. Kommende møder	20
25. Beboerklagenævns sager	20
26. Eventuelt	20
27. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	20
Bilag 1: Forretningsorden	3
Bilag 2: Revisionsprotokol	4
Bilag 3: Selskabets budget 2018-2019	6
Bilag 4: Selskabets og afdelingernes regnskaber	8
Bilag 5: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning for 2016-2017	8
Bilag 6: Læsevejledning til nøgletal	9
Bilag 7: Nøgletal for forvaltningsrevision 2016-2017 for Glostrup Ejendomsselskab	9
Bilag 8: Energihandleplaner for alle afdelinger	11
Bilag 9: Udkast til nyt logo	12
Bilag 10: Beboerklagenævnsstatistik	20

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 8. november 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.

Beslutning

Næstformand Jannik Andresen Schwarz blev valgt til dirigent.

2. Godkendelse af forretningsordenen

Forretningsordenen vedlægges som bilag.

Bilag 1: Forretningsorden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.

3. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 30. august 2017

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 30. august 2017 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 28. september 2017.

Referatet fremlægges til formandens underskrift.

Indstilling

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

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 8. november 2017

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet fra mødet den 30. august 2017.

4. Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet den 30. august 2017

Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet den 30. august 2017 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 28. september 2017.

Referatet fremlægges til formandens underskrift.

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det fortrolige referat fra mødet den 30. august 2017.

5. Fremlæggelse af revisionsprotokol

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

Bilag 2: Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Revisor Pia Søndergaard orienterede om revisionsprotokollen. Orla Neumann stillede spørgsmål vedrørende antallet af bankkonti med et samlet indestående på 24.851 kr. (punkt 4.4). Efterfølgende har revisionen oplyst, at der er tale om fem bankkonti tilhørende henholdsvis Glostrup Ejendomsselskab, ejendomskontoret, afdeling 4602, Engbrydeparken samt to konti for afdeling 4605, Glostrup Vestergaard IV hvoraf den ene konto lukkes ned.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 8. november 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

Formanden orienterede om de seneste skrivelser i lokalpressen om hærøærk på legepladser i Vestergård. Politiet er orienteret, og graffitien er afvasket.

Derudover orienterede formanden om de seneste kontobevægelser på bestyrelsens konto med rådighedsbeløb, herunder tre Microsoft licenser som tidligere aftalt til David Nielsen-Ourø, Dorthe Gulbrandsen samt Anja Kølbæk Andreasen.

./. *Kontobilag er vedlagt som bilag til referatet.*

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at KAB's it-afdeling fremover håndterer licenserne. Desuden bestilles en licens til næstformand Jannik Andresen Schwarz.

7. Organisationsbestyrelsens sammensætning

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

Organisationsbestyrelsen har 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.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 8. november 2017

8. Repræsentantskabets sammensætning

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

Repræsentantskabet har følgende sammensætning:

		Afdeling
Formand	David Nielsen-Ouø	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 II
Medlem	Vakant	Vestergård I

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

9. Selskabets budget 2018-2019

Der er udarbejdet driftsbudget for tiden 1. juni 2018 til 31. maj 2019 for Glostrup Ejendomsselskab.

Driftsbudgettet udviser en forventet budgetreserve på 99.000 kr. og balancerer med 12.886.000 kr. Bruttoadministrationsudgifterne på i alt 5.664.000 kr. er afgørende for fastsættelse af administrationsbidragene i de enkelte afdelinger. Administrationsbidraget pr. lejemål for budgetår 2018-2019 udgør således i gennemsnit 4.775 kr., hvilket er et fald på -1,09 % i forhold til indeværende budgetår 2017-2018.

Bilag 3: Selskabets budget 2018-2019

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 8. november 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen indstiller selskabets budget 2018-2019 til repræsentantskabets godkendelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets budget 2018-2019 og indstillede budgettet til repræsentantskabets godkendelse.

10. Selskabets og afdelingernes regnskaber for 2016-2017

Som bilag er fremsendt et hæfte, som indeholder selskabets og afdelingernes regnskaber for tiden 1. juni 2016 til 31. maj 2017 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.

Regnskaberne udviser følgende:

4600-5 Glostrup Ejendomsselskab

Driftsregnskabet balancerer med 13.805.581 kr. Status balancerer med 65.360.674 kr. og selskabets dispositionsfond (disponibel del) udgør inkl. renter 6.518.521 kr., svarende til gennemsnitlig 6.236 kr. pr. lejemål.

4601-2 Glostrup Vestergård I

Driftsregnskabet balancerer med 7.098.140 kr. og slutter med et overskud på 849.943 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 18.737.978 kr.

4602-0 Engbrydeparken

Driftsregnskabet balancerer med 11.455.683 kr. og slutter med et underskud på 145.190 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 42.320.600 kr.

4603-7 Glostrup Vestergård II

Driftsregnskabet balancerer med 13.198.342 kr. og slutter med et overskud på 1.746.526 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 34.511.255 kr.

4604-4 Glostrup Vestergård III

Driftsregnskabet balancerer med 9.749.095 kr. og slutter med et overskud på 1.048.389 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 39.855.203 kr.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 8. november 2017

4605-1 Glostrup Vestergård IV

Driftsregnskabet balancerer med 23.967.531 kr. og slutter med et overskud på 2.743.192 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 96.694.448 kr.

4607-6 Glostrup Vestergård Selskabslokale

Driftsregnskabet balancerer med 248.139 kr. Status balancerer med 1.504.749 kr.

Bilag 4: Selskabets og afdelingernes regnskaber

Indstilling

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

Beslutning

Dette punkt blev behandlet i sammenhæng med punkt 5, fremlæggelse af revisionsprotokol.

Revisor Pia Søndergård orienterede om regnskaberne for henholdsvis organisationen og afdelingerne, og bemærkede, at der er et pænt overskud på ca. 575.000 kr. i boligorganisationens regnskab. Dette skyldes mindreforbrug på mødeudgifter og kontorhold samt en ekstra renteindtægt.

Dispositionsfondens gennemsnitlige beløb på 6.236 kr. pr. lejemål ligger over den lovfastsatte minimumsgrænse. Det samme gør sig gældende for arbejdskapitalen, hvor den disponible del udgør 4.228.058 kr., svarende til 4.045 kr. pr. lejemål. Egen trækingsret udgør 409.000 kr.

Orla Neumann bemærkede, at efter frasalg skal m² for Vestergård afdeling III rettes til. Desuden spurgte Orla ind til kt. 114, note 3 – renholdelse om snerydning, idet beløbet for Vestergård afdeling IV er meget stort i forhold til de andre afdelinger.

Administrationen har undersøgt sagen og må med beklagelse konstatere, at der er sket en fejl i fordelingen af udgifterne for året 2016-2017 for snerydning mellem de fire Vestergård-afdelinger. Der vil derfor ske en korrektion i næste års regnskab, således at Vestergård afdeling IV, som har betalt 100 procent, vil få en indtægt vedrørende 2016-17, mens de andre Vestergård-afdelinger får en udgift vedrørende 2016-2017 på snerydning.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter boligorganisationens og afdelingernes regnskaber for 2016-2017, og indstillede regnskaberne til repræsentantskabets godkendelse.

11. Bestyrelsens årsberetning

Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning er vedlagt. Beretningen aflægges på repræsentantskabsmødet den 1. november 2017.

Bilag 5: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning for 2016-2017

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 8. november 2017

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede og godkendte udkastet til årsberetningen med en enkelt ændring på side 6 – idet der ikke blev afholdt sommerfest for beboerne.

Årsberetningen tilrettes og indstilles til repræsentantskabets godkendelse på mødet den 1. november 2017.

12. Forvaltningsrevision 2016-17

De årlige nøgletal giver organisationsbestyrelsen et overblik over udviklingen i boligorganisationen og -afdelingerne. Tallene behandles på organisationsbestyrelsesmødet sammen med regnskabet.

Organisationsbestyrelsen har igen særligt fokus på afdelingernes henlæggelser og tab ved fraflytning.

Afdelingernes henlæggelser

Det anbefales, at en afdelings samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse (kt. 401) skal være to-tre gange større end de årligt budgetterede henlæggelser (kt. 120). Alle boligafdelinger har i 2016-17 forhøjet de årligt budgetterede henlæggelser (kt. 120) med henblik på, over tid, at øge de samlede henlæggelser i afdelingerne. I første omgang er de tre afdelinger Glostrup Vestergård I, Glostrup Vestergård II og Engbrydeparken længere fra at opfylde anbefalingen end tidligere. Henlæggelsesniveauet i de to boligafdelinger Glostrup Vestergård III og Glostrup Vestergård IV er højere, og de lever op til anbefalingen.

Tab ved fraflytning

Der har over en årrække været store udsving i afdelingernes tab ved fraflytning. I 2016-2017 er afdelingernes tab på et niveau, der kan forventes. Tabet i Glostrup Vestergård I er som sidste år, efter at det forrige år var højere. I Engbrydeparken er tabet halveret i forhold til 2014-2015 efter et mellemliggende år (2015-2016) med et minimalt tab. Glostrup Vestergård II og Glostrup Vestergård IV har de sidste to år haft kraftigt reducerede tab efter store tab ved fraflytning i 2014-2015. Glostrup Vestergård III har i år det laveste tab i tre år.

Bilag 6: Læsevejledning til nøgletal

Bilag 7: Nøgletal for forvaltningsrevision 2016-2017 for Glostrup Ejendomsselskab

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 8. november 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager forvaltningsrevisionen til efterretning og beslutter, om der skal være særlige fokusområder i forvaltningsrevisionen 2017-18.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog forvaltningsrevisionen til efterretning og besluttede fortsat at have fokus på henlæggelser.

13. Valg af suppleanter til KAB's repræsentantskab

Glostrup Ejendomsselskab har to medlemmer i KAB's repræsentantskab.

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. Herudover skal vælges to suppleanter.

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger to suppleanter til KAB's repræsentantskab.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at udskyde valget af suppleanter til KAB's repræsentantskab til repræsentantskabsmødet den 1. november 2017.

14. Energi- og Ressourcehandlingsplaner

KAB Teknik har udarbejdet energi- og ressourceplaner for de fem afdelinger. Der er regnet teknisk og økonomisk rentabilitet på de spareforslag, der er nævnt i energimærkerapporten for afdelingen.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 8. november 2017

KAB Teknik har foreslået gennemførelse af forbedringer på kort sigt og mulige langsigtede energiforbedringer, fx i forbindelse med at afdelingen om nogle år skal gennemføre en gennemgribende reovering.

Energi- og varmekonsulent John Kepny-Rasmussen og Klima- og ressourcechef Henrik Teglgaard Lund præsenterer resultater og anbefalinger.

Bilag 8: Energihandleplaner for alle afdelinger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen fra KAB Teknik til efterretning og aftaler næste skridt.

Beslutning

Punktet blev behandlet efter punkt 5 – fremlæggelse af revisionsprotokol.

Klima- og ressourcechef Henrik Teglgaard Lund og Energi- og varmekonsulent John Kepny-Rasmussen orienterede om de udarbejdede energihandleplaner.

Historikken bag det lange forløb bag energihandleplaner blev kort opridset samt at baggrunden for disse er energimærkningerne og deres konklusioner. I forhold til energimærkerne medtager handleplanerne også behovet for henlæggelser til vedligeholdelse og fremtidig udskiftning, samt beregner rentabiliteten ved de forskellige indsatser. Handleplanerne skal ses som et værktøj, der også kan anvendes af rådgivere ved efterfølgende investeringer.

Organisationsbestyrelsen havde herefter en drøftelse af behovet for at se på energihandleplanerne i sammenhæng med det øvrige behov for investeringer i tekniske installationer og at der muligvis skal en ekstern rådgiver på opgaven med at etablere dette overblik samt udarbejde forslag til handlingsplan. Bestyrelsen besluttede at mødes uden administrationen for at drøfte det videre forløb. Emnet tages op igen på næste møde.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen samt energihandleplanerne til efterretning.

15. Ændring af logo for Glostrup Ejendomsselskab

Organisationsbestyrelsen blev orienteret på organisationsbestyrelsesmødet den 30. august 2017, at det er nødvendigt at ændre på logoet som følge af overgangen til Unik.

På mødet blev det aftalt, at administrationen skulle arbejde videre på et nyt logo for Glostrup Ejendomsselskab. Et logo der både indeholder farverne fra det tidligere logo samt meget gerne træet som symbol på selskabets grønne profil. Udkast til nyt logo er vedlagt som bilag.

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 25. oktober 2017
 Udsendt den 8. november 2017

Bilag 9: Udkast til nyt logo

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udkastet til det nye logo for Glostrup Ejendomsselskab.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det nye logo for Glostrup Ejendomsselskab.

16. KAB sommerophold 2018

De to afholdte sommerophold for henholdsvis familier og seniorer i sommeren 2017 havde i alt 200 deltagere. Heraf deltog 145 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2018 forventer KAB at kunne tilbyde sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil.

Senioropholdet afholdes i år først i oktober på en seniorhøjskole i Nørre Nissum, men der er stor tilmelding med godt 55 ansøgere. KAB's familieophold i Helsingør Ferieby fik en flot evaluering af deltagerne og forventes gennemført igen i 2018 i Helsingør eller andetsteds.

Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.050 kr.
Tilskud fra organisationen	1.050 kr.
Egenbetaling	4.000 kr.

Økonomi familieophold

	Voksne	Børn
Pris i alt	4.700 kr.	2.900 kr.
Tilskud fra organisation	1.050 kr.	1.050 kr.
Egenbetaling	3.650 kr.	1.650 kr.
Egenbetaling med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond*	100 kr.	100 kr.

* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp

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

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 8. november 2017

Tilskud fra boligorganisationen

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

Boligorganisationens pris vil være op til 1.050 kr. pr. plads i 2018, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne om deltagelse er indkommet.

I 2017 deltog 12 beboere fra Glostrup Ejendomsselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets feriefond.

Tidligere år har Glostrup Ejendomsselskab rådet over 15 pladser.

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at beboerne i Glostrup Ejendomsselskab skal have 15 pladser tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads.

17. Bestyrelseshonorar 2017-2018

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. juni 2018.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 79,62 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 47,76 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2017. Reguleringen vil medføre et samlet bestyrelseshonorar på 53.104,75 kr.

På organisationsbestyrelsesmødet den 10. december 2014 besluttede bestyrelsen, at fordelingen af honorar skulle ske med en femtedel til hver gældende pr. den 1. januar 2015.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af bestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales honorar fra førstkommende kvartal.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 8. november 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Orla Neumann afstår som vanligt sit vederlag, mod at pengene bruges til sociale aktiviteter.

Sager til orientering

18. REMA 1000 og administrationskontor – status på byggeri

Det forventes, at der gives byggetilladelse i uge 42. Årsagen til forsinkelsen er, at Glostrup Kommune, ifølge REMA 1000, har stillet større krav til dokumentation, end de har været vant til i andre kommuner.

Entreprisekontrakten kan underskrives umiddelbart efter byggetilladelsen er modtaget, hvorefter byggeriet kan gå i gang. Som det første skal nedrivning igangsættes, og det vil kunne påbegyndes 1-2 uger efter byggetilladelsen er modtaget.

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 30. september 2017 blev salg af 64 m² jord fra Glostrup Vestergård I godkendt, og herefter er det muligt at udmatrikulere grundarealet til den nye administrationsbygning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Parkeringsplader i forbindelse med REMA 1000 byggeriet blev drøftet, og styregruppen vil se på forslag til nye p-pladser.

Så snart byggetilladelsen foreligger, indkaldes styregruppen bestående af Orla Neumann, Dorthe Guldbrandsen, Jannik Andresen Schwarz samt rådgiver Jonas fra REMA 1000 og driftschef Søren Martinussen til møde. Til dette møde medbringer Søren et udkast til beboerinformation.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 8. november 2017

19. Opfølgning på temamøde

Temamødet om målsætningsprogram blev afholdt lørdag den 30. september 2017 med deltagelse af både beboervalgte og andre beboere. Deltagernes input til boligorganisationens fokusområder de næste fem år indgår i det videre arbejde, hvor arbejdsgruppen præciserer og formulerer udkast til målsætningsprogrammet.

Arbejdsgruppen planlægger næste møde mandag den 6. november 2017 og forventer at præsentere et udkast til målsætningsprogram for organisationsbestyrelsen primo 2018.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Arbejdsgruppen har ændret datoen for det næste møde – det bliver mandag den 27. november 2017.

20. Ny digital platform i KAB

Mandag den 27. november 2017 går KAB-fællesskabet i luften med en ny digital platform. Med den nye digitale platform skaber KAB fundamentet for en hurtigere og billigere løsning af kerneopgaver og en bedre service for kunderne.

Den digitale platform er baseret på standardsystemer. Det betyder, at vi nemmere kan tage nye systemer i brug, og dermed vil vi kunne tilbyde nye services hurtigere. Det gør desuden, at KAB er mindre afhængige af enkeltpersoners viden og kompetencer og dermed mindre sårbare.

Beboervalgte, beboere og boligsøgende vil få adgang til en ny selvbetjening. Her vil man kunne det samme som i dag plus noget mere. F.eks. vil boligsøgende fremover kunne modtage og besvare boligtilbud digitalt, og beboere vil gennem selvbetjeningen – og i 2018 en beboerapp – kunne indberette opgaver til ejendomskontoret. Brugeroplevelsen vil også være forbedret i forhold til det nuværende.

En større del af kommunikationen med KAB og ejendomskontorerne vil også kunne foregå digitalt. Beboervalgte, beboere og boligsøgende bliver mindre afhængige af åbningstider, breve, telefoner og mails. Til de kunder, der ikke er stærke i digitale løsninger, vil KAB fortsat levere god personlig service.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 8. november 2017

I forbindelse med overgangen er alle standardbreve blevet gennemskrevet med fokus på at gøre dem let forståelige, og layoutet er forbedret væsentligt. Der har for nogle selskaber og afdelinger været behov for at tilpasse logoet til det nye systems formater.

Alle medarbejdere vil før overgangen få en grundig oplæring i de nye systemer, og der er et omfattende katalog af videoguides. Men der vil altid være udfordringer med at tage nye systemer i brug. Derfor kan der også være steder, hvor teknik og rutiner vil drille i starten. Der er etableret procedurer, der vil hjælpe med at sikre den bedst mulige overgang til den nye platform og en hurtig fejlretning.

Beboervalgte vil i tiden op til den 27. november 2017 få tilsendt information og videoguides til den nye selvbetjening, og de vil kunne tilmelde sig kurser i KAB, hvis de ønsker yderligere instruktion.

KAB-administrationen holder lukket for personlig og telefonisk henvendelse torsdag den 23., fredag den 24. og mandag den 27. november 2017 frem til kl. 12.00. Den almindelige ejendomsdrift vil køre i perioden, og ejendomskontorerne vil kunne kontakte administrationen.

Der kan forventes en implementeringsfase frem til udgangen af december 2017, hvor nogle opgaver vil tage lidt længere tid. Derefter forventes det at være oppe på fuld drift.

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Forsikringsforhold

I løbet af sommeren 2016 blev der afholdt udbud på alle forsikringer, da Topdanmark havde varslet en prisstigning på godt 8 %. Pr. den 1. oktober 2016 overgik alle bygningsforsikringer i KAB-fællesskabet derfor til Gjensidige, med en besparelse på mellem 5 og 15 % afhængig af selvrisiko og selskabernes skadesbillede.

Der har i KAB-fællesskabet været et skadesforløb, med en række dyre skader bl.a. vandskader pga. rørskader (ikke skybrudsskader). Derudover er gennemsnitsskaden i KAB-fællesskabet højere end gennemsnittet af hele porteføljen hos Gjensidige. Gjensidige har på denne baggrund varslet en ekstraordinær stigning på 3 % plus indeksstigningen. Den samlede prisstigning er varslet til ikrafttrædelse pr. den 1. oktober 2017 og udgør i alt 4,43 %.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 8. november 2017

KAB har sammen med Willis haft drøftelser med Gjensidige omkring denne ekstraordinære stigning på 3 %, der kommer meget tidligt efter udbuddet. Gjensidige henviser til skadesbilledet og fastholder derfor deres varsel, hvorfor det ikke har været muligt at ændre på Gjensidiges varsel. KAB har overfor Gjensidige udtrykt stor utilfredshed med deres tiltag og anmodet om tættere samarbejde og forebyggelse for at begrænse skadesomfanget.

I KAB-fællesskabet har der været stor fokus på forebyggelse af skybrudsskader og tiltag i driften, der kan forhindre dette. Initiativet har båret frugt. Der er derfor brug for yderligere initiativer for at forebygge det generelle skadesomfang.

Der vil i den kommende tid, udover forebyggelse af vandskader, være ekstra fokus på erhvervslejemål, og forebyggelse af brandskader i disse. KAB har i efteråret 2016 udarbejdet retningslinjer for ind- og fraflyttersyn i erhvervslejemålene, så eventuelle ulovlige installationer opdages. KAB er i samarbejde med Gjensidige og Willis ved at udarbejde en tjekliste over forhold, man skal være opmærksomme på, for at forebygge brand i erhvervslejemålene. Tjeklisten sammen med en kampagne, hvor der sættes fokus på risikoen, vil kunne reducere skadesomfanget.

Ud over dette initiativ besigtiger Gjensidige flere afdelinger for at vurdere det generelle risikobillede og særligt i forhold til brand. De første besigtigelser har været meget positive, og der har været stor tilfredshed med det, Gjensidige observerer.

Der vil blive foretaget yderligere gennemgange, og Gjensidige vil komme med input til tiltag, der kan forebygge, og sammen med KAB og Willis vil der blive udviklet nye sikringskoncepter til beboelsejendomme.

Det er KAB's håb, at de initiativer, der bliver sat i gang, kan reducere skadesomfanget og dermed fastholde priserne på bygningsforsikringerne fremover.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Nyt fra administrationskontoret

Trivselsmåling i Glostrup Ejendomsselskab

I foråret 2017 blev der gennemført en undersøgelse af trivselen blandt alle medarbejdere i KAB-fællesskabet, og resultatet af trivselsmålingen for Glostrup Ejendomsselskab forelå kort før sommerferien.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 8. november 2017

Medarbejderne har efterfølgende afholdt to møder med dialog om resultaterne, og i fælleskab er medarbejderne kommet med bud på, hvilke handlinger der skal iværksættes, for at fastholde det gode resultat på arbejdsglæde og engagement.

Driftschef Søren Martinussen, vil på mødet præsentere resultatet af trivselsmålingen i Glostrup Ejendomsselskab, samt hvilke indsatsområder medarbejderne har valgt at sætte fokus på.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, og på mødet debatterer organisationsbestyrelsens egen rolle i forhold til medarbejdernes trivsel.

Beslutning

Driftschef Søren Martinussen orienterede om den meget positive trivselsmåling, hvor både arbejdsglæden samt loyaliteten er steget markant siden sidste måling og desuden ligger over det øvrige KAB.

I arbejdet med målingens resultater har medarbejderne udpeget fire områder til en handlingsplan. Søren orienterede primært om det ene område – serviceniveau, hvor medarbejderne efterspørger en forventningsafstemning af, hvad der er god service i Glostrup Ejendomsselskab.

Organisationsbestyrelsen har tidligere aftalt en drøftelse af "hvad er god service i Glostrup Ejendomsselskab?", hvor drøftelserne skal startes i afdelingsbestyrelserne. Denne proces skal ses i sammenhæng med målsætningsprogrammet og afventer desuden resultaterne af 360 graders analyserne, og vil blive sat i gang efterfølgende.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og udtrykte stor ros til administrationen.

Andet nyt fra administrationskontoret

Der er ansat en ny driftslederassistent pr. den 1. december 2017.

23. Nyt fra afdelingerne

Brud på varmerør i Engbrydeparken

Varmeforsyningen i Engbrydeparken har den seneste tid været meget ustabil. Dette skyldes flere brud på nedgravede varmerør. Endvidere har der i samme periode været havari på cirkulationspumpen i varmecentralen.

De gamle rør i jorden er i så dårlig stand, at det ikke længere er muligt at lappe og reparere dem. Derfor bliver der lagt nye rør, hvilket er dyrt og tager tid, hvilket er til stor gene for beboerne, som oplever daglige udfald på varme og varmt vand.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 8. november 2017

Der er lagt nye varmerør mellem nr. 49-51, og p.t. arbejdes der på at udskifte varmerørene mellem nr. 29 – 31. Mens udskiftningen står på, løber der hvert døgn 1 m³ varmt cirkulationsvand ud i jorden og ind i kældrene, hvor det ender i afløbet.

Der bliver konstant fyldt nyt ferskvand på systemet, hvilket medfører yderligere belastning på rørsystemet. Endvidere medfører det meget varme vand i kældrene, skader på bygningerne i form af opfugtning, samt kortslutning på gamle stofomviklede elkabler.

Ejendommen er ikke forsikret mod skader på rør i jord, men heldigvis bliver følgeskaderne efter opfugtning i bygningen erstattet.

Der er endnu ikke et fuldt overblik over alle udgifterne til de to reparationer, men tilbudspriserne fra Engelgaard VVS teknik udgør tilsammen 581.000 kr., hertil kommer adskillige ekstra mandetimer og vagtudkald.

Ud over de to steder, hvor der er lagt nye varmerør, i Engbrydeparken, er der 12 andre eksisterende rørstrengene mellem blokkene. Varmerørene er 62 år gamle og levetiden er opbrugt, desværre er der ikke afsat midler til udskiftning af varmerør, og afdelingens opsparede henlæggelser er også brugt.

Det er kun et spørgsmål om tid, før der sker nye brud på varmerørene, og det er dyrt at reparere etapevis efterhånden som skaderne opstår, herudover er der også en masse gener for beboerne, som der skal tages hensyn til.

Det anbefales, at der indgås aftale med rådgiver om udarbejdelse af et samlet projekt for udskiftning af varmerør, således at afdelingen kan forholde sig til at finde en løsning på, den økonomiske side af sagen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Dette punkt blev behandlet som et beslutningspunkt, hvor organisationsbestyrelsen besluttede, at igangsætte et projekt med en projektleder fra Center for Byggeri i KAB samt en ekstern rådgiver for at få afdækket projektets omfang og økonomi.

Organisationsbestyrelsen har ingen specifikke ønsker til valg af rådgiver. Udgifterne vurderes umiddelbart til at være på 8-9 mio. kr. og udgifter til rådgiver og eventuelle undersøgelser vil i første omgang blive dækket af organisationens dispositionsfond som udlæg.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 8. november 2017

24. Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 13. december 2017 kl. 17.00

Repræsentantskabsmøde onsdag den 1. november 2017 kl. 17.00

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Beboerklagenævnsager

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

Bilag 10: Beboerklagenævnsstatistik

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

27. 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.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 8. november 2017

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 opfølgning på en personalesag, som er refereret i det fortrolige referat.