



26. september 2014

**Referat**  
**af**  
**Organisationsbestyrelsesmøde**  
**onsdag, den 24. september 2014 kl. 18.00 i**  
**administrationslokalet, Gersagerparken 167, 2670 Greve**

Deltagere: Rainer Petersen (RP), Carl Jensen (CJ), Preben Husted (PH), Marianne Carentius (MC) (afbud), Niels Kjøller(NK), John Pedersen (JP) og Inga Ellborg (IE)

Øvrige: Per Felby (PF), Lars Felby (LF) (afbud), John T. Olsen (JTO), Peer Petersen (PP) (afbud) og Flemming Eriksen (FE)

2014	Dagsordenspunkt	Begrundelse	Referat
21	Indledning	Orientering om mødets forventede forløb, herunder bemærkninger til dagsordenen.	<b>Taget til efterretning</b>
22	Godkendelse af referat	Referat fra sidste møde den 19. maj 2014 er tidligere udsendt.	Er åbenbart ikke tidligere udsendt som anført. <b>Vedhæftes til eventuelle kommentarer.</b>
23	Økonomi, status	På grundlag af de realiserede regnskaber for 2013 samt de indtil dato realiserede tal for 2014, fremlægges vedhæftet budgetforslag for 2015 for <ul style="list-style-type: none"><li>- Selskabet 2400 (<b>bilag 1</b>)</li><li>- Gersagerparken 2401 (<b>bilag 2</b>). Forslag til huslejeregulering - 5,54 % (Vedtaget 3.9)</li></ul>	Budgetterne for Gersagerparken og Hedelyparken er godkendt på de respektive afdelingsmøder. Grønlykkparkens budget behandles på beboermødet den 25.9.2014. For så vidt angik budgettet for selskabet efterlyste PH en status vedrørende kunstfonden.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Skoleholmen 2410 (<b>bilag 3</b>). Forslag til huslejestigning 0 %</li> <li>- Hedelyparken 2425 (<b>bilag 4</b>). Forslag til huslejestigning 0 %</li> <li>- Grønlykkeparken 2426 (<b>bilag 5</b>). Forslag til huslejestigning 0 %</li> </ul> <p>De planlagte og periodiske vedligeholdelsesarbejder for de næste 10 år er for alle afdelingers vedkommende konverteret til den nye kontoplan. Tallene i vedligeholdelsesplanen er baseret på erfaringerne, der er indhentet i de tidligere år, tilpasset de moderniseringer og forbedringer, der løbende foretages.</p> <p>Den detaljerede gennemgang af materialet, herunder særligt forslagene til budgetter for 2015, vil i fornødent omfang blive gennemgået, dels på de førstkomende bestyrelsesmøder og dels på organisationsbestyrelsesmødet.</p> <p>Der er nu sket indberetning til Landsbyggefonden af alle regnskaberne for 2013 fra de almene boligorganisationer. Hvis man ser på de administrative nøgletal for nærområdet set i relation til landsgennemsnittet fremgår det klart, at de administrative omkostninger for BS 61 ligger klart i den lave ende, hvilket også blev bekræftet af revisor Claus Rogert på regnskabsmødet. Der henvises til vedhæftede <b>bilag 6</b>.</p> <p>Yderligere vedhæftes som <b>bilag 7</b> en oversigt over huslejniveauet i sammenlignelige afdelinger i nærområdet.</p>	<p>Det kan imidlertid konstateres, at alle midler er opbrugt. Det blev besluttet, at formanden kunne godkende ansøgninger om indkøb af kunst op til 5.000,00 kr. Alle øvrige ansøgninger skal forelægges og godkendes af bestyrelsen.</p> <p>Bestyrelsen drøftede i den forbindelse indkøb af tre malerier og dispositionsfonden yder hertil en støtte på kr. 5.000,00 og Grønlykkeparken et tilsvarende beløb.</p> <p><b>Bestyrelsen kunne på det foreliggende grundlag tiltræde de fremlagte budgetter og de hermed følgende huslejereguleringer.</b></p>
24	Status på byggearbejder		
	a. Gersagerparken	<p>Udskiftningen af stigstrengene i Gersagerparken er tilendebragt og der har været afholdt afleveringsforretning. Arbejdet er gennemført meget tilfredsstillende og er afholdt inden for den givne budgetramme.</p> <p>Det endelige byggeregnskab er under udarbejdelse og kreditforeningslån til dækning af omkostningerne til afløsning af byggelånet er under hjemtagelse.</p> <p>Da omkostningerne endnu ikke er afløst af et kreditforeningslån, er omkostningerne fortsat budgetmæssigt placeret på konto 116, men vil efterfølgende blive overført til konto 125.</p>	<p>Renoveringen af stigstrengene er afsluttet. Der er en budgetoverskridelse på ca. kr. 1.2 mill som følger af en nødvendig udskiftning af hovedventilen i samtlige opgange.</p> <p>Der er gennemført en isolering af en nordgavl og der foretages referencemålinger, med henblik på at kunne dokumentere den forventede effekt på bedre indeklima i lejlighederne. Der vil meget snart blive afholdt et møde med den rådgivende ingeniør således, at det videre arbejde med isoleringen kan blive iværksat.</p>

		<p>To større nødvendige renoveringsprojekter er under behandling for tiden. Det første er udskiftning af lister i døre og vinduer således, at lejlighederne bliver tætte og varmespild kan undgås. Det andet projekt er isolering af facaderne, hvor der nu gennemføres en tætning af 2 gavle med henblik på at indhente den nødvendige viden til udarbejdelse af det endelige projekt.</p> <p>Der er ikke sat pris på omkostningerne til efterisoleringen,</p>	<p>Omkostningerne vil andrage ca. kr. 6 mill og finansieringen hertil er indregnet i budgettet.</p> <p><b>Taget til efterretning.</b></p>
	b. Grønlykkeparken	<p>Rørudskiftningen i Grønlykkeparken er gennemført og bygge-regnskab er udarbejdet.. Også her afholdes udgifterne inden for den budgetterede økonomi og kreditforeningslånet er under hjemtagelse.</p>	<p>Afsluttet. Byggeregnskabet udviser en mindre besparelse i forhold til budgettet for renoveringen.</p> <p><b>Taget til efterretning.</b></p>
	c. Hedelyparken	<p>Landsbyggefonden er tilskrevet angående støtte til gennemførelse af udbedringen af skaderne på facaderne. Svar herfra afventes fortsat.</p>	<p><b>Taget til efterretning.</b></p>
25	Udlejningsstatistik	<p>Gersagerparken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2010 i alt 60 svarende til 8,99 %</li> <li>- 2011 i alt 66 svarende til 9,9 %</li> <li>- 2012 i alt 67 svarende til 10,07 %</li> <li>- 2013 i alt 78 svarende til 11,69 % (heraf 19 svarende til 2,85 % interne)</li> <li>- 2014 til dato i alt (tallene foreligger til mødet)</li> </ul> <p>Skoleholmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2010 i alt 1 svarende til 10 %</li> <li>- 2011 i alt 4 svarende til 40 %</li> <li>- 2012 i alt 0 svarende til 0 %</li> <li>- 2013 i alt 1 svarende til 10 %</li> <li>- 2014 til dato i alt (tallet foreligger til mødet)</li> </ul> <p>Hedelyparken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2010 i alt 20 svarende til 7,81 %</li> <li>- 2011 i alt 32 svarende til 12,5 %</li> <li>- 2012 i alt 17 svarende til 6,46 %</li> <li>- 2013 i alt 22 svarende til 8,95 % (heraf 4 svarende til 1,6 % interne)</li> <li>- 2014 til dato i alt (tallet foreligger til mødet)</li> </ul>	<p><b>Taget til efterretning.</b></p>

		<p>Grønlykkeparken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2010 i alt 64 svarende til 24,06 %</li> <li>- 2011 i alt 43 svarende til 16,16 %</li> <li>- 2012 i alt 51 svarende til 19,24 %</li> <li>- 2013 i alt 33 svarende til 9,04 % (heraf 4 svarende til 1,1 % interne)</li> <li>- 2014 til dato i alt (tallet foreligger til mødet)</li> </ul>	
26	Sager under behandling		
	a. Personaleforhold	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Status i personalsituationen.</li> </ul>	<p>PF orienterede om ændringerne i den generelle administrative struktur.</p> <p>Hensigt med en styrkelse af ejendomskontorerne i Gersagerparken og Grønlykkeparken er at tilsikre en effektiv servicering af afdelingernes beboere samt styrke mulighederne for opfyldelse af de stadigt stigende krav til kontrol og indberetning af data til de offentlige myndigheder.</p> <p>For så vidt angår administrationskontoret arbejdes der på en styrkelse af de regnskabsmæssige funktioner efter Berit Olssons fratrædelse.</p> <p><b>Taget til efterretning.</b></p>
	b. Hybler m.v.	Greve Kommune har anket Roskilde Byrets afgørelse til Østre Landsret. Forhandling den 1.6.15	<b>Taget til efterretning.</b>
	c. Hjemmesiden	Hjemmesiden er under genopbygning i et nyt format. Der er p.t. opdateringsproblemer.	<p>Der er en stor efterspørgsel på referater fra de forskellige møder.</p> <p>Hjemmesiden er under genopbygningen og det har medført problemer med at få referater overført fra den "gamle" hjemmeside og med at få de efterfølgende referater indlæst rettidigt.</p> <p>Administrationen vil i samarbejde med formandsskabet arbejde videre med at få hjemmesiden gjort operativ hurtigst muligt.</p> <p><b>Taget til efterretning.</b></p>

27	Sager til orientering		
	a. Partnerskabsaftale	Intet	<b>Taget til efterretning.</b>
	b. Fjernvarme		<p>Med virkning fra 1. juli 2014 har VEKS sænket priserne. Den variable pris er ændret fra Kr. 397,30 pr. MWh til kr. 343,98 pr. MWh. Den faste pris er ændret fra samlet kr. 8.997.000,- til Kr. 6.325.998,- i alt Kr. 2.671.002,-.</p> <p>Ifølge VEKS er årsagen bortfald af forsynings sikkerhedsafgiften for biomasse og dermed billige varme fra Vest forbrænding end forudsat i VEKS's budget.</p> <p>Budgetopfølgning 2014</p> <p>Halvårsregnskabet viser at de 2 net har en robust økonomi. Budgetterne viser den 31. december 2014, at HF nettet har en budgetteret overdækning på Kr. 4.441.000,- og GSF nettet har en budgetteret overdækning på Kr. 1.958.000,-. Overdækningerne forudsætter prisreduktion fra VEKS og fastholdelse af GF salgspriser.</p> <p>Årsagen til den store overdækning er for begge net, er prisnedsættelsen fra VEKS. I GSF nettet er der herudover investeringsbidrag fra udbygningen af Agergårds haven på Kr. 997.094,00 og GGS sær tarif på Kr. 283.010,00. Sidstnævnte reduceres i mindre grad ved et forøget ledningstab.</p> <p>Budgetterne og halvårsregnskab er kvalitetssikret af Global Revision. GF har pt. ingen anvendelig kompetence til rådighed for opgaven.</p> <p>I 2015 laves et samlet budget og regnskab for HF nettet og GSF nettet. For at de 2 net kan starte ligeværdigt i 2015 foreslås, at ændre de variable priser pr. 1.september 2014 således, at den budgetterede over/underdækning er ens i de 2 net indenfor ca. kr. 500.000,-.</p> <p>Med udgangspunkt i at den budgetterede over/underdækning skal være Kr. 0,00 foreslås de variable priser ændret til Kr. 204,35 for HF nettet og Kr. 244,10 for GSF nettet. De nuværende priser er for</p>

			<p>HF nettet Kr. 396,00 og for GSF nettet Kr. 384,00 for storforbrugerne og kr. 450,00 for småforbrugerne. Den gennemsnitlige pris for året er i HF nettet kr. 318,84 og i GSF nettet kr. 328,58. Forskellen mellem de 2 net er således på årsbasis under kr. 10,00.</p> <p>Priserne er ex. moms.</p> <p>Ændringen af budget 2014 foreslås at have virkning fra 1. sep-tember 2014.</p> <p>For at prisændringen kan træde i kraft skal der anmeldes nye budgetter og tariffer til Energitilsynet.</p> <p><b>Taget til efterretning.</b></p>
28	Meddelelser		
	a. Formanden		<b>Ingen yderligere meddelelser.</b>
	b. Administrationen		<b>Ingen yderligere meddelelser.</b>
	c. Gersagerparken		<p>Der har været afholdt beboermøde i Gersagerparken, hvor hele bestyrelsen blev genvalgt. Ved valget til aktivitetsvalget var der 10 personer der søgte opstilling til kun 5 pladser.</p> <p>Det blev vedtaget at henkastet affald vil blive fjernet af ejendomsfunktionærerne og regningen for dette vil blive opkrævet hos den enkelte beboer. Forslaget om direkte valg til repræsentantskabet blev nedstemt. Alle forslag som bestyrelsen havde indstillet eller kunne tilslutte sig blev vedtaget. Bestyrelsen har besluttet at beboerne nu også kan adoptere en blomsterkumme hvis de efterfølgende selv står for vedligeholdelsen.</p> <p>Der skal tages en fornyet kontakt til E-Gain vedrørende var-meproblemerne – Bestyrelserne vil ikke gå ind i en ny fyringssæson uden at der bliver taget fat om problemet. Det skal ligeledes være muligt for den enkelte beboer at vælge den temperatur som ønskes i lejligheden.</p> <p>Der er stor utilfredshed med Brunata – Det blev besluttet at administrationerne skal udarbejde skriftlig klage til firmaet, således at de bliver presset maksi-</p>

			<p>malt. Der er allerede aftalt møde mellem GB, BS61 og Brunata torsdag den 18. september, hvor kritikken også vil blive gentaget. Der er udført nogle prøver på lukning/tætning mellem de nye facadeelementer og de gamle betonflader. I den forbindelse bliver der opsat temperaturloggere i flere lejligheder på både 1., 3. og 5. sal, samt på den udvendige side af gavlene. Loggerne vil indsamle data indtil tidligst 1. maj 2015. Der vil blive foretaget to tilsyn og dataindsamling i perioden – Prisen herfor er kr. 62.500.</p> <p>Der var kr. 34.000 i kunstfonden, som med de nyeste indkøb er opbrugt. Restfinansieringen til kunstindkøbene dækkes forholdsmæssigt mellem afdelingerne og selve aktiviteten dækkes af aktivitetsudvalgets budget. Det skal undersøges nærmere hvordan det er muligt at lave en ny kunstfund mellem afdelingerne fremadrettet.</p> <p>PH foreslog, at der på det kommende seminar drøftes, at afdelingernes husordener i videst muligt omfang koordineres.</p> <p><b>Taget til efterretning.</b></p>
	d. Hedelyparken		<p>På beboermødet i Hedelyparken blev spørgsmålet om hjertestartere taget op.</p> <p>Udskiftningen af hoveddøre er en succes, hvor man nu er i gang med anden runde.</p> <p><b>Tages op på næste møde.</b></p>
	e. Grønlykkeparken		<p>CJ oplyste, at den nye administrative struktur fungerer særdeles godt i Grønlykkeparken. Der er ligeledes i samarbejde med Greve Kommune og ESL iværksat et særligt lærling forløb for en ung ny medarbejder, hvor Tove S. Olsen er mentor.</p> <p><b>Taget til efterretning.</b></p>
	f. Ejendomsinspektør		<p>JTO rejste problemstillingen vedrørende ansatte, der samtidigt har bopæl i afdelingen.</p> <p><b>Tages op på næste seminar.</b></p>

	g. Tillidsrepræsentant		<b>Ingen meddelelser.</b>
29	Mødekalender 2013/14		<b>Tages op på næste møde.</b>
	a. Organisationsbestyrelse.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20. november 2014, kl. 18.00</li> </ul>	<b>Inga melder fra til dette møde.</b>
	b. Repræsentantskabsmøder.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 27. november 2014, kl. 18.00 (valgmøde)</li> <li>• 26. maj 2014, kl. 18.00 (Regnskabsmøde)</li> <li>• 27. november 2014, kl. 18.00 (valgmøde)</li> </ul>	<b>Kun mødet den 27. november 2014 udestår.</b>
	c. Afdelingsmøder	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3. september 2014 kl. 19.00 Gersagerparken</li> <li>• 16. september 2014 kl. 19.00 Hedelyparken</li> <li>• 25. september 2014 kl. 19.00 Grønlykkeparken</li> </ul>	<b>Alle møder afholdt</b>
30	Eventuelt		<b>Der var intet til eventuelt-</b>

Per Felby  
Referent

Rainer Petersen  
Formand

Carl Jensen  
Næstformand

Preben Husted  
Næstformand

Marianne Carentius  
Bestyrelsesmedlem

Inga Ellborg  
Bestyrelsesmedlem



