

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

**Organisationsbestyrelsesmøde
onsdag den 2. september 2020 kl. 17.00
på administrationskontoret
Vestergårdsvej 10, 2600 Glostrup**

Til stede: David Nielsen-Ourø, Michael Poulsen, Orla Neumann, Vibeke Nielsen,
Dorthe Gulbrandsen

Observatør: Mathias Helleberg Hagstrøm

Afbud: Mathias Helleberg Hagstrøm

KAB: Vicedirektør Lone Skriver og driftschef Søren Martinussen.
Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen deltog på Skype under punkt 11.

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Valg af dirigent	3
3. Godkendelse af forretningsorden	3
4. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 27. maj 2020.....	3
5. Fremlæggelse af revisionsprotokol.....	4
6. Meddelelser fra formanden	4
7. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	5
8. Repræsentantskabets sammensætning	5
Sager til beslutning.....	6

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 2. september 2020
 Udsendt den 23. september 2020

9. Afslutning på sag om nyt administrationskontor.....	6
10. Tilstandsvurdering/skitseprojekt for alle afdelinger i Glostrup Ejendomsselskab	10
11. Nyttehaver.....	11
12. Upcycling af byggematerialer, strategi- og analyseproces	12
13. Vores bidrag.....	14
14. Udbud af Energimærkning (EMO) for boligorganisationer.....	15
15. Udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen	17
Sager til orientering.....	17
16. Opgaveliste.....	17
17. Ferielov	18
18. Digitale møder og ejendomskontorets åbningstid.....	20
19. Forsikringsstatistik fra Willis 2016-2019.....	21
20. Investeringsforeninger.....	22
21. Nyt fra administrationskontoret	23
22. Nyt fra afdelingerne.....	24
23. Kommende møder	24
24. Beboerklagenævns sager	24
25. Eventuelt.....	25
26. Referat fra mødet.....	26
27. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	26

Bilag 1: Forretningsorden	3
Bilag 2: Revideret notat om nyt ejendomskontor	8
Bilag 3: Økonomioverblik.....	8
Bilag 4: Mail fra Glostrup Kommune – nyttehaver.....	11
Bilag 5: Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet.....	13
Bilag 6: Opgaveliste – organisationsbestyrelsen.....	17
Bilag 7: Forsikringsstatistik for Glostrup Ejendomsselskab 2016-2019	22
Bilag 8: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2016-2019	22
Bilag 9: Mødeplan 2020	24
Bilag 10: Beboerklagenævnsstatistik	25

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

1. Dagsorden

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

Michael Poulsen blev valgt som dirigent

3. Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen vedlægges som bilag.

Bilag 1: Forretningsorden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.

4. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 27. maj 2020

Referat samt fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet den 27. maj 2020 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 12. juni 2020.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

5. Fremlæggelse af revisionsprotokol

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

Der er ikke sket ændringer siden sidste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

6. Meddelelser fra formanden

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7. Organisationsbestyrelsens sammensætning

På repræsentantskabsmødet den 27. november 2019 blev der foretaget valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen har derfor følgende sammensætning:

	Navn	På valg
Formand	David Nielsen-Ouø	2020
Næstformand	Michael Poulsen	2021
Medlem	Vibeke Nielsen	2020
Medlem	Orla Neumann	2020
Medlem	Dorthe Guldbrandsen	2021
Suppleant	Jena Madsen	1. suppleant
Suppleant	John Preben Ziegler	2. suppleant
Suppleant	Flemming Jensen	Engbrydeparken

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, med bemærkning om, at suppleant Flemming Jensen ikke er valgt til repræsentantskabet, og dermed ikke deltager ved næste valg til bestyrelsen.

8. Repræsentantskabets sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

Repræsentantskabet har følgende sammensætning:

	Navn	Afdeling
Formand	David Nielsen-Ourø	Glostrup Vestergård III
OB Medlem	Michael Poulsen	Engbrydeparken
OB Medlem	Dorthe Gulbrandsen	Glostrup Vestergård I
OB Medlem	Vibeke Nielsen	Glostrup Vestergård III
OB Medlem	Orla Neumann	Glostrup Vestergård III
Medlem	Per Alø Nielsen	Glostrup Vestergård I
Medlem	Jena Madsen	Glostrup Vestergård IV
Medlem	Anja Kølbæk Andreasen	Glostrup Vestergård IV
Medlem	Helle Hartung	Glostrup Vestergård II
Medlem	Gert Jensen	Engbrydeparken
Medlem	Niels Peter Frandsen	Engbrydeparken
Medlem	Morten Nørgaard	Glostrup Vestergård III
Suppleant	John Ziegler	Glostrup Vestergård III

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

9. Afslutning på sag om nyt administrationskontor

Indledning

På sidste organisationsbestyrelsesmøde den 27. maj 2020 blev bestyrelsen præsenteret for en foreløbig opgørelse og beskrivelse af sagens detaljer og økonomi.

Der var imidlertid et udestående omkring afklaring af momsproblematik og dermed den endelige finansiering, som nu er blevet afklaret og medfører betydelige ændringer for sagens økonomi.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt tager stilling til følgende:

- Finansiering af overskridelse af anlægsøkonomien for ejendomskontoret på 365.971 kr.
- Finansieringsmodel for sagen om ny varmeledning og boilerum til i alt 842.202 kr.
- Indstilling til afdelingsmøde samt repræsentantskab omkring for meget udbetalt tilskud til Vestergården III i regnskabsåret 2018/19 på i alt 404.007 kr., hvilket svarer til ca. 8 års for meget udbetalt tilskud.
- Indstilling til afdelingsmøde samt repræsentantskab omkring at salgsprovenuet ikke kan dække Vestergården III's tab i hele den forventede periode. Der mangler således ca. 464.991 kr. for at dække den manglende indtægt fra år 2037 til år 2047 (godt 9 år).

Sagsfremstilling

Siden sidste organisationsbestyrelsesmøde har administrationen fået afklaret, at der skal betales moms af grundsalget til Rema1000 for så vidt angår den oprindelige salgssum på 9.374.500 kr. samt mersalg på 323.276 kr. Det betyder, at provenuet ved salg bliver på henholdsvis 7.499.600 kr. samt 258.621 kr.

Der udestår stadig en afklaring af, hvorvidt momsens skal betales til Skat eller skal tilbagebetales til Rema1000, men det er samme beløb, der skal reserveres i regnskabet. Den juridiske vurdering afhænger af definitionen af grunden ved salg – om den var ubeboet eller beboet – og hvordan en brandtomt bliver anset.

Denne afklaring af momsproblematikken har stor betydning for sagens finansiering. Detaljerne er opsummeret nedenfor under "økonomiske konsekvenser" samt yderligere beskrevet i vedlagte bilag, som er en opdatering af bilagene fra sidste møde. Udover afklaringen af momsproblematikken, er der også sket mindre ændringer i beløbene som følge af regnskabsafslutningen for året 2019/20 for afdeling Vestergården III.

Undervejs i sagen har der været henvisning til den betingede salgsaftales (version 17.3.2017) afsnit 11.1, hvori det bl.a. angives, at "Alle offentlige skatter og afgifter på Ejendommen, som måtte blive pålagt Sælger efter overtagelsesdagen viderefaktureres løbende til Køber....". Dette gav indledningsvist forhåbning om, at Glostrup Ejendomsselskab ikke skulle betale moms. Afsnit 11.1 omhandler imidlertid skat og ikke moms. I afsnit 5.8 er derimod angivet, at "Parterne er enige om at købesummen er momspligtig, jf. momslovens § 13, stk. 1, nr. 9, litra B". Derudover angiver afsnit 5.9 følgende "Hvis SKAT – i modsætning til parterne – måtte anse hele købesummen og/eller en del heraf for at være fritaget for moms er Sælger forpligtet til at tilbagebetale det pågældende momsbeløb til Køber."

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

Økonomiske konsekvenser

For opførelsen af ejendomskontoret inklusive ekstraarbejder og genhusningsudgifter er der en overskridelse på 365.971 kr.

Opførelsen af det nye boilerrum samt den nye varmeledning som følge af sagen om det nye ejendomskontor udgør pr. 31. maj 2020 842.202 kr. Det endelige regnskab opgøres endeligt i forbindelse med afslutningen af regnskab 2019/20. Finansieringen af denne sag er ikke besluttet.

Som forudsætning i sagen er det besluttet, at afdeling Vestergården III skal holdes neutral i forhold til den mistede lejeindtægt af de 11 nedlagte erhvervslejemål i 36 år (indtil år 2055). Som beskrevet på sidste organisationsbestyrelsesmøde har afdeling III i regnskabet for 2018/19 modtaget for meget tilskud på i alt 404.007 kr. Denne sum svarer til ca. 8 års tilskud, hvorfor administrationen har anbefalet, at afdelingen ikke modtager tilskud i 36 år, men i 28 år i stedet for (indtil år 2047). En sådan ændring af den eksisterende aftale kræver imidlertid både afdelingsmødets samt repræsentantskabets godkendelse.

Med den nye afklaring af momsproblematikken er der dog yderligere en problematik, idet salgsprovenuet ikke kan dække afdelingens tab længere end til år 2037. Der mangler således ca. 464.991 kr. for at dække den manglende indtægt fra år 2037 til år 2047 (godt 9 år). Det skal bemærkes, at det ikke kun er momsdelen, der påvirker restbeløbet, men at de beskrevne forudsætninger for modellen ikke har vist sig at holde – der er ændringer både i lejeindtægten, i de årlige forsikringer samt ikke mindst er der indfriet et større lån for afdelingen end anvist oprindeligt, hvilket har bevirket en lettelse af afdelingens økonomi.

Desuden er der som beskrevet på sidste organisationsbestyrelsesmøde pt. et minus på 360.964 kr. for budgetåret 2020/21 i afdeling Vestergården III. Da budgetåret lige er begyndt, vil der dog med stor sandsynlighed kunne findes besparelser på andre poster, således at en huslejestigning kan undgås. Organisationsbestyrelsen anbefalede på sidste møde derfor, at der ikke indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde for afdeling III med en revision af budgettet og med en huslejestigning som følge heraf. I stedet vil der blive holdt ekstraordinært øje med budgetopfølgninger for afdelingen.

Det videre forløb

Når der er besluttet finansiering af sagen om ejendomskontorets opførelse, om opførelsen af ny varmeledning og boilerrum samt påvirkning på afdeling Vestergården III's økonomi, skal dette yderligere besluttet af henholdsvis repræsentantskabet samt afdeling III.

Bilag 2: Revideret notat om nyt ejendomskontor

Bilag 3: Økonomioverblik

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

Beslutning

Lisa Fomsgaard Nielsen redegjorde via en Skypeforbindelse for sagen og beklagede forløbet.

*Orla Neumann spurgte, hvorfor administrationen ikke har kunnet fastsætte besparelsen på ejendomsskat tidligere, idet der jo har været angivet besparelser på ejendomsskat i flere års regnskaber. Lisa Fomsgaard Nielsen og Lone Skriver svarede begge, at besparelserne, der er angivet i notatet om ejendomskontoret, **kun** vedrører besparelser som følge af frasalg af grund til Rema 1000. De besparelser, der har været i regnskaberne indtil nu, har været generelle nedsættelser af ejendomsskatten, som er kommet i hus som følge af brug af eksternt firma til at gennemgå grundlaget for udregningen af ejendomsskat.*

En stor del af årsagen til, at der mangler midler i regnskabet for ejendomskontoret til at betale tilskud til Vestergården III i 36 år, skyldes, at der er indfriet større lån end oprindelig antaget i beregningerne. Organisationsbestyrelsen udbad sig en præcisering af hvilke lån, der er indfriet. Efter mødet har administrationen undersøgt sagen til bunds, og der er tale om følgende lån:

Lån 49101332 – Bogført på konto 413213. Pr. 31. maj 2018 er der afdraget 66.073,30 kr. Lånet vedrører Altaninddækninger.

Lån 49101348 – Bogført på konto 413213. Pr. 31. maj 2018 er der afdraget 640.305,56 kr. Lånet vedrører Containergård.

Lån 49101349 – Bogført på konto 413202. Pr. 31. maj 2018 er der indfriet 584.592,53 kr. Lånet vedrører køkkensager.

Lån 49101351 – Bogført på konto 413203. Pr. 31. maj 2018 er der afdraget 4.105.691,86 kr. Lånet vedrører grønne tage og efterisolering af tagrum.

Dermed er omkostningerne til ekstraordinære afdrag på- og indfrielse af lån i alt på 5.396.663,25 kr.

Dette beløb stemmer overens med regnskabet 2019/2020 for Vestergården III, men der er en forskel fra beløbet, der blev oplyst på sidste organisationsbestyrelsesmøde. Der stod, at det samlede beløb var på 5.953.343,25 kr. – og det betød, at der manglede 464.991 kr. til dækning af afdelingens tilskud fra år 2037 til år 2047.

Desværre var erhvervslejetabet på 556.680 kr. medregnet i beløbet på 5.953.343,25 kr., hvilket ikke var korrekt. Det rigtige beløb er 5.396.663,25 kr. Det betyder, at der ikke er et problem med dækning af tilskud i årene 2037-2047. Når vi når frem til år 2047 vil der i stedet være 91.389 kr. i overskud. Der er vedlagt et revideret økonomioverblik med de korrekte beløb.

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 2. september 2020 følgende omkring de resterende indstillede punkter:

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

- *At overskridelsen af anlægsøkonomien for ejendomskontoret på 365.971 kr. betales af dispositionsfonden.*
- *At der til næste organisationsbestyrelsesmøde skal undersøges nærmere omkring konsekvenser i forhold til fordelingsnøglen vedrørende ny varmeledning og boilerum. Desuden skal der redegøres for hvilke besparelser, det vil give i andre afdelinger, samt hvilken komfort det har medført, at der er etableret en ny varmeledning og boilerum. Den samlede udgift er på 842.202 kr.*
- *At det indstilles til afdelingsmødet i Vestergården III samt repræsentantskabet at det for meget udbetalte tilskud til Vestergården III i regnskabsåret 2018/19 på i alt 404.007 kr. modregnes således, at tilskuddet til afdelingen stopper ca. 8 år tidligere.*

10. Tilstandsvurdering/skitseprojekt for alle afdelinger i Glostrup Ejendomsselskab

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt nedsætter en følgegruppe.

Sagsfremstilling

På sidste organisationsbestyrelsesmøde den 27. maj 2020 blev det besluttet at arbejde videre med byggepartnerskabet. Derfor har administrationen været i dialog med byggepartnerskabet omkring mulighederne for det videre forløb med både ustøttede byggesager, helhedsplan og ikke mindst fortætning på terræn og muligvis tagboliger.

Dialogen med kommunen vedr. fortætning og tagboliger pågår stadigvæk, men har været sat på standby i forbindelse med Covid-19. Der orienteres herom på selve mødet.

Byggepartnerskabet har været i dialog med driften omkring, hvilke lokale håndværkere der anvendes i den daglige drift. Dette for at undersøge, om disse eventuelt kan benyttes i de kommende byggesager. Ydermere har byggepartnerskabet oplyst, at de har fokus på anvendelse af firmaer med en stærk CSR-profil. Ovenstående vil byggepartnerskabet selv redegøre for på første "rigtige følgegruppemøde".

Indtil videre har organisationsbestyrelsen fungeret som følgegruppe for sagen. Administrationen anbefaler at organisationsbestyrelsen nu nedsætter en følgegruppe, som kan følge projektet fra start til slut.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

Økonomiske konsekvenser

Dette afklares løbende, men først når der foreligger en køreplan sammen med byggepartnerskabet.

Det videre forløb

Der nedsættes en følgegruppe, projekterne defineres sammen med byggepartnerskabet, og der udarbejdes tidsplaner, økonomi m.v. for projekterne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at følgegruppen skal bestå af organisationsbestyrelsens medlemmer, samt at yderligere medlemmer til følgegruppen skal forsøges rekrutteret blandt beboerne.

11. Nyttehaver

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter om der skal arbejdes videre med kommunens forslag

Baggrund

Glostrup Kommune har henvendt sig til Glostrup Ejendomsselskab og Glostrup Boligselskab omkring mulig etablering af nye nyttehaver, idet der nedlægges 45 havelodder omkring Eriksvej, og kommunen oplever pæn efterspørgsel på de nyttehaver der eksisterer i dag. Se endvidere vedlagte bilag.

Bilag 4: Mail fra Glostrup Kommune – nyttehaver

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skal meddeles afslag på kommunens henvendelse, da Glostrup Ejendomsselskab mangler passende arealer til anlæg af nye nyttehaver.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

12. Upcycling af byggematerialer, strategi- og analyseproces

Indledning

I KAB-fællesskabet har vi mulighed for at upcycle (genanvende) vores byggematerialer, når vi nedriver og renoverer.

Indstilling

Der indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger 30.000 kr. inkl. moms fra selskabets dispositionsfond til strategi- og analyseprocessen for Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet.

Sagsfremstilling

Udviklingsprojektet, Upcycling af byggematerialer, er udnævnt som signaturprojekt i KAB-fællesskabet. Dermed knytter udviklingsprojektet sig til KAB's grundfortælling, der fokuserer på økonomisk, social og miljø/klimamæssig bæredygtighed.

Med upcycling af byggematerialer har vi i KAB-fællesskabet mulighed for både at reducere vores klimaaftryk, leve op til kommende myndighedskrav, komme i betragtning til attraktive byggemuligheder og ikke mindst skabe spændende og bæredygtige boligområder. Læs desuden bilaget.

Det kræver dog en ekstra indsats at få sat skub i upcyclingen. Derfor igangsætter vi i KAB-fællesskabet en strategi- og analyseproces, som skal hjælpe os med at komme godt fra start. Lendager Group, som er førende indenfor for upcycling af byggematerialer i Danmark, skal hjælpe os igennem processen, som indebærer:

- Analyse af, hvordan man kan indføre upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet
- Kortlægning af brugbare byggematerialer i en række kommende nedrivnings- og renoveringsprojekter
- Visions- og strategiworkshops
- Køreplan med konkrete handlinger
- Afklaring af mulighed for at anvende upcycledede byggematerialer i et kommende byggeri

Boligselskabernes deltagelse i processen er frivillig og følger nedenstående tarif afhængig af størrelse på selskabet.

Ved deltagelse i projektet bliver selskabet en del af strategi- og analysearbejdet, som danner grundlag for det videre arbejde med upcycling af byggematerialer. Dette skal lede frem til, at

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

selskabet på sigt, sammen med de øvrige deltagende selskaber, kan begynde at afgive og modtage byggematerialer til genanvendelse, så de kan blive brugt i afdelingernes egne bygge- og renoveringsprojekter.

Upcycling af byggematerialer er organiseret som et program med underliggende projekter. Projekterne fokuserer dels på (1) indsamling af data om genbrugsbyggematerialer til rådighed og (2) konkret byggeri i større og mindre skala med brug af genbrugsbyggematerialer.

Økonomiske konsekvenser

Strategi- og analyseprocessen koster i alt ca. 1 mio. kr. inkl. moms i rådgiverhonorar til Lendager Group. Den interne projektledelse finansieres indtil videre af KAB.

KAB bidrager til strategi- og analyseprojektet med 250.000 kr. inkl. moms. Selskabernes bidrag til processen afhænger af deres størrelse:

Op til 1000 lejemål:	10.000 kr. inkl. moms
Fra 1000 – 5000 lejemål:	30.000 kr. inkl. moms
Fra 5000 lejemål og opefter:	180.000 kr. inkl. moms

De tre store selskaber har allerede tilkendegivet, at de vil deltage, og dermed er processens gennemførelse sikret. Projektet vil dog blive skaleret i forhold til, hvor mange andre selskaber der deltager.

Det videre forløb

I løbet af det tidlige efterår 2020 påbegyndes strategi- og analysearbejdet. De deltagende selskaber vil i første omgang blive indbudt til at deltage i en visionsworkshop i efteråret. Her skal vi nå frem til en fælles målsætning ift. upcycling og bæredygtighed for byggematerialer og byggeprocesser.

Bilag 5:Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte en bevilling fra selskabets dispositionsfond på op til 30.000 kr. inkl. moms til strategi- og analyseprocessen for Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

13. Vores bidrag

Indledning

'Vores bidrag' er BL's årligt tilbagevendende undersøgelse, hvor boligorganisationer kan få udarbejdet en rapport, der både giver et samlet overblik over, hvordan og hvor meget denne bidrager til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling, og samtidig giver en branchesammenligning. [Gå til BL's side her](#)

'Vores bidrag' kan, udover at være en årlig statusrapport, også bruges som styringsværktøj for boligorganisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til boligorganisationens deltagelse i undersøgelsen, herunder afholdelse af udgiften i den forbindelse på 3.750 kr.

Sagsfremstilling

'Vores bidrag' har blandt meget andet disse tre fordele:

1. Rapporten viser, hvordan den enkelte boligorganisation bidrager til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling og giver mulighed for at skabe klarhed over organisationens samlede bidrag.
2. Rapporten kan bruges som et styringsværktøj, der år efter år måler boligorganisationens fremskridt inden for bæredygtighed.
3. Rapporten giver en sammenligning med resten af branchen, så boligorganisationen kan få en fornemmelse af, om udviklingen overordnet set svarer til den, der er i branchen i øvrigt.

Økonomiske konsekvenser

Da der er en omfattende dataindsamling forbundet med indrapporteringen, er priserne sat efter antal lejemål.

Prisen pr. boligorganisation inkl. moms er:

- Boligorganisationer op til 2.000 lejemål: 3.750 kr. pr. stk.
- Boligorganisationer mellem 2.001-7.000 lejemål: 7.500 kr. pr. stk.
- Boligorganisationer med 7.001 eller flere lejemål: 11.250 kr. pr. stk.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

Det videre forløb

Da dataindsamling allerede har fundet sted i foråret 2020, er det desværre ikke muligt at modtage rapporten i efteråret 2020. Men ønsker boligorganisationen at deltage, vil rapporten blive udarbejdet fra 2021. Ønsker boligorganisationen at deltage, modtages rapporten 'Vores bidrag' i efteråret 2021. Den vil her blive gennemgået af en medarbejder fra KAB. Rapporten kan bruges som oplæg til diskussion og til at finde ud af, hvordan det ønskes, at balancen mellem social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed skal være fremadrettet i boligorganisationen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at deltage i undersøgelsen, samt at udgiften på 3.750 kr. afholdes af selskabets arbejdskapital.

14. Udbud af Energimærkning (EMO) for boligorganisationer

I dag skal ejendomme energimærkes hvert 10. år, jf. Bekendtgørelse om energimærkning af bygninger, BEK nr. 793 af den 7. august 2019 §15 og §17.

Derfor tilbyder KAB at udarbejde et EU-udbud på vegne af boligorganisationerne/afdelingerne i KAB-fællesskabet mhp. indgåelse af en 4-årig rammeaftale med forskellige rådgivere gældende fra ca. 2021/2022 og frem.

Det betyder, at hver boligorganisation skal beslutte sig for, om man vil deltage i udbuddet via KAB-fællesskabet.

Alternativt kan boligorganisationen anmode en ekstern rådgiver om at forestå udbuddet på vegne af boligorganisationen.

Indstilling

Det indstilles, at boligorganisationen drøfter og beslutter, om boligorganisationen vil deltage i udbuddet fra 2021 via KAB-fællesskabet. Udgiften vil være 5.000 kr. inkl. moms i grundbidrag samt 12,50 kr. inkl. moms per lejemål.

Sagsfremstilling

Se ovenfor.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

Det kan oplyses, at det seneste udbud blev udarbejdet i 2012 (og lovgivningen har været gældende siden 2006).

Økonomiske konsekvenser

Udgiften for boligorganisationen er 5.000 kr. inkl. moms i grundbidrag tillagt 12,50 kr. inkl. moms pr. lejemål til at dække KAB's faktiske omkostninger til udbudsforretningen og løbende opsamling i årene efter med driften.

Derudover skal hver enkelt afdeling selv afholde udgiften til selve energimærkningsrapporten igennem afdelingens energiregnskab, i det år rapporten udarbejdes. Udgiften vurderes til at varierer mellem 6 og 10 kr. pr. m² tillagt en grundpris pr. ejendom, men resultatet kendes først efter udbuddet.

KAB håber med et fælles udbud at få en attraktiv pris for KAB-fællesskabets boligafdelinger.

Det videre forløb

Det antages, at boligorganisationerne i efteråret 2020 kan tage stilling til deres deltagelse i udbuddet. Hvis organisationen deltager i udbuddet, vil KAB orientere alle de berørte afdelinger via driften. Endvidere kan KAB støtte driften i forbindelse med indgåelse af aftale med den valgte rådgiver.

I forbindelse med udarbejdelse af selve energimærkningsrapporten vil dette være en aftale mellem den valgte rådgiver og driften (f.eks. driftschef/ejendomsleder/kundekonsulent). Det betyder, at driften skal facilitere og godkende aftalen, udarbejde rekvisition mv. til rådgiveren.

Kommunikation

Der tænkes ikke yderligere kommunikation til den enkelte boligorganisation. Hvis det er ønskeligt, kan KAB oplyse om udbuddets resultat.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at Glostrup Ejendomsselskab skal deltage i udbuddet af Energi-mærkning fra 2021 via KAB-fællesskabet. Udgifterne i forbindelse med udbuddet tages fra selskabets arbejdskapital.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

15. Udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen

Ifølge aftale med formanden orienteres der på hvert organisationsbestyrelsesmøde om udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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

Beslutning

Udskrift af bogføringer var ikke medbragt på mødet, men er vedlagt referatet. Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

Sager til orientering

16. Opgaveliste

Som aftalt på sidste organisationsbestyrelsesmøde er der udarbejdet et udkast til en særskilt opgaveliste til brug for organisationsbestyrelsens opgaver. Listen gennemgås på hvert organisationsbestyrelsesmøde fremover for at drøfte status og fremdrift samt eventuelt påføre nye opgaver.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager opgavelisten til efterretning og eventuelt påfører nye opgaver til listen.

Bilag 6: Opgaveliste – organisationsbestyrelsen

Beslutning

Opgavelisten vil løbende blive opdateret.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

17. Ferielov

Indledning

Den 25. januar 2018 vedtog Folketinget en ny ferielov, der indfører 'samtidighedsferie.' Ændringen af ferieloven sker som følge af EU-regler.

Ved overgangen til den nye ferielov vil medarbejdere have opsparet feriedage til senere afholdelse. Lovgiver har valgt, at den opsparede ferie ikke skal komme til udbetaling, men skal indefrys, indtil medarbejderen forlader arbejdsmarkedet.

De indefrosne feriemidler vil for boligorganisationens vedkommende blive indbetalt til Lønmodtagernes Fond for Tilgodehavende Midler (benævnt "fonden") i 2021. Fonden vil herefter stå for administration af midlerne.

Et nyt ATP-bidrag på 7 kr. pr. fuldtidsmedarbejder er endvidere indført. Det er administrationsgebyr til fonden for administration af de indefrosne midler.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om indbetaling i 2021 af de indefrosne feriemidler til Lønmodtagernes Fond for Tilgodehavende Midler og et nyt ATP-bidrag til efterretning.

Sagsfremstilling

Boligorganisationen skal afvikle feriepengeforpligtelsen - de indefrosne midler - til fonden i september 2021. Betalingen fordeles blandt afdelingerne i den enkelte boligorganisation i forhold til antal medarbejdere. Fonden er herefter ansvarlig for at forvalte de indefrosne feriepenge og udbetale dem til medarbejdere, efterhånden som de går på pension.

Regnskabsmæssige konsekvenser

Ret til ferie er en akkumulerende ret til senere betalt frihed. Den er indregnet i boligorganisationens balance, da der ikke – ind til ændringen – har været sammenfald mellem optjening og afvikling. Fremadrettet betyder 'samtidighedsferien', at medarbejderne akkumulerer færre optjente feriedage, og den regnskabsmæssige feriepengeforpligtelse vil derfor generelt blive mindre, end den er i dag, når først de indefrosne midler er indbetalt.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

Økonomiske konsekvenser

Påvirkning af årsregnskaber 2019 (efter den 31. august 2019)

I årsregnskabet for 2019 indgår der en forpligtelse til senere indberetning og indbetaling til fonden. Da en indbetaling til fonden først kan ske i 2021, vil de indefrosne feriemidler fremgå som en langsigtet forpligtelse på balancedagen.

Påvirkning af årsregnskaber 2020

Idet boligorganisationen vil have tilkendegivet, at den indbetaler i september 2021, skal feriepengene afsættes som en kortfristet gældsforpligtelse i balancen for årsregnskabet 2020.

Påvirkning af årsregnskaber 2021

I 2021 vil der ske indbetaling til fonden, der fordeles fra boligorganisationen til afdelingerne, og feriepengeforpligtelsen i balancen vil tilsvarende blive nedskrevet.

Administrationsgebyr til fonden

Der er fra juni 2019 etableret et nyt ATP-bidrag, der er et administrationsbidrag til Lønmodtagernes Feriemidler. Bidraget udgør 7 kr. pr. kvartal pr. fuldtidsmedarbejder. Beløbet skal betales, uanset om man indbetaler alle feriepengeforpligtelser, eller om der etableres en gældsforpligtelse til fonden.

Gebyret til boligorganisationerne på de 7 kr. pr. kvartal pr. fuldtidsmedarbejder vil blive fordelt som udgift til boligafdelingerne.

Det videre forløb

Beløbene for den enkelte boligorganisation vil kunne opgøres, når overgangsperioden slutter i 2020. KAB vil senest den 31. december 2020 have opgjort og indberettet boligorganisationens feriepengeforpligtelser. I den forbindelse vil beslutningen om indbetaling af feriepengeforpligtelser til fonden blive tilkendegivet.

Der vil blive foretaget indbetaling af feriepengeforpligtelser og indekseret beløb i september 2021.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

18. Digitale møder og ejendomskontorets åbningstid

Indledning

KAB opfordrer boligorganisationen til at evaluere erfaringerne fra Corona-nedlukningen og foreslår, at gode erfaringer bruges.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter:

- En plan for fremtidig afholdelse af organisationsbestyrelsesmøder, herunder afvikling af fysiske og digitale møder
- Erfaringer med afholdte digitale møder
- En dialog med afdelingsbestyrelserne om fremtidig afvikling af møder
- Om åbningstiderne på ejendomskontorerne skal revideres ud fra erfaringerne i perioden med Corona.

Sagsfremstilling

Digitale møder

Digitale møder bliver allerede benyttet i mange sammenhænge, men Coronakrisen har fremrykket behovet for dem. Vi kan risikere, at vi ikke alle kan mødes i lang tid, fordi nogle er i risikogruppen, eller vi er for mange i forhold til regeringens udmelding om forsamlingsstørrelser. Digitale møder har en række fordele, da de bl.a. giver større fleksibilitet og mindsker transporttiden. De er særligt velegnede til kortere møder, informationsmøder, møder der skal indkaldes med kort frist, eller hvis deltagerne sidder fysisk langt fra hinanden.

De digitale muligheder giver afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser chancen for at revurdere mødeform og kadence. Vil det fx give mening med korte møder lidt oftere digitalt, og så kan man samle debatpunkter ved fysiske møder. Det er vigtigt at finde en god balance mellem digitale og fysiske møder.

I KAB-huset er der installeret videobar i flere mødelokaler. Den gør det muligt, at nogle kan være fysisk til stede og andre deltage digitalt.

Ejendomskontorenes åbningstider

Ejendomskontorerne i KAB-fællesskabet har i ca. to måneder været lukket for personlig henvendelse. Sager er klaret via mail, telefon eller beboerapp. Der er nu lukket op igen, og beboerne kan bestille tid på ejendomskontoret, så det sikres, der ikke kommer for mange på en gang.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

KAB har ikke modtaget klager, men har fået en række positive tilbagemeldinger fra beboerne, f.eks. at de slipper for at stå i kø. Derudover giver det også beboerne en fleksibilitet i beboerservicen. For medarbejderne har det frigivet tid til andre opgaver og givet en større fleksibilitet i opgaveløsningen. Medarbejderne har deres mobil med sig og kan besvare opkald uden at være bundet til at sidde på kontoret.

Flere beboere har fået øjnene op for beboerapp'en, den er blevet downloadet og aktiveret 1.636 gange fra marts til april af beboere i hele KAB-fællesskabet.

Genåbning af ejendomskontorer er en lokal beslutning. KAB mener ikke, at der er hindringer for at genåbne kontorerne under forudsætning af, at sundhedsmyndighedernes retningslinjer fortsat overholdes.

Men det kan være en god anledning til at genoverveje, om der skal være de samme åbningstider som tidligere, eller om der – på baggrund af erfaringer under Corona – er mulighed for at justere åbningstid og levere service og tilgængelighed på andre måder.

Det videre forløb

Hvis boligorganisationen ikke har afholdt digitale møder, men ønsker det:

- Beslutning vedrørende digitale møder i organisationsbestyrelsen indarbejdes i forretningsorden og eventuelt i vedtægter.
- KAB tilbyder webinar om brugen af Teams (mødeværktøjet til digitale møder).
- Kundecenteret indkalder til mødet og kan supportere.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede erfaringer fra perioden med Corona, hvor et enkelt afdelingsbestyrelsesmøde var afholdt digitalt.

Bestyrelsen besluttede, at administrationskontoret i månederne fremover skal føre statistik over antal henvendelser på administrationskontoret, samt oversigt over, hvornår der har været behov for fysisk fremmøde i receptionen.

19. Forsikringsstatistik fra Willis 2016-2019

Indledning

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

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Oversigt

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikringskader i relation til bygningsforsikringen.

Det videre forløb

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

Bilag 7: Forsikringsstatistik for Glostrup Ejendomsselskab 2016-2019

Bilag 8: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2016-2019

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Investeringsforeninger

Mødet i Den Europæiske Centralbank i juli afholdt ikke renterne fra at falde en smule, hvilket har været kendetegnet hen over sommerferieperioden. Den Europæiske Centralbank udmeldte ingen nye initiativer. De pengepolitiske renter blev holdt i ro, og centralbanken vurderede at den meget lempelige pengepolitik fortsat er nødvendig.

Centralbanken ser fortsat stor usikkerhed omkring hastigheden i euro-landenes genopretning.

De faldende renter har betydet, at vi er tilbage i positivt terræn for kalenderåret 2020. Vi skal dog huske på, at vi i forvejen befinder os på ekstremt lave renteniveauer. Det er positivt for optagelsen af gæld og boligafdelingernes besparelser ved omlægninger af udstøttede lån. Men det lave renteniveau gør, at man som investor ikke opnår den store forrentning af sine investerede midler, hvorfor afkastet primært er påvirket af kursreguleringer. Vi skal endvidere huske på, at afkastet skal ses i lyset af en negative forrentning af bankindestående på -0,60 % p.a.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2019	Indre værdi (Kurs) 31. juli 2020	Værdiudvik- ling 31. juli 2020	Værdiud- vikling hele 2019
Danske Capital	8.985.133	119,60	120,47	0,73 %-point	1,98 %-point
SEB Invest	19.242.800	121,46	122,33	0,71 %-point	1,15 %-point
Nykredit Port.	19.872.600	124,55	125,04	0,40 %-point	1,89 %-point

Historiske afkast og kursudvikling kan ikke betragtes som en garanti for fremtidig kursudvikling og afkast. Indskud i Kapitalforeningen skal betragtes som en langsigtet investering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Nyt fra administrationskontoret**Status på køling og solceller på administrationskontoret**

Etablering af tre nye køleanlæg på kontoret er udført som aftalt, og udlæg på det første køleanlæg i receptionen bliver refunderet.

Etablering af solcelleanlæg er under udførelse, og forventes afsluttet i uge 34. Det er aftalt med rådgiver Kim Olsson, at der følges op på projektet, herunder den manglende energirammeberegning og kommunale godkendelser.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

22. Nyt fra afdelingerne

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Driftschef Søren Martinussen orienterede om diverse nyt fra afdelingerne, herunder planer for nye vaskerier med outsourcing af vaskeriernes drift. Såfremt beboerne godkender det nye koncept for bedre og billigere drift af vaskerierne, skal projektet konkurrenceudsættes i EU-udbud.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 21. oktober 2020	kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 9. december 2020	kl. 17.00
Repræsentantskabsmøde	onsdag den 4. november 2020	kl. 17.00

Bilag 9: Mødeplan 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Beboerklagenævns sager

Som bilag er beboerklagenævnsstatistik for perioden 2016-2020. Der har været tre nye sager samt en afgjort sag siden sidste opgørelse 17. januar 2020.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

Bilag 10: Beboerklagenævnstatistik

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Eventuelt

Brug af fuldmagter på afdelingsmøder - ekstra punkt udsendt på mail.

Da dagsordenen for afdelingsmødet i Vestergården skal udsendes i uge 37, sættes emnet om brug af fuldmagter på dagsordenen som ekstra punkt for organisationsbestyrelsesmødet onsdag den 2/9.

Baggrund

Pga. COVID-19 er der åbnet op for brugen af fuldmagter, men der har henover sommeren været forskelligrettede meldinger om man kunne begrænse antallet af fuldmagter, som den enkelte beboer havde med.

Den seneste melding er, at organisationen godt kan vælge at begrænse antallet af fuldmagter, som den enkelte medbringer – f.eks. til en fuldmagt (der giver 2 stemmer).

Lige nu gælder ministeriets fravigelse af regler frem til udgangen af september, men det forventes at de forlænges, og dermed også vil få virkning for afdelingsmødet i Vestergården i oktober 2020.

Der er pt. ligeledes også mulighed for at bruge bindende tilmeldinger til afdelingsmøder, dvs. at folk bliver afvist i døren, hvis de ikke er tilmeldt. KAB's anbefaling er, at anvende vejledende tilmeldinger, for således at kunne sikre nok plads til alle.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, hvor mange fuldmagter det skal være tilladt at bruge i Glostrup Ejendomsselskab, hvis ministeriets regler fortsætter med at være gældende efter 1. oktober 2020.

Ligeledes bedes organisationsbestyrelsen tage stilling til, om der ønskes at bruge tilmeldinger til afdelingsmøder – og i givet fald, om disse skal være bindende eller vejledende.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 2. september 2020
Udsendt den 23. september 2020

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at hver husstand kan medbringe fuldmagt fra én anden husstand. Endvidere blev det besluttet, at afdelingsmødet den 8. oktober 2020 indkaldes med forbehold for, at deltagerantallet ikke overstiger retningslinjerne for Covid-19. Derfor skal beboerne tilmelde sig afdelingsmødet, og beboerne opfordres til, at der kun kommer ét medlem fra husstanden.

26. Referat fra mødet

Beslutning

27. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed

På organisationsbestyrelsesmøderne kan der blive behandlet forhold, som er personfølsomme, eller som på anden vis ikke bør fremgå af det organisationsbestyrelsesreferat, der offentliggøres.

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.

Dette forhold har altid været til stede, men har fået fornyet aktualitet i forbindelse med lovgivning, der påbyder offentliggørelse af referater.

Beslutning

Der var intet til fortrolighed.