

BERETNING

Årsberetning for Glostrup Boligselskabs arbejde
2024-2025



Glostrup Boligselskab
Bryggergårdsvej 2 B
2600 Glostrup
Telefon 43 962886

www.gb.dk



Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens forord.....	3
Beboerdemokrati – samarbejdet i GB.....	4
<i>Aktivitet i beboerdemokratiet</i>	<i>4</i>
<i>Trivsel i beboerdemokratiet – politisk status og handleplan</i>	<i>4</i>
<i>Arbejdet i organisationsbestyrelsen</i>	<i>4</i>
<i>Udvalg i OB.....</i>	<i>5</i>
<i>Samarbejds møder.....</i>	<i>5</i>
<i>Aktiviteter</i>	<i>5</i>
Samarbejde ud af GB.....	5
<i>Glostrup Boligselskab i en foranderlig verden.....</i>	<i>5</i>
<i>Vi kan mere, når vi løfter sammen med andre</i>	<i>6</i>
Målsætninger 2024 – 2026.....	6
<i>1 Beboerdemokrati</i>	<i>6</i>
<i>2 Medarbejdere</i>	<i>6</i>
<i>3 Boligafdelingerne.....</i>	<i>6</i>
<i>4 Forretningen.....</i>	<i>7</i>
<i>5 Bæredygtighed.....</i>	<i>7</i>
Fællesdriften – aktiviteter.....	7
<i>Udbud og nye samarbejder</i>	<i>7</i>
<i>Digitale og tekniske forbedringer</i>	<i>7</i>
<i>Effektivisering af arbejdsgange og organisering.....</i>	<i>8</i>
<i>Forsikring</i>	<i>8</i>
<i>Vores grønne områder</i>	<i>8</i>
En sund økonomi.....	8
<i>Selskabet</i>	<i>8</i>
<i>Afdelingerne.....</i>	<i>9</i>
Byggeri og renovering.....	9
Hvad fremtiden bringer?	10
Bestyrelsen maj 2025	12

Bestyrelsens forord

2024–2025 har været et år, hvor vi både har været nødt til at stå fast og tænke nyt. Mangel-fulde renoveringssager, ledelsesvakuum og øgede krav til den almene sektor har udfordret vores boligselskab – men vi har holdt kursen.

Når det har været muligt, har vi handlet hurtigt. Når det har været nødvendigt, har vi skruet op for tålmodigheden og sikret en ordentlig proces.

Vi har i bestyrelsen lagt kræfter i at skabe klare beslutninger, styrke beboerdemokratiet og sikre gennemsigtighed.

Vi ved, at vores beboere forventer kvalitet i både processer, boliger og på fællesarealer, og vi skylder dem at stå på mål for det – også når det er bøvlet, og løsningerne ikke ligger lige for.

Samtidig har vi oplevet, at fællesskabet bærer. Når direktør og økonomichef mangler, og opgaverne hober sig op, så er det samarbejdet mellem bestyrelse, beboerdemokrater og medarbejdere, der holder selskabet i gang. Det er en styrke, vi skal bygge videre på.

Fremtiden kræver mere. Vi skal renovere klogere, arbejde bæredygtigt, effektivisere vores processer og skærpe vores faglighed i en hverdag præget af stigende kompleksitet. Det gør vi ikke alene – men vi går ikke i stå.



Tak til alle, der bidrager til at Glostrup Boligselskab fortsat er et sted med fællesskab, ordentlighed og ambitioner.

Vi glæder os til at tage næste skridt sammen.

Go' læselyst

På bestyrelsens vegne



Lars Pastoft
Formand

Kurt A. Jensen
Næstformand

Beboerdemokrati – samarbejdet i GB

Aktivitet i beboerdemokratiet

Et stærkt og aktivt beboerdemokrati er rygraden i Glostrup Boligselskab. Omkring 70 engagerede beboerdemokrater, valgt af og blandt deres naboer, arbejder hver dag for at omsætte afdelingsmødets beslutninger til konkret handling i deres afdelinger. Deres indsats sikrer, at beboernes ønsker og prioriteringer bliver til virkelighed – hvad enten det handler om drift, vedligeholdelse, udviklingsplaner eller prioritering af fælles midler.

Det bliver til ca. 100 afdelingsbestyrelsesmøder om året, hvor beboerne typisk forud for hvert møde kan komme forbi, hvis de har noget på hjerte. Det er også ofte afdelingsbestyrelserne der står for aktiviteter som fastelavn og sommerfest.

Det er frivilligt arbejde på højt niveau. I Glostrup Boligselskab er vi stolte af, at så mange tager ansvar, stiller op og engagerer sig. Det er deres indsats, der skaber levende, velfungerende boligområder – og det er på skuldrene af dette stærke fællesskab, at vi får hverdagen til at fungere og sammen udvikler vores boligområder.

Trivsel i beboerdemokratiet – politisk status og handleplan

Organisationsbestyrelsen har i 2024 iværksat en målrettet trivselsundersøgelse blandt afdelingsbestyrelsernes medlemmer for at styrke det lokale beboerdemokrati og sikre, at engagement og samarbejde udvikles i takt med beboernes behov. Undersøgelsen bekræfter, at der er et godt fundament, men også tydelige udfordringer – særligt i forhold til samarbejdet på tværs, samspillet med administrationen samt beboernes deltagelse og opbakning.

Med afsæt i resultaterne har organisationsbestyrelsen besluttet at der i 2025/2026 sættes en række initiativer i gang fx flere fællesmøder,

styrket introduktion af nye bestyrelsesmedlemmer og en skærpet indsats for en åben og respektfuld dialog på alle niveauer. Vi vil samtidig forbedre kommunikationen til beboerne og understøtte en stærkere sammenhæng mellem bestyrelser, administration og drift.

Vores mål er klart: at gøre det frivillige bestyrelsesarbejde både lettere og mere attraktivt, styrke beboerdemokratiet og skabe endnu bedre rammer for engagement og medindflydelse i vores boligområder. En ny trivselsmåling i 2026 skal dokumentere, at vi har rykket os.

Arbejdet i organisationsbestyrelsen

I det forgangne år har bestyrelsen i Glostrup Boligselskab haft en høj mødefrekvens og arbejdet intensivt med en række centrale opgaver og udviklingstiltag. Der er skiftet direktør og økonomichef, opgaver der har krævet tid for OB både under rekrutteringen og i arbejdet med at få bragt dem på omgangshøjde med aktiviteterne i boligselskabet.

Der er i foråret 2025 blevet opdateret mission og vision for selskabet, og drøftelserne har bidraget til et fornyet strategisk fokus, som, når det er færdigbehandlet, skal sætte retning for de kommende års arbejde.

Bestyrelsen har desuden fastlagt nye standarder for husordener og råderetskataloger samt behandlet nye regler for permanent genhusning, der i højere grad tager hensyn til ventelisterne i de enkelte afdelinger.

Digitalisering er et højt prioriteret område, og der er lagt en plan for en styrket digital indsats. Flere problematiske renoveringssager har krævet særlig politisk opmærksomhed, ligesom bestyrelsen løbende har haft fokus på den økonomiske styring. Bestyrelsens arbejde har samlet set været præget af et stærkt engagement i at styrke selskabets fundament, fremtidssikre driften og sikre gennemsigtighed og retfærdighed for beboerne.

Udvalg i OB

Organisationsbestyrelsen har nedsat fire udvalg på de områder, der politisk er besluttet at have fokus på. Alle udvalg har jævnlige møder, der er placeret, så de passer med de emner, der relaterer sig til udvalget. Økonomiudvalget mødes fx så det passer med regnskab, budget og budgetopfølgninger, mens Bæredygtighedsudvalget mere frit kan fastsætte møder ud fra hvilke aktiviteter de sætter i gang fx udvikling af de grønne områder, byttecentraler, minimering af papirdistribution, mere fællesskab mindre ensomhed og affaldshåndtering, som også varetages i Renovationsudvalget.

Affaldshåndtering kræver samarbejde både med Glostrup Forsyning og Vestforbrændingen for at finde gode løsninger, der på sigt kan minimere udgifterne til renovation. Styregruppen for helhedsplaner mødes hyppigt og du kan læse mere om aktiviteterne under det særskilte afsnit om byggeri og renovering. Alle udvalg supporteres af administrationen. Organisationsbestyrelsen følger tæt med i aktiviteterne i alle udvalg, for det er i udvalgsarbejdet, at de politiske drømme omsættes til virkelighed.

Samarbejds møder

For at fremme dialogen i beboerdemokratiet holder vi to årlige samarbejds møder hvor repræsentanter fra organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelserne og administrationen samles. Her er der mulighed for sparring på aktuelle emner, der berører selskabet på tværs. I perioden har vi særligt drøftet klagesager, råderet, ladestandere til el-biler, parkeringskontrol, papirdistribution, fællesskab, overdragelseserklæringer og afdelingsmøder.

Aktiviteter

Aktiviteterne i aktivitetshuset Paraplyen har i 2024/2025 været begrænsede og har primært omfattet banko, håndarbejde, familiedag og stavgang for de morgenfriske. Det er relativt få tilbud, særligt når man tager i betragtning, hvor mange

ressourcer der bruges på både aktivitetshus og aktiviteter.



Aktivitetshuset Paraplyen

Det giver anledning til at overveje, hvorfor huset ikke bruges mere – og hvad der skal til for, at flere beboere får lyst til at deltage. Samtidig er det værd at bemærke, at flere afdelinger har en del sociale aktiviteter med stor lokal opbakning. Det rejser spørgsmålet, om det netop er de nære fællesskaber, der driver engagementet – og om vi skal tænke anderledes i forhold til, hvordan vi skaber aktivitet og fællesskab på tværs.

Samarbejde ud af GB

Glostrup Boligselskab i en foranderlig verden

Driften af boligselskabet påvirkes i stigende grad af både globale og nationale tendenser. Internationale forhold som stigende materialepriser, pres på forsyningskæder og øgede klimaambitioner stiller nye krav til renovering og nybyggeri.

Nationalt har lovgivningen på det almene boligområde ændret sig de seneste år med bl.a. skærpede krav til økonomistyring, øget fokus på sociale helhedsplaner og senest en sundhedsreform, der rummer nye muligheder og nødvendiggør nytænkning og blik for effektivisering også af den daglige drift. Samtidig vokser kravene til digitalisering, bæredygtighed og beboerinddragelse.

Denne udvikling forudsætter et tæt og konstruktivt samarbejde med Glostrup kommune – både om konkrete byggesager som Fuglestien, sociale

indsatser som Projekt Ligeværd og langsigtet byudvikling. Det kræver en fælles forståelse af de lokale behov og en vilje til at finde fælles løsninger i en tid præget af forandring.

Senest har vi budt ind med medlemmer til kommunens klimaråd, da vi meget gerne vil tage medansvar for at kommunen og vores boligområder udvikler sig i en endnu mere bæredygtig retning. Vores gode samarbejde med Glostrup kommune er således på både politisk og administrativt niveau en vigtig prioritet for bestyrelsen både når vi kigger bagud og når vi kigger frem.

Vi kan mere, når vi løfter sammen med andre

Bestyrelsen lægger vægt på at være åben overfor omverdenen, så vi rækker ud og henter inspiration udefra. Vi deltager aktivt i netværk og faglig sparring gennem vores medlemskab af BL og Dansk Erhverv, og bruger det til udvikling og erfaringsudveksling.

Vi søger både formelt og uformelt andres erfaringer for at udfordre vores egen vanetænkning og kvalificere vores arbejde og arbejder på at få en tættere dialog med de øvrige almene boligorganisationer i kommunen for at styrke videndeling og samarbejde på tværs.

Selvom vi er en mindre organisation, er det afgørende for os at have kvalitet i opgaveløsningen og troværdighed i processerne og det forudsætter en god indsigt i, hvad vi kan selv, og hvad vi IKKE kan selv. Derfor køber vi os til den ekspertise, vi ikke selv har og prioriterer at samarbejdet med disse eksterne eksperter er professionelt og ordentligt.

Målsætninger 2024 – 2026

Målsætningsprogrammet der blev vedtaget til repræsentantskabsmødet i 2024 består af 5 hovedpunkter og en masse målepunkter under disse. Den nærmere afrapportering af målepunkterne kan findes i forvaltningsrevisionen.

Nedenfor kan du læse en kort beskrivelse af det, der er arbejdet mest med politisk under hvert af de 5 hovedpunkter:

1 Beboerdemokrati

For at sikre de bedste rammer for beboerdemokraterne, blev der 2024 udsendt en trivselsundersøgelse til afdelingsbestyrelserne. Undersøgelsen viste en tilfredshedsprocent på 64, og organisationsbestyrelsen har siden hen drøftet hvordan det er muligt at hæve denne. Der arbejdes i 2025 på en række indsatser, så trivslen i beboerdemokratiet vil stige.

Derudover vil der i år være fokus på at udvikle den introduktion, der gives til nye bestyrelsesmedlemmer, samt sikre at de medlemmer der har siddet i længere tid og får adgang til de udviklende kurser, der er behov for.

2 Medarbejdere

For at skabe en attraktiv arbejdsplads, har det primære politiske fokus været på at få skabt en administrationsbygning, som alle medarbejdere kan samles i. Projekteringen af denne fylder meget i både 2024 og 2025. Der vil i år og fremover blive prioriteret at medarbejderne får den relevante uddannelse/kurser, der er behov for. Der er i 2025 også stort fokus på en GDPR-indsats, der skal sikre at alle i selskabet følger den gældende datalovgivning.

3 Boligafdelingerne

I år er rammerne for den årlige markvandring blevet forbedret ved indførelse af et digitalt værktøj, som både giver bedre tid til udvikling af PPV-planer og ydelsesaftaler, men som også er skarpere på at dokumentere de aftaler, der bliver indgået. Derudover har der også været stort fokus på tryghedsskabende indsatser, da det fylder meget blandt beboerne. I 2024 blev der afholdt møder både i alle afdelingerne, og her kom der en god snak på tværs, da det ofte er de samme problematikker der fylder i afdelingerne.

4 Forretningen

For at levere en god service og kvalitet til beboerne og bestyrelserne, er den interne kommunikation i selskabet helt afgørende. Derfor er der i perioden blevet arbejdet på at udvikle på vores kommunikationsveje, så informationen når de rigtige steder hen.

Dette gælder både for aktivitetslisterne, mailopsætninger og nye digitale værktøjer, som kan gøre arbejdsgangene mere stabile.

Det digitale værktøj, der skal indbygges i den nye hjemmeside, er endnu ikke klar til at blive implementeret, og det har til vores store ærgrelse forsinket lanceringen af en ny hjemmeside.

5 Bæredygtighed

Arbejdet med bæredygtighed har virkelig fået luft under vingerne i 2025, hvor udvalget under OB har øget mødeaktiviteten og sat fokus på forskellige emner, som digitalisering, byttecentraler og affaldssortering.

Da udvalget både består af medlemmer fra bestyrelsen, driften og administrationen sikrer vi at arbejdet rækker ud og forankres i hele selskabet.

Der er fokus på at få levendegjort målsætningerne i alt arbejdet i boligselskabet, således fx også når det kommer til nybyggeri og renovering af afdelingerne, hvor der lægges en indsats i at tænke i bæredygtige løsninger i både valg af byggematerialer og drift og vedligeholdelse af det der anskaffes.



Fællesdriften – aktiviteter

Bestyrelsen noterer sig med tilfredshed, at ønsket at sikre kvalitet, effektivitet og bæredygtighed i driften af Glostrup Boligselskab slår igennem på en række aktiviteter og aftaler i fællesdriften. Flere større opgaver har været i udbud, og der lægges vægt på en grundig vurdering af tilbud ud fra pris, kvalitet, erfaring, serviceniveau og bæredygtighed. I en enkelt afdeling er et pilotforsøg i gang, som evalueres ved udgangen af 2025.

Udbud og nye samarbejder

Rengøringsopgaven i alle afdelinger er blevet udbudt, og på baggrund af en grundig gennemgang af behovene i afdelingerne – herunder trappevask, vinduespolering og rengøring af fælleslokaler – er Friis Rengøring blevet valgt som ny leverandør. De nye aftaler trådte i kraft i marts 2025.

Elevatorservice er ligeledes sendt i udbud. I flere afdelinger er der desuden gang i ny asfalt og opstribning af parkeringsarealer samt etablering af nye stier og fortove.

Også i forbindelse med flytteboliger er der indgået nye aftaler med håndværkere, hvor flere firmaer dækker hvert fagområde. Det sikrer fleksibilitet og kapacitet til opgaveløsningen.

Digitale og tekniske forbedringer

Udrulningen af digitale adgangsløsninger (Salto) fortsætter i flere afdelinger. Det giver beboerne en mere fleksibel og sikker adgangsstyring og det er nemt at administrere. Et nyt digitalt værktøj til markvandring er blevet taget i brug og har effektiviseret processen. Bestyrelserne får deres notater hurtigt og overskueligt efter gennemgangen.

Derudover er den digitale platform Aktivitetslisterne blevet taget i brug som et bindeled mellem boligorganisationen og afdelingsbestyrelserne.

Den muliggør dialog, ønsker, spørgsmål og opfølgning på tværs af afdelinger og administration.

Effektivisering af arbejdsgange og organisering

Bestyrelsen har ønsket en mere ensartet og effektiv drift, og der er arbejdet målrettet med at optimere arbejdsgange og sikre overblik. Driften er blevet organiseret i faste teams med ansvar for specifikke afdelinger. Det har styrket det lokale kendskab og den faglige kvalitet.

Der er samtidig etableret faste mødefora, som fremmer videndeling og koordinering – både internt i driften og med øvrige dele af organisationen. En fælles digital indgang til driften via driftsmailen gør det lettere for beboere at komme i kontakt med driften, som hurtigt og sikkert kan håndtere henvendelserne.

Der er desuden indført krav om billeddokumentation fra samarbejdspartnere, som automatisk gemmes til det relevante lejemål, hvilket styrker opfølgning og transparens.

Forsikring

Et nyt forsikringsskademodul er blevet implementeret i samarbejde med forsikringsselskabet Howden. Det giver et bedre overblik og en mere smidig håndtering af forsikringsskadesager – en klar forbedring sammenlignet med tidligere praksis.

Vores grønne områder

På det grønne område er der sket forbedringer med afsluttet beskæring og gennemgang af havnearealer med henblik på vedligehold og forskønnelse. Og i den grønne drift er flere opgaver hjemtaget, herunder hækklipning og rensning af tagrender, hvilket både giver bedre styring og økonomiske fordele.

Samtidig har der været fokus på opkvalificering inden for bl.a. skadedyrsbekæmpelse og almenlejeloven, så vi som boligorganisation står stærkt rustet til at håndtere nye udfordringer.



En sund økonomi

Overordnet set, har vi i GB en sund økonomi, hvor der er god balance mellem udgifter og indtægter.

Selskabet

I 2024 afholdt Glostrup Boligselskab udgifter for 57,1 mio. kr. Det medførte desværre et mindre underskud på 202.577 kr.

Bruttoadministrationsudgifterne, som primært går til personaleforhold, endte på 15,9 mio. kr. Det var 600.000 kr. højere end budgettet. Til gengæld var der en næsten tilsvarende netto-rentegevinst på 580.000 kr.

Samlet set blev regnskabsresultatet altså til et underskud på 202.577 kr., som fratrækkes vores nettoformue også kaldet for egenkapitalen. På grund af bl.a. kursgevinster skrumpede vores egenkapital heldigvis kun med 95 t. kr.

Dermed var vores egenkapital på 68,7 mio. kr. med udgangen af 2024. Egenkapitalen består af midlerne i vores dispositionsfond og arbejdskapital.

Hovedparten (ca. 40%) af midlerne i dispositions-fonden er bundne midler i Landsbyggefonden, som vi kan ansøge om at anvende til renoveringsarbejder og helhedsplaner. Midlerne i arbejdskapitalen er i langt højere grad frie.

Nedenfor ses udviklingen i de to centrale fonde:



I 2024 kostede fællesdriften 27,2 mio. kr., som gik til renholdelsen af vores afdelinger.

Afdelingerne

Afdelingerne Rødkælkevej og Egeskoven kom ud med underskud i 2024 på hhv. 45 t. kr. og 439 t. kr.

I de øvrige afdelinger var der enten balance eller overskud i 2024. Overskuddene spændte fra 5 t.kr. til over 800 t. kr. Gennemsnittet for afdelingerne med et overskud var på 274 t. kr.

Der blev i 2024 givet tilskud på 8,9 mio. kr. til afdelinger. Udover dækning af tab ved lejeledighed og fraflytning blev der givet midler til afdelingerne 9, 30, 31, 32 og 37. Midlerne gik hovedsagelig til helhedsplaner i form af forundersøgelser eller driftsstøtte.

Et centralt element i den almene boligsektor er, at vi ude i afdelingerne sparer op til den fremtidige vedligeholdelse. Den årlige gennemgang af planlagt periodisk vedligehold (PPV) skal modsvares af afdelingens henlæggelser.

Opgørelser fra Landsbyggefonden viser, at der ikke er kritisk lave niveauer for afdelingernes henlæggelser, men at de generelt set er i den lave ende. Det vil vi i bestyrelsen have fokus på, for vi skal lægge nok til side i de enkelte afdelinger så vi i den fremtidige vedligeholdelse sikrer at boligerne bevarer deres værdi og fremstår attraktive.

Administrationsbidraget var i 2024 på 4.179 kr. pr. lejemålsenhed. Nettoadministrationsudgiften i regnskabet endte på 4.479 kr. pr. lejemålsenhed og blev dermed 300 kr. højere pr. enhed.

Opgørelser fra Landsbyggefonden vidner om, at administrationsbidraget er lavere end for boligorganisationer, som minder om os ud fra størrelse og beboersammensætning.

Dette er glædeligt, men bestyrelsen vil fremadrettet have fokus på, at administrationsbidraget er konkurrencedygtigt og giver mest mulig værdi for beboerne.

Byggeri og renovering



Som bestyrelse i et alment boligselskab er vi selvsagt meget optaget af vedligeholdelsen af vores boligmasse, og da der ikke har været bygget nyt i mange år, er der efterhånden mange af vores afdelinger, der har renoveringer, der presser sig på. Perioden har derfor været ekstraordinær travl med mange forskellige bygge- og renoveringssager

Der er desværre en tydelig negativ udvikling i mange af de renoveringssager der bliver gennemført, hvor boligselskabet og beboerne står tilbage med en række mangler, som ingen vil tage ansvaret for.

Når større renoveringsopgaver skal planlægges, bruges der rigtigt mange penge på at ansætte tekniske rådgivere, der kan udarbejde og gennemføre de projekter beboerne har besluttet. For at sikre at projekterne er i orden, ansættes ekstra rådgivere til at granske projekterne for eventuelle fejl eller mangler, før indhentning af tilbud.

Alligevel har vi oplevet omfattende problemer med mangler i flere af de gennemførte og igangværende renoveringer.

Dette gælder bl.a. renoveringen af Egeskoven, hvor beboerne oplever trækgener fra nye vinduer i facader og i kvist. Det gælder også på Rødkælkevej hvor arbejdet bl.a. har resulteret over svømmelser af kældre og utilstrækkelige tætninger rørgennemføringer m.v.

I Birke- og Bøgeskoven er opstartet en helhedsplan og inden den første af flere etaper var udført måtte tidsplanen udskydes to gange, først og fremmest grundet mange ekstra arbejder, der ikke havde været tænkt ind i det oprindelige projekt. Resultatet er længere genhusninger af beboerne og store ekstra omkostninger.

I den nu 5 år gamle renovering af Stadionkvarteret er en del mangler forsat ikke udbedret. Entreprenøren har udbedret noget, men de tilbageværende mangler bliver nu udsat for Syn- og Skønsforretning og så må Voldgiftsnævnet tage endelig stilling til om boligselskabets krav om udbedring er begrundede.

Sådanne problematiske sager kræver mange ressourcer. Både i form af administrativt arbejde internt i selskabet men også i form af rigtig mange omkostninger til de advokater, der bistår boligselskabet. Det er kedelige udgifter, som vi som bestyrelse ikke rigtigt føler vi får noget for, men som vi samtidig ikke kan undvære og samlet set ender vi med udgifter, der påvirker huslejerne negativt.

Netop manglende ressourcer har været årsagen til, at det ikke har været muligt at tage fat på flere nye renoveringer, selvom flere afdelinger ønsker at komme i gang med at forbedre deres boliger også på tværs af sektorer – for at skabe bedre og mere bæredygtige løsninger.

Bestyrelsen har fokus på disse problemer og de nedsatte styregrupper og byggeudvalg følger hele tiden med i projekterne. Bestyrelsen erfarer, at mange andre boligselskaber har tilsvarende dårlige resultater med utilstrækkelige rådgivere og utilfredsstillende entreprenører.

Vi finder det ikke bare utilfredsstillende, men vil arbejde på at ændre det og derfor har vi besluttet at bringe vores erfaringer videre til drøftelse med de ansvarlige politikere lokalt og nationalt.

Det kan heldigvis også nævnes, at der også gennemføres renoveringer uden problemer.

Udskiftningen af tagene i Stadionkvarteret, på Sportsvej er et godt eksempel på dette.

Nybyggeri

Nybyggeri har boligselskabet ikke beskæftiget sig med i mange år, men nu arbejder bestyrelsen på at opføre en afdeling: Fuglestien med 104 boliger på et areal ved Rødkælkevej.

Bebyggelsen skal rumme to bofællesskaber med i alt 25 boliger, 30 ungdomsboliger og 40 familieboliger. Byggeriet forventes på nuværende tidspunkt at kunne stå og færdigt i april 2028.

Hvad fremtiden bringer?

Glostrup Boligselskab står stærkt på et fundament af beboerdemokrati, ordentlig drift og et engageret fællesskab. Men vi står også midt i en virkelighed, hvor kravene til både boligorganisationer og beboere forandrer sig hastigt – og hvor vi som selskab må forholde os aktivt til den verden, vi er en del af.

Fremtiden kalder på, at vi i endnu højere grad vender os ud mod omverdenen. Vi skal ikke kun løse vores egne opgaver effektivt – vi skal også tage medansvar for udviklingen af det samfund, vi er en del af.

Derfor vil vi i de kommende år styrke samarbejdet med både Glostrup Kommune, civilsamfund, andre boligorganisationer og relevante partnere. Vi tror på, at partnerskaber også på tværs af sektorer – skaber bedre og mere bæredygtige løsninger.

Undersøgelser fra Realdania viser, at Glostrup Kommune ligger lavt, når det gælder oplevet livskvalitet, tryghed, naborelationer og brugen af naturen. Det er bekymrende og vi ser det som et kald til handling på områder, hvor vi som boligselskab kan gøre en forskel. Vi vil derfor fortsætte dialogen med kommunen om mulige fællesskabsfremmende indsatser.

Internt vil vi fortsætte arbejdet med at optimere vores processer og skabe større gennemsigtighed. Der skal arbejdes med vores effektivitet, så vi leverer mest muligt til beboerne for den økonomi, vi er betroet at forvalte.

Og der skal arbejdes med boligernes kvalitet, som skal fastholdes eller forbedres over tid, og det kræver et særligt fokus på afdelingernes henlæggelser. Vi ved også, at flere afdelinger ønsker at forbedre deres boliger, men manglen på interne ressourcer har været en bremse. Det vil vi ændre.

Vi vil have en tæt politisk opfølgning på vores renoveringer og byggesager og arbejde tæt sammen med administrationen for at sikre bedre rådgivning og en mere robust projektledelse. Målet er at gennemføre flere renoveringer – med færre fejl og større beboertilfredshed.

Samtidig arbejder vi videre med planerne for opførelsen af vores nye afdeling på Fuglestien med 104 boliger. Det bliver vores første nybyggeri i

mange år og er et vigtigt skridt i udviklingen af selskabet og boligudbuddet i kommunen.

Endelig vil vi i 2025/26 forhåbentlig tage de første konkrete skridt mod at opføre en ny administrationsbygning på Diget 78. Et sted, der ikke blot samler driften og administrationen fysisk, men som også kan blive et nyt omdrejningspunkt for samarbejde, tilgængelighed og faglig udvikling – og for beboerne en lettere og mere åben adgang til deres boligselskab.



Diget 78

Vi ser med andre ord fremtiden i øjnene med både realisme og optimisme. Vi kender udfordringerne – men vi kender også vores styrker. Og vi ved, at vi i fællesskab kan mere, end vi kan hver for sig.

Vi glæder os til at debattere beretningen på repræsentantskabsmødet.

*"Samarbejde
Tilgængelighed
Faglig udvikling"*

*Lars Pastoft
formand*

Tak fordi du læste med.

Bestyrelsen maj 2025

Sammensætning	Navn	På valg
Formand	Lars Pastoft, Hovedvejen	2025
Næstformand	Kurt A. Jensen, Gadager	2026
Bestyrelsesmedlem	Allan Larsen, Rødkælkevej	2025
Bestyrelsesmedlem	Heidi R. Brandt, Granskoven	2026
Bestyrelsesmedlem	Jesper Weidick, Stadionkvarteret	2025
Bestyrelsesmedlem	Camilla V. Damsgaard, Ndr. Ringvej/V.vej	2025
Bestyrelsesmedlem	Christine Pedersen, Gadager	2026
Kommunalt udpeget	Annette N. Thomsen	v/kommunalvalg
Medarbejderrepræsentant	Claus Hansen	2027
1. Suppleant	Bennie Spilker	2025
2. Suppleant	Vacant	2025



Bestyrelsen og direktør Marianne Heide

Udvalg under bestyrelsen:

Økonomiudvalg

Lars Pastoft, Kurt A. Jensen, Allan Larsen, Marianne Heide og Mikkel Flatau

Styregruppe – helhedsplaner

Lars Pastoft, Kurt A. Jensen, Marianne Heide og Per Dalhammer

Renovationsudvalg

Kurt A. Jensen, Lars Pastoft og Per Dalhammer

Bæredygtighedsudvalg

Kurt A. Jensen, Camilla V. Damsgaard, Claus Hansen, Katrine Bregnhøj, Tina Agerskov og Bo Skovgaard

