

Referat



Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 7. september 2022 kl. 17.00 på administrationskontoret, Vestergårdsvej 10, 2600 Glostrup

Til stede: David Nielsen-Ourø, Orla Neumann, Jena Madsen, Vibeke Nielsen

Afbud: Mathias Helleberg Hagstrøm

KAB: Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Valg af dirigent	3
3. Godkendelse af forretningsorden	3
4. Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 22. juni 2022	4
5. Fremlæggelse af revisionsprotokol.....	4
6. Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmerne	4
7. Organisationsbestyrelsens sammensætning	5
8. Repræsentantskabets sammensætning	6
Sager til beslutning.....	6
9. Udgifter afholdt af organisationsbestyrelsen.....	6
10. Tilskud til medarbejdernes julefrokost	7
11. Forberedelse af afdelingsmøde i oktober med valg af afdelingsbestyrelse	8
12. Forberedelse af evaluering af parkeringsordning til afdelingsmødet.....	9
13. Sommerophold i KAB-Fællesskabet 2022 og 2023	10
14. Strategisk Samarbejdsaftale FRAK	12

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

Sager til orientering	15
15. Afrapportering fra signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer	15
16. EI-ladestandere	17
17. Glostrup Vestergård I, II og del af III - tagudskiftning	19
18. Nye fjernvarmestik og varmecentraler i Glostrup Vestergård IV	20
19. IoT og fiberløsninger i Glostrup Ejendomsselskab	21
20. Investeringsforeninger	22
21. Nyt fra administrationen	23
22. Oversigt over opgaver	25
23. Kommende møder	25
24. Beboerklagenævns sager	26
25. Eventuelt	26
26. Referat fra mødet	26
27. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	26

Bilag 1: Forretningsorden	3
Bilag 2: Oversigt - rådighedskonto	7
Bilag 3: FRAK Pixibog	15
Bilag 4: FRAK evaluering Anlæg og Vedligehold	15
Bilag 5: FRAK priseksempler på udvalgte ydelser	15
Bilag 6: Inspirationskatalog	16
Bilag 6a: Placering af ladestandere	19
Bilag 6b: Tilbud 1 – Homecharge og Dansk Kabel TV	19
Bilag 6c: Tilbud 2 – Homecharge og Dansk Kabel TV	19
Bilag 6d: Tilbud 3 – Homecharge og Dansk Kabel TV	19
Bilag 7: Endeligt notat – AI Arkitekter & Ingeniører	20
Bilag 8: Opgaveliste organisationsbestyrelsen	25
Bilag 9: Mødeplan 2022	26
Bilag 10: Beboerklagenævns statistik	26

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

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

David Nielsen-Ourø blev valgt som dirigent.

3. Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen vedlægges som bilag. Der er ikke sket ændringer siden sidste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.

Bilag 1: Forretningsorden

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

4. Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 22. juni 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager referatet til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog referatet til efterretning.

Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 22. juni 2022 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 30. juni 2022.

5. Fremlæggelse af 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 bestyrelsesmedlemmerne

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

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der blev henstillet til, at driften efter græsslåning bruger løvblæseren til at rydde stierne/gangarealerne, samt sørger for at det afklippede græs ikke blæses op på dørene.

David Nielsen-Ourø orienterede om, at han er stoppet i økonomiudvalget i KAB.

7. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

	Navn	På valg
Formand	David Nielsen-Ourø	2022
Medlem	Mathias Helleberg Hagstrøm	2023
Medlem	Vibeke Nielsen	2022
Medlem	Orla Neumann	2022
Medlem	Jena Madsen	2023
Suppleant	Per Alø Nielsen	Glostrup Vestergård
Suppleant	Michael Poulsen	Engbrydeparken

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 7. september 2022
 Udsendt den 26. september 2022

8. Repræsentantskabets sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

	Navn	Afdeling
Formand	David Nielsen-Ourø	Glostrup Vestergård III
OB Medlem	Mathias Helleberg Hagstrøm	Engbrydeparken
OB Medlem	Vibeke Nielsen	Glostrup Vestergård III
OB Medlem	Orla Neumann	Glostrup Vestergård III
OB Medlem	Jena Madsen	Glostrup Vestergård IV
Medlem	Steen Graven Ravn	Glostrup Vestergård I
Medlem	Gert Jensen	Engbrydeparken
Medlem	Bent Nielsen	Engbrydeparken
Medlem	Freddy Nilsson	Glostrup Vestergård III
Medlem	Leif Hansen	Glostrup Vestergård III
Medlem	Anja Kølbæk Andreassen	Glostrup Vestergård IV
Suppleant	Per Alø Nielsen	Glostrup Vestergård I

Sager til beslutning

9. 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.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

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

Bilag 2: Oversigt - rådighedskonto

10. Tilskud til medarbejdernes julefrokost

Der ansøges i lighed med tidligere om et tilskud fra Glostrup Ejendomsselskab til afholdelse af medarbejdernes julefrokost.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger et tilskud på 15.000 kr. til julefrokost for medarbejderne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bevilgede et tilskud på 15.000 kr. til julefrokost for medarbejderne.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

11. Forberedelse af afdelingsmøde i oktober med valg af afdelingsbestyrelse

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at der skal foretages specielle tiltag før beboermødet (afdelingsmødet) i Glostrup Vestergård den 27. oktober 2022.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der sendes brev ud til alle beboere i Glostrup Vestergård, samt at der sættes opslag på opslagstavlerne og indgangsdørene. David Nielsen-Ourø og Lisa Fomsgaard Nielsen forfatter et udkast, der sendes rundt til øvrige medlemmer af organisationsbestyrelsen før udsendelse.

Det overvejes, om der skal holdes åbent hus på administrationskontoret.

Organisationsbestyrelsen drøftede desuden, hvorledes dagsordenen til afdelingsmødet skal sammensættes og blev enige om, at valg til afdelingsbestyrelsen skal være først på dagsordenen, dernæst evaluering af parkeringsregler, så forslag og regnskaber.

Baggrund

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 1. juni 2022 stillede organisationsbestyrelsen mistillidsvotum til afdelingsbestyrelsens fire resterende medlemmer. Begrundelsen var samarbejdsproblemer mellem de fire medlemmer og en manglende tillid til at problemerne ville kunne løses – heller ikke selvom der ville blive valgt tre yderligere medlemmer, for at afdelingsbestyrelsen kunne blive fuldtallig med syv medlemmer. Mistillidsvotummet blev vedtaget efter skriftlig afstemning. Organisationsbestyrelsen udtrykte håb om, at en ny afdelingsbestyrelse kan begynde på en frisk. Organisationsbestyrelsen fungerer som afdelingsbestyrelse frem til det ordinære afdelingsmøde i oktober 2022, således at der er god tid for alle beboere til at overveje at stille op til afdelingsbestyrelsen.

Da det tidligere har været vanskeligt at få beboere til at stille op til afdelingsbestyrelsen, har organisationsbestyrelsen drøftet om der skal foretages tiltag ud over det sædvanlige for at tiltrække flere interesserede beboere i forbindelse med valget af en ny afdelingsbestyrelse. Der er flere muligheder for tiltag, blandt andet:

- At organisationsbestyrelsen skriver brev til alle beboere med oplysning om afdelingsbestyrelsens arbejde - for på denne måde at lave lidt reklame for arbejdet.
- At organisationsbestyrelsen stiller sig til rådighed en aften på administrationskontoret, hvor alle, der er interesserede i at høre mere om afdelingsbestyrelsen, kan komme forbi til en snak.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

- At skrive i invitationen til afdelingsmødet (der sendes ud 4 uger før afholdelse), at alle der er interesserede i at stille op som kandidater til afdelingsbestyrelsen, kan skrive et par linjer om dem selv og deres motivation for at stille op. Det kan eventuelt suppleres med en mulighed for at komme forbi kontoret og få taget billede. Alle bidrag samles af administrationen, og dette overblik over kandidaterne sendes ud sammen med dagsordenen 1 uge før mødets afholdelse. Der vil naturligvis stadig være mulighed for at stille op som kandidat på selve mødet.

12. Forberedelse af evaluering af parkeringsordning til afdelingsmødet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, hvorledes evalueringen af parkeringsordningen for Glostrup Vestergård I og III skal foregå på afdelingsmødet i oktober 2022.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at evalueringen af parkeringsordningen for Glostrup Vestergård I og III skal foretages på afdelingsmødet til oktober 2022 i overensstemmelse med tidligere løfte til beboerne. Evalueringen vil indeholde en afstemning om at fortsætte med ordningen eller stoppe.

Bliver beslutningen at fortsætte, drøftede organisationsbestyrelsen muligheden for at fremsætte forslag til afdelingsmødet i februar 2023 for Glostrup Vestergård II og IV om at indtræde i ordningen.

Baggrund

I forbindelse med vedtagelsen af parkeringsordningen i Glostrup Vestergård I og III blev det aftalt, at ordningen skal evalueres til afdelingsmødet i efteråret 2022.

Organisationsbestyrelsen skal derfor tage stilling til, hvordan evalueringen på afdelingsmødet skal foregå.

For at opsummere historikken, ses resultatet af stemmefordelingen i alle afdelinger nedenfor.

Glostrup Ejendomsselskab
 Møde den 7. september 2022
 Udsendt den 26. september 2022

	Antal lejemål	Indkomne stemmer i alt	Ja	% Ja	Nej	% Nej
Afd I	114	91	55	60,4%	36	39,6%
Afd II	204	165	75	45,5%	90	54,5%
Afd III	150	122	69	56,6%	53	43,4%
Afd IV	351	273	135	49,5%	138	50,5%

Afstemningen medførte, at der blev indført parkeringsordning for afdeling I og III pr. 1. september 2021. Således har ordningen nu kørt i et år.

Økonomi

Ordningen med APCOA er underskrevet den 1. juli 2021. Aftalen er som udgangspunkt uopsigelig fra begge parter side i tre år. Herefter forlænges den automatisk med yderligere 12 måneder ad gangen, med mindre en af parterne skriftligt opsiges aftalen senest tre måneder før en forlængelsesperiode begynder ved udgangen af en måned. Det er dog muligt i hele kontraktperioden at opsiges aftalen med 20 dages varsel mod:

- 100% dækning af etableringsomkostninger det første halve år
- 80% det andet halve år
- 50% det andet år
- 20% det tredje år

De samlede etableringsomkostninger beløber sig til 24.375 kr.

Da vi nu er i aftalens andet år, vil det dermed betyde, at hvis aftalen opsiges, koster det 12.188 kr.

Ifølge aftale får Glostrup Ejendomsselskab 25 % af de indbetalte kontrolgebyrer. Til dato er der indbetalt 16.695 kr., som er fordelt mellem afdeling I og III og kan ses på konto 119-990 (diverse indtægter). Beløbet svarer til, at der er udstedt 84 bøder.

Det skal yderligere nævnes, at det koster 24.812,50 kr. årligt at få printet og leveret fysiske gæstekort fra APCOA til beboerne i de to afdelinger. Oprindeligt var det tanken, at beboerne skulle benytte APCOA's app til parkering. Dette indebar, at ejendomskontoret ville modtage et regneark med 75 koder pr. lejlighed, som skulle printes og udleveres fysisk til beboerne. Kombineret med bekymringen for om alle beboerne ville kunne håndtere app'en, blev den løsning droppet til fordel for fysiske gæstekort.

13. Sommerophold i KAB-Fællesskabet 2022 og 2023

KAB har i 2022 afholdt to sommerophold for familier på Pindstrup Centret og et seniorophold på Rude Strand Højskole for beboere i KAB-Fællesskabet. Nu planlægges

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

ferieophold for 2023, og boligorganisationerne har mulighed for at tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser på sommeropholdene.

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 pladser, man ønsker at kunne tilbyde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at tilbyde 20 pladser til næste år. Som aftalt har kundechefen efter mødet undersøgt, om alle beboere, der ønskede det, kom afsted i indeværende år – og kan bekræfte at alle kom afsted.

Sagsfremstilling

De to sommerophold for familier blev gennemført til stor glæde for i alt 203 deltagere i KAB-Fællesskabet. Hovedparten af familierne deltog med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond (AFF), mens ingen familier deltog med egenbetaling.

I 2023 forventer KAB igen at kunne tilbyde to sommerophold til børnefamilier i KAB-Fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil. Pindstrup Centret er foreløbig reserveret til familieopholdene. Der vil være plads til omkring 110 deltagere på hvert ophold.

Senioropholdet bliver i 2022 afholdt på Rude Strand Højskole med 58 deltagere. Vi har endnu ikke taget stilling til, om seniorophold for 2023 skal ligge samme sted, eller om der skal findes en anden destination denne gang. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til sommeropholdene gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: transport, udflugter, foredrag m.v.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne.

I 2022 deltog 15 beboere fra Glostrup Ejendomsselskab.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

Økonomi

Boligorganisationens pris vil være 1.050 kr. pr. plads i 2023. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. Der bliver taget højde for, at alle boligorganisationer, som giver tilskud, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.550 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	1.050 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.500 kr.

Økonomi familieophold

Pris i alt	4.050 kr.
Tilskud fra boligorganisation	1.050 kr.
Tilskud fra AFF (max 500 kr. pr. person pr. døgn)*	3.000 kr.

* AFF giver tilskud til beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, samt beboere fra særligt udsatte boligområder. Langt de fleste deltagere får tilskud fra AFF. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

Det videre forløb

Der vil blive reklameret for sommeropholdene i februar/marts 2023, og der sættes deadline for tilmelding i april 2023, hvorefter pladser vil blive fordelt.

14. Strategisk Samarbejdsaftale FRAK

KAB har indgået en strategiske samarbejdsaftale med den socialøkonomiske virksomhed FRAK. Aftalen skal understøtte samarbejdet og udbrede kendskabet til FRAK's produkter og ydelser til boligorganisationerne i KAB-Fællesskabet. FRAK har specialiseret sig i at tilbyde unge fra almene boligområder et fritidsjob, ofte med afsæt i praktiske opgaver i det grønne.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter konkrete muligheder for at samarbejde med FRAK.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og var enige om, at der i første omgang ikke er interesse for at anvende FRAK i Glostrup Ejendomsselskab.

Organisationsbestyrelsen spurgte ind til, om der var nyt om det lokale lommepengeprojekt (samarbejde med Glostrup Kommune). Administrationen har endnu ikke hørt mere, men retter henvendelse til kommunen.

Sagsfremstilling

Som en del af signaturprojektet 'Socialøkonomi og Socialt Ansvar' under den strategiske ramme 'Lad det GRO', har KAB indgået en strategisk samarbejdsaftale med den socialøkonomiske virksomhed FRAK. Samarbejdet er et af flere samarbejder med socialøkonomiske virksomheder, der skal sikre, at KAB-Fællesskabet er med til at sætte barren for socialt ansvar og social bæredygtighed i den almene boligsektor.

Et samarbejde med FRAK kan være med til at understøtte den enkelte boligorganisations mulighed for at tage et socialt ansvar ved at indkøbe ydelser eller produkter fra FRAK som supplement til den ordinære drift.

Hvem er FRAK?

FRAK er en socialøkonomisk virksomhed, der har specialiseret sig i at træne unge fra almene boligområder i at varetage et fritidsjob, ofte med afsæt i praktiske opgaver udført i det grønne. Det kan være alt fra fysiske anlægs- og omdannelsesprocesser på udearealer over ekstraordinære vedligeholdelsesopgaver i det grønne til maleropgaver, flytteopgaver, oprydning i kældre mv.

Typiske opgaver, som FRAK kan løse:

- Forefaldende grønt arbejde
- Omdannelse af udearealer fx ifm. implementeringen af 'Vild med Vilje'
- Lettere tømrerarbejde, herunder bygning af plantekasser
- Malerarbejde
- Oprydning i kældre, udearealer, mv.
- Sortering af storskrald, mv.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

- Hjælp til events (opstilling, affald, oprydning)
- Øvrige praktiske opgaver

Hvordan arbejder FRAK?

FRAK arbejder i grupper, som består af 3-4 lokale unge og én voksen faglig gruppeleder. Gruppelederen har relevant faglig baggrund (f.eks. tømrer/gartner) og erfaring med målgruppen. Gruppelederen kvalitetssikrer arbejdet og sørger for at de enkelte opgaver bliver løst til tiden i den aftalte kadence og kvalitet.

De unges indsats tilrettelægges som et supplement til den ordinære drift og er derfor ikke i et konkurrenceforhold med driften i de enkelte boligafdelinger. De unges løn er afstemt med 3F, de får feriepenge og er forsikrede - og så har de arbejdstøj og sikkerhedsudstyr på.

Hvorfor samarbejde med FRAK?

Ved at hyre FRAK kan man både få en ekstra hånd til at få løftet praktiske opgaver i boligafdelingen samtidigt med, at lokale unge får et fritidsjob, der både giver dem penge på lommen, konkret arbejds erfaring og noget på CV'et at gå videre med i forhold til uddannelse og beskæftigelse. Indsatsen øger også de unges lokale engagement og ejerskab, virker kriminalpræventivt og styrker relationen mellem driftsmedarbejdere og boligområdets unge.

Økonomi

FRAK løser opgaver på baggrund af tilbudsgivning, så prisen afhænger af opgavens omfang og karakter.

Det videre forløb

Den enkelte boligorganisation kan tage direkte kontakt til FRAK for at få et tilbud på en konkret opgave.

Hvis boligorganisationen har yderligere spørgsmål til, hvad det indebærer at hyre FRAK til at løse opgaver, eller hvis der er behov for at få besvaret andre spørgsmål relateret til samarbejdet med socialøkonomiske virksomheder, kan man kontakte Boligsocial Support i KAB.

Find mere info her:

- FRAKs guldorn: <https://frak.dk/guldorn/>
- Hvorfor er fritidsjob så vigtige: <https://frak.dk/hvorfor-fritidsjobs/>

De vedlagte bilag uddyber, hvem FRAK er og, hvilke ydelser og produkter de kan levere:

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

Bilag 3: FRAK Pixibog
Bilag 4: FRAK evaluering Anlæg og Vedligehold
Bilag 5: FRAK priseksempler på udvalgte ydelser

Sager til orientering

15. Afrapportering fra signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om inspirationskataloget "Potentialer for genbrug og genanvendelse i KAB-fællesskabet" fra signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer blev søsat i 2020, som en del af den strategiske ramme Lad Det Gro i KAB-Fællesskabet.

Med signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer har direktionen og boligorganisationerne gjort det muligt at undersøge muligheder og udvikle metoder, der skal understøtte KAB-Fællesskabets forpligtelse og fokus på at bidrage til et bedre klima og miljø – både på den lokale og globale dagsorden.

Organisationsbestyrelsen besluttede den 2. september 2020 at bevilge op til 30.000 kr. inkl. moms fra selskabets dispositionsfond til strategi- og analyseprocessen for signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer i KAB-Fællesskabet (på det tidspunkt kaldet "Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet").

Materialekortlægning og inspirationskatalog

Det er en kompleks opgave at finde løsninger på, hvordan man genanvender byggematerialer. Arbejdsgruppen har igennem projektets to år undersøgt de muligheder og potentialer, der er i KAB-Fællesskabet, og er kommet vidt omkring og har dermed opbygget viden og indsigt i feltet undervejs.

Arbejdsgruppen har i samarbejde med Lendager Group ApS arbejdet dedikeret med materialekortlægning i tre byggesager i 3B, SAB og AKB, København (Bilag 1). Inspirationskataloget beskriver scenarier for genanvendelse af materialerne i de tre byggesager og mængden af CO², der kan spares herved.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

Tanken med Inspirationskataloget er, at boligorganisationerne skal høste erfaringer med genanvendelsesprocessen på teoretisk plan i en byggesag, uden at der er risici, og dermed på den lange bane sikre flere byggesager med genanvendelse i højsædet, fordi boligorganisationen og Center for Byggeri og Byomdannelse (CfBB) gennem samarbejdet har fået oparbejdet viden om ændret beslutningsproces, snitflader og stillingtagen til genanvendelsespotentialer etc. Inspirationskataloget skal for byggeprojektledere, lokalt driftsansatte og følgegrupper til byggesager fungere som et udgangspunkt for at kvalificere materialers potentiale for genanvendelse i en afdeling, renoveringssag eller nybyggersag. Inspirationskataloget giver håndgribelig viden om, hvordan man kvalificerer materialer til genanvendelse.

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Inspirationskataloget er lanceret i KAB Nyt den 11. maj 2022 og på LinkedIn den 12. maj 2022. Udover en afrapportering til boligorganisationerne vil Inspirationskataloget blive forelagt forskellige medarbejdergrupper i KAB.

Hvordan der konkret skal arbejdes videre med at indarbejde genanvendelse i KAB-Fællesskabets byggesager og strategiske arbejde, ud fra arbejdsgruppens kortlægning af muligheder og anbefalinger til indsatser, er under afklaring.

Bilag 6: Inspirationskatalog

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

16. El-ladestandere

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter om de afgivne tilbud er fyldestgørende og dækkende samt hvilket firma, der eventuelt skal arbejdes videre - med henblik på at fremsætte forslag til ordinært afdelingsmøde den 27. oktober 2022.

Beslutning

Organisationsdrøftelsen drøftede emnet og ikke mindst det forhold, at grave- og installationsarbejdet er blevet væsentligt dyrere end forventet. Derfor blev det besluttet, at der skal arbejdes videre med en løsning med to standere i Glostrup Vestergård IV (samme parkeringsområde) og en stander udenfor administrationskontoret. Begge dele fra Homecharge, hvor løsningen er baseret på, at der til hver stander er en aktiv ladeboks. Hvis man ønsker at opsætte en boks yderligere pr. stander, er der således forberedt, så gravearbejde igen undgås.

Emnet sættes på igen til næste organisationsbestyrelsesmøde, hvor diverse konkrete spørgsmål fra organisationsbestyrelsen, bl.a. om regler for ladning, kan blive besvaret.

Det blev desuden drøftet, at, hvis der skal opsættes ladestandere i områder uden parkeringsordning, så vil det være en god ide at få parkeringsselskab til også at tjekke pladserne til el-biler.

Sagsfremstilling

På sidste organisationsbestyrelsesmøde den 22. juni 2022 blev det aftalt, at administrationen skulle arbejde videre med CARPOW og Homecharge.

Som aftalt, er der arbejdet videre med en løsning med 3-4 dobbeltudtag i Glostrup Vestergård IV samt et dobbeltudtag ved administrationskontoret, for på denne måde bedst at udnytte tilskud fra Bolig- og Planstyrelsen (til Glostrup Vestergård IV).

Som det kan ses af vedlagte kort, så er der opereret med to mulige scenarier i Glostrup Vestergård IV – det mest optimale i forhold til størrelsen af parkeringspladser samt at sprede ladestanderne mest muligt ud, ville være at placere standere ved Stadionvej 117+119 og Vestergårdsvej 52. Da strøm skal trækkes fra vaskerierne, vil dette dog også være den dyreste løsning på grund af mere gravearbejde (se nedenfor). Den alternative mulighed er Stadionvej 105+119 og Vestergårdsvej 52 – markeret med pink på vedlagte kort.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

I forhold til leveringstider har Homecharge oplyst, at der ikke er leveringsvanskeligheder på standere og bokse, men der kan opstå ventetid på gravearbejdet.

Økonomiske konsekvenser

Der er to økonomiske forhold ved etablering af ladestandere – henholdsvis indkøb af ladestandere og ladebokse og priser for installations-/gravearbejdet.

Det har kun været muligt at indhente opdaterede priser fra Homecharge, hvor det kan konstateres, at priserne på gravearbejdet er steget betragteligt. De opdaterede tilbud er vedlagt som bilag.

Nedenfor ses priserne for henholdsvis indkøb samt grave-/installationsarbejde.

Indkøb	Carpow		Homecharge	
	1 stander med 2 bokse		Model 1	Model 2
Administrationskontoret	19.180		23.068	18.469
Mdl. serviceaftale pr. ladeboks	594		0	
	3 standere med 2 bokse			
Glostrup Vestergård IV	57.540		69.203	I.O
Mdl. serviceaftale pr. ladeboks	1.782			
Samlet pris for indkøb	76.720		92.271	
Samlet mdl. Service	2.376			

Model 1:

Administrationskontoret: 2 standere med 2 bokse + forberedt til 2 bokse yder
Glostrup Vestergård IV: 6 standere m 6 bokse + forberedt til 6 bokse yderlige

Model 2:

Administrationskontoret: 1 stander med 2 bokse

Installations- og gravearbejdet	Carpow	Homecharge
Administrationskontoret	I.O	74.403
Stadionvej 105, 119 og Vest. 52	I.O	237.949
Stadionvej 117+119 og Vest. 52	I.O	304.515
Samlet pris for grave-/installationsarb.	I.O	312.352
Samlet pris for grave-/installationsa	I.O	378.918

I forhold til service skal det bemærkes, at hvor Carpow kører med en fast månedlig serviceaftale, der påhviler afdelingen/selskabet, så benytter Homecharge en forbrugsbaseret servicepakke til kr. 0,49 pr. kWh, hvor de står for service på adressen, 24/7/365 support, håndtering og udbetaling af refusion på pt. 1,12 kr./kWh administration og afregning i lade løsningen.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

Det vil betyde, at afdelingen/selskabet ikke har en udgift på servicen og håndteringen af ladeløsningen, men det er de forbrugere, der benytter ladestanderne, som betaler for dette.

Bilag 6a: Placering af ladestandere
Bilag 6b: Tilbud 1 – Homecharge og Dansk Kabel TV
Bilag 6c: Tilbud 2 – Homecharge og Dansk Kabel TV
Bilag 6d: Tilbud 3 – Homecharge og Dansk Kabel TV

17. Glostrup Vestergård I, II og del af III - tagudskiftning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Kundechefen supplerede ovenstående med en orientering om, at mødet i kommunen vedrørende solceller var positivt.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med en bemærkning om, at der i forhold til det notatudkast følgegruppen havde fået forud for sidste følgegruppemøde og til det endelige notat, er sket en ændring i beregningen af tilbagebetalingstiden, men uden at dette er forklaret. Det tages op på næste følgegruppemøde den 28. september 2022.

Derudover blev der stillet spørgsmål til, om Glostrup Vestergård IV kan være med til at forbruge el genereret i afdelingerne med nye tage med solceller. Kundechefen drøfter det med energi- og varmekonsulenten før næste møde.

Sagsfremstilling

På sidste følgegruppemøde den 17. august 2022 gennemgik vi et solcellenotat fra AI arkitekter og ingeniører. Her blev drøftet flere forskellige solcelleløsninger, som alle har været drøftet med KAB's energi- og varmekonsulent Jan Cronqvist, som har godkendt alle løsninger.

Følgegruppen ønsker at fortsætte med løsningen med røde solceller, selvom tilbagebetalingstiden på dem er ca. halvandet år længere end traditionelle sorte solceller.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

For at imødekomme afdelingens ønsker om bæredygtige tiltag, undersøges muligheden for at genbruge tegl på tagenes valmede sider.

Rådgiver arbejder videre med ovenstående, og det tages op på næste følgegruppemøde, når forslaget er drøftet med kommunen.

Økonomiske konsekvenser

Når rådgivers dispositionsforslag foreligger, indeholdende økonomi, vil KAB udarbejde finansieringsbudgetter for de tre tagprojekter.

Det videre forløb

Totalrådgiver arbejder videre med dialogen med kommunen, løsningsforslag for solceller m.v.

Bilag 7: Endeligt notat – AI Arkitekter & Ingeniører

18. Nye fjernvarmestik og varmecentraler i Glostrup Vestergård IV

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

KAB har afholdt møde med Glostrup Forsyning den 9. august 2022. Konklusionen efter mødet var:

1. At det er Glostrup Ejendomsselskab, som står for at få lagt nye fjernvarmestik ind i varmecentralerne. Det betyder, at Glostrup Ejendomsselskab selv skal finde budget til rådgivning, skitseprojekt, projektering, udbud og udførsel.
2. Når arbejdet med de nye fjernvarmeledninger er vel overstået, overtager Glostrup Forsyning driften af de nye fjernvarmeledninger via en afleveringsforretning.
3. Der skal findes en rådgiver til at udføre et skitseprojekt til godkendelse for Glostrup Ejendomsselskab og Glostrup Forsyning samt KAB.
4. Arbejdet kan påbegyndes nu. Glostrup Forsyning vil udføre deres eget tilsyn på jordledninger, og de skal godkende tilslutningen/omkoblingen til deres ledningsnet.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

Økonomiske konsekvenser

Når der er fundet en rådgiver, vil der blive udarbejdet finansieringsbudget for sagen.

Det videre forløb

Der udarbejdes et miniudbud, hvor der findes en totalrådgiver til at forestå rådgivningsopgaven.

19. IoT og fiberløsninger i Glostrup Ejendomsselskab

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning samt drøftede projektets værdi samt forventninger til omkostninger.

Der har den 23. august 2022 været afholdt møde med deltagelse af David Nielsen-Ourø, Mathias Hagstrøm, driftssupportchef Brian Schnell, energi- og varmekonsulent Jan Ingrisich, serviceleder Bo Eggertsen samt kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen. Desuden deltog rådgiver Thomas Brandt-Knudsen på første del af mødet for at drøfte den videre vej, som er defineret i oplægget "Visioner for en intelligent udvikling" – behandlet af organisationsbestyrelsen den 22. juni 2022.

Thomas Brandt-Knudsen havde læst oplægget og roste tankerne bag samt opbygningen af systemarkitekturen. Udover at være rådgiver vedrørende fiber og antenneløsninger har Thomas Brandt-Knudsen et samarbejde med KMD om IoT løsninger, der kan være interessant for Glostrup Ejendomsselskab. Det blev aftalt, at rådgiver og KMD sammen vender tilbage med oplæg.

Derudover blev det aftalt, at Brunata og Dansk Kabel TV kontaktes for at høre nærmere om deres muligheder for samarbejde. Desuden overvejer alle parter om der er andre interessenter/udbydere, der skal kontaktes og inviteres til møde.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

20. Investeringsforeninger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Forsyningskrise og krig i Ukraine

Forsyningskrisen er fortsat ind i det første halvår i 2022. Dele af Kina har været lukket ned i april og maj 2022 på grund af COVID-19. Kina oplever igen nye udbryd af COVID-19, men denne gang er udbruddene mindre, og derfor er restriktionerne ikke så hårde som i april. Det har dog stadig medført yderligere forsinkelser på en i forvejen presset forsyningskæde.

Krigen i Ukraine har gjort, at den vestlige del af verden har indført meget hårde sanktioner mod Rusland. Krigen har fået særligt gas- og oliepriserne til at stige voldsomt, og Rusland truer løbende med at lukke totalt ned for gasforsyningen til Europa. En total nedlukning for gassen vil ramme den europæiske økonomi hårdt, da lande som fx Tyskland er afhængige af gassen fra Rusland.

Selvom verdensøkonomien er præget af usikkerhed, forsinkelser i forsyningskæden og krigen i Ukraine, så er den danske økonomi dog fortsat i fantastisk form. Beskæftigelsen på det danske jobmarked er steget i 17 måneder i træk. Alene i 2022 er beskæftigelsen steget med 47.000 flere personer i arbejde.

Stort fokus på Centralbankerne

Inflationen er steget markant i løbet af 2022, hvilket har sat endnu større fokus fra investorerens side på centralbankernes renteudmeldinger. I juni hævede Den Amerikanske Centralbank (FED), renten med 75 basispoint. Det er den største rentestigning siden 1994. Samtidig hævede Den Europæiske Central Bank (ECB) renten med 50 basispoint den 21. juli 2022 og det samme gjorde den Danske Nationalbank. Det var første renteforhøjelse i 11 år. Det forventes at ECB igen vil hæve renten til september. Rentestigningerne fra ECB og Nationalbanken har gjort, at indlånsrenten for erhvervsdrivende hos Danske Bank er hævet med 0,5 %. Det må forventes, at i løbet af et års tid vil vi opleve positive indlånsrenter igen.

Udvikling på obligationsmarkedet

Obligationsmarkedet har været under voldsomt pres. Det skyldes særligt de voldsomme rentestigninger, som ikke har været set i flere årtier, der har presset kurserne på realkreditobligationer. Hen over sommeren lignede det, at den stingende rentekurve var

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

knækket. I løbet af august 2022 har vi dog igen set stigning i de lange renter. Den 10-årige danske statsrente er steget fra 1,08 % til 1,67 %. Rentestigningen har også været med til at presse de lange obligationsrenter op, hvilket har medført at et fast forrentet 30-årigt lån nu optages med en kupon rente på 5 %.

Markedet er dog stadig præget af stor usikkerhed, da krigen i Ukraine ikke ser ud til at blive afsluttet lige foreløbig. Endvidere ønsker markederne at se et fald i inflationen, før usikkerheden falder. Det højere renteniveau for realkreditobligationer, vil betyde mulighed for højere forrentning af opsavede midler i 2023 og årene frem.

Hos KAB-Fællesskabet anvendes der aktiv likviditetsstyring. Investeringerne foretages i realkreditobligationer eller obligationer med tilsvarende sikkerhed. KAB har valgt, at investeringerne foretages af kapitalforvaltere fra Danske Capital, SEB og Nykredit. KAB blander sig ikke i forvalternes dispositioner. Investeringerne foretages i henhold til bekendtgørelsen om drift af almene boliger.

Kursværdier

	Kursværdi pr. 23. august 2022	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2021	Indre værdi (Kurs) aug 2022	Udvikling i hele 2022
Danske Capital	14.064.205,02 kr.	118,58	109,67	- 7,51 %-point
SEB Invest	19.940.253,24 kr.	119,07	109,88	- 7,72 %-point
Nykredit Port.	20.501.133,90 kr.	124,33	114,70	- 7,74 %-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.

21. Nyt fra administrationen

Kundechefen vil orientere mundtligt på mødet om nyt fra administrationen inklusive personalesituationen samt diverse sager.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Kundechefen orienterede på mødet om diverse tiltag samt igangværende arbejder, herunder følgende:

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

- **Selskabslokalet** - Ventilationsarbejder til brug for institutionen er i gang. Der har været problemer med vand i kælderen. Undersøgelse af kloak samt mulige løsninger er påbegyndt. Kommunen har varslet ændringer i den fremtidige brug af den indre gård, samt at der bliver lukket for udgang fra selskabslokalet til "sandkassen". Da dørene fungerer som flugtvej påtænkes opsætning af nødudgangsgreb.
- **Vestergårdsvej 38** - Ny, større pumpe er opsat i varmecentralen, idet den gamle pumpe skulle køre med maksimalt tryk for at kunne følge med.
- **Udebelysning** - Da ny udebelysning giver udfordringer flere steder, er forskellige muligheder i gang med at blive undersøgt. Det er ikke muligt at skrue mere ned for styrken.
- **Legepladser** - Driften er i gang med istandsættelse/vedligeholdelse.
- **Tagrender** - På de grønne tage er tagrender rensset, og der er indhentet tilbud på aftale om jævnlig rensning.
- **Hækklipping** - Som flere beboere har bemærket, er hækklippingen foretaget lidt anderledes i år for at forynge hækkene samt undgå knoldbeskæring. De beboere, der selv skal klippe hækkene, og som ikke overholder tidsfristen, vil blive kontaktet af administrationskontoret.
- **Rørbrud** - Der har været rørbrud ved Stadionvej mellem nr. 117 og 131, som desværre betød, at beboerne ikke havde varmt vand i en kort periode. Bruddet på røret er repareret.
- **Kloakbrud** - På Glentevej 33 har der været et kloakbrud, der har medført udfordringer med rotter.
- **Arbejdsskema** - Administrationen er i gang med nyt arbejdsskema for hver afdeling til brug for bestyrelserne, så det bliver synligt og let at følge planlægningen af diverse aftalte arbejder i budgetåret.
- **Omstrukturering** - Administrationen har omstruktureret, således at faglige ekspertiser bruges bedre, og hvor administrationen vil være bedre rustet til varmesæsonen og eventuelle udfordringer med varmeanlæg.

David Nielsen-Ourø stillede spørgsmål om, hvorvidt rottesikring af træterrasserne er sket. Kundechefen orienterede om, at der i første omgang er etableret et overblik over træterrasserne og godkendelser af disse. Administrationen følger op på selve rottesikringen af terrasserne.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

22. Oversigt over opgaver

Efter aftale med organisationsbestyrelsen vedlægges oversigten over opgaver.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter, om der skal tilføjes/ændres i opgavelisten.

Beslutning

Jena Madsen spurgte, om administrationen har set nærmere på spørgsmålet fra en beboer i Glostrup Vestergård IV vedrørende indgang til skure – om eventuelt at ændre indgang, så de vender ud mod Vestergårdsvej. Spørgsmålet er tidligere stillet på et afdelingsmøde.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

Bilag 8: Opgaveliste organisationsbestyrelsen

23. Kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde (kun med regnskaber)	onsdag den 5. oktober 2022	kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 12. oktober 2022	kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 7. december 2022	kl. 17.00
Repræsentantskabsmøde	onsdag den 2. november 2022	kl. 17.00

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

Bilag 9: Mødeplan 2022

24. Beboerklagenævns sager

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Der har været tre nye sager samt en afgjort sag siden opgørelsen af den 1. april 2022.

Bilag 10: Beboerklagenævnsstatistik

25. Eventuelt

26. Referat fra mødet

27. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed

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 var intet til fortrolighed.

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

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 7. september 2022
Udsendt den 26. september 2022

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