

Referat fra bestyrelsesmøde den 28. august 2014

Til stede var

- fra bestyrelsen:

Susanne W. Petersen, Kurt Arve Jensen, Randi Bartels, Peter Madsen, Allan Larsen, John Lehmann Bøgh, Bennie Spilker og Kate Vodstrup.

Afbud: Peter Sørensen, Flemming Ørhem og Ken Axelsen

- fra administrationen:

John Møller, Robert Roll og Søren Heick.

Mødet indkaldes med dagsorden i.h.t. forretningsordenen:

- 1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte bestyrelsesmøde. (Bilag 1a med rettelse)
- 2) Fremlæggelse af revisionsprotokollen
- 3) Optagne lån
- 4) Sager til behandling
 - a. Konstatning af bestyrelsens sammensætning (Bilag 4a)
 - b. Godkendelser af forretningsordener og direktionsfuldmagt (Bilag 4b)
 - c. Evaluering af årets repræsentantskabsmøde (Bilag 4c)
 - d. Evaluering af bestyrelseskonference (Bilag 4d)
 - e. Dispositionsfonden (Bilag 4e)
 - f. Egen trækningsret (Bilag 4f)
 - g. Aftale om indkøb af fælles el (Bilag 4g)
 - h. Udlejningsregler (Bilag 4h)
 - i. Helhedsplan Stadionkvarteret (Bilag 4i)
 - j. Fordeling af varmeudgifter (Bilag 4j)
 - k. Vedtægtsændringer? (Bilag 4k)
- 5) Meddelelser:
 - a. fra formanden,
 - b. fra direktøren,
 - c. fra andre.
- 6) Eventuelt

1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte bestyrelsesmøde. (er tidligere udsendt)

Referat fra bestyrelsens møde den 22. maj 2014 blev godkendt.

2) Fremlæggelse af revisionsprotokollen

Revisionsprotokollat blev fremlagt uden tilføjelser.

3) Optagne lån

Der er optaget en projekteringskredit på op til 40 mio. kr. til Helhedsplanen for Stadionkvarteret.

4) Sager til behandling

4a) Konstatning af bestyrelsens sammensætning (Bilag 4a)

Uddrag af referat fra det ordinære repræsentantskabsmøde den 13. og 14. juni 2014.

Mødet blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Konstituering af mødet
 - a) Godkendelse af forretningsordenen for mødet
 - b) Valg af dirigent

- c) Valg af stemmeudvalg
 - 2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
 - 3. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2013 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for 2015
 - 4. Behandling af indkomne forslag
 - 5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 - 6. Valg af revisor
- Ad. 5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter m.v.
- a) Valg af næstformand for 2 år
Kurt Arve Jensen blev valgt uden modkandidater.
 - b) Bestyrelsesmedlemmer for 2 år
Følgende blev valgt uden modkandidater:
Randi Borup Bartels (genvalgt)
Peter Madsen (genvalgt)
Bennie Spilker (nyvalgt)

Som konsekvens af Kurt Arve Jensens valg til næstformand, skulle der vælges yderligere et bestyrelsesmedlem for 1 år.

John Lehmann Bøgh blev valgt for 1 år.

Herefter er bestyrelsens sammensætning som følger:

Susanne W. Petersen, formand	afd.	9	valgt for 2013/2015
Kurt Arve Jensen, næstformand	afd.	31	valgt for 2014/2016
Allan Larsen	afd.	20	valgt for 2013/2015
Randi Borup Bartels	afd.	6	valgt for 2014/2016
Peter Madsen	afd.	9	valgt for 2014/2016
Bennie Spilker	afd.	33	valgt for 2014/2016
John Lehmann Bøgh	afd.	32	valgt for 2014/2015
Peter Sørensen	-	-	kommunalt udpeget
Flemming Ørhem	-	-	kommunalt udpeget
Kate Vodstrup	-	-	medarbejderrepræsentant
Ken Axelsen	-	-	medarbejderrepræsentant

Direktionen består af John Møller.

Det indstilles, at bestyrelsen tager bestyrelsens sammensætning til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

4b) Godkendelser af forretningsordener og direktionsfuldmagt (Bilag 4b)

Da bestyrelsens sammensætning er ændret på repræsentantskabsmødet 2014, er en påtegning af forretningsordener og direktionsfuldmagt nødvendig. Forretningsordener og direktionsfuldmagten fremlægges uændrede.

Det indstilles, at vedlagt forretningsorden for bestyrelsen, forretningsorden for direktøren samt direktionsfuldmagt godkendes.

Beslutning:

Indstillingen blev tiltrådt af bestyrelsen.

4c) Evaluering af årets repræsentantskabsmøde (Bilag 4c)

Der lægges op til en åben diskussion af forløbet af årets repræsentantskabsmøde:

- 1) Afholdelse af selve repræsentantskabsmødet?
- 2) Temadebat med v/ Center for Konfliktløsning Nethe Plenge? (lørdag)
- 3) Det sociale arrangement? (fredag aften)
- 4) Konferencestedet?
- 5) Forbedringsforslag?
- 6) Er der grund til at ændre ved konceptet?

Lidt statistik:

år	Antal deltagende repræsentanter	Sted
1997	61	Foregik en hverdagsaften i Glostrup med kampvalg om formandsposten
1998	37	Foregik en hverdagsaften i Glostrup
1999	41	Gildbjerg hoved (med overnatning)
2000	32	Kobæk Strand (med overnatning)
2001	46	Kobæk Strand (med overnatning)
2002	43	Rørvig Kursuscenter (med overnatning)
2003	45	Hotel Frederiksdal (med overnatning)
2004	42	Bymose Hegn (med overnatning)
2005	38	Hotel Frederiksdal (med overnatning)
2006	36	Hotel Frederiksdal (med overnatning)
2007	33	Hotel Frederiksdal (med overnatning)
2008	30	Hotel Frederiksdal (med overnatning)
2009	36 fredag og 33 lørdag	Hotel Frederiksdal (med overnatning)
2010	45	Glostrup Park Hotel (uden overnatning)
2011	41	Glostrup Park Hotel – Byparken (uden overnatning)
2012	30 fredag og ? lørdag	Hotel Frederiksdal (med overnatning)
2013	36	Kysthusene Gilleleje (med overnatning)
2014	37	KolleKolle Værløse (med overnatning)

Repræsentantskabet består i 2014 af 69 medlemmer

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at forhåndsreservere KolleKolle til den 12. og 13. juni 2015. Formandskabet blev opfordret til at overveje en adskillelse af det formelle repræsentantskabsmøde og det mere sociale arrangement og at gennemføre en høring blandt repræsentanterne med forslag til emner, der kan udfordre og engagere.

4d) Evaluering af bestyrelseskonferencen (Bilag 4d)

Lørdag den 3. maj 2014 afholdte organisationsbestyrelsen en konference med det overordnede tema: God selskabsledelse af Glostrup Boligselskab.

Resultatet af konferencen har resulteret i vedlagte udkast til strategiplan. Arbejds papiret fra konferencens gruppearbejder er ligeledes vedlagt.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter oplægget til strategiplan.

Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte strategiplanen med en præcisering af, at der fortsat arbejdes for et selvstændigt boligselskab og et samarbejde med eller fusion med et lokalt boligselskab ikke er en hindring for strategien.

Som udgangspunkt for strategiplanen blev selskabets mission, vision og værdier fastlagt. De vil blive offentliggjort på hjemmesiden. Det samme vil strategiplanen i en reduceret udgave.

Glostrup Boligselskab og direktør John Møller har indgået en ansættelseskontrakt, hvor ansættelsesforholdet ophører uden opsigelse med udgangen af den måned, direktøren fylder 67 år. Det sker med udgangen af juli måned 2017.

Uden deltagelse af direktøren eller andre fra administrationen besluttede bestyrelsen herefter at formandskabet skal indlede forhandlinger med John Møller med henblik på en forlængelse af kontrakten med 1½ år med det formål, at John Møller bliver i stillingen til færdiggørelse af Helhedsplanen i Stadionkvarteret.

4e) Dispositionsfonden(Bilag 4e)

En oversigt over dispositionsfondens indestående frem til 2023 er vedlagt.

Der er tidligere disponeret følgende fra dispositionsfonden:

1. At Glostrup Boligselskab yder et tilskud på ca. 55 pct. af fremtidige indbetalinger fra dispositionsfonden som bidrag til dækning af gennemførelse af fremtidssikringen af Stadionkvarteret. Et årligt tilskud på 3.000.000 kr. i ydelsesstøtte fra 2015.
2. At udlånet på 1 mio. kr. til afdeling 20 Rødkælkevej, som blev ydet i 2012 fra dispositionsfonden, bliver tilbagebetalt i perioden 2015 – 2019 med 200.000 kr. pr. år.
3. At Glostrup Boligselskab yder et årligt tilskud til Paraplyen (tidligere Projekt Hvissinge) på 100.000 kr. og et årligt tilskud til boligsociale aktiviteter på 50.000 kr.
4. At Glostrup Boligselskab yder et samlet tilskud til samtlige afdelinger på kr. 1.627.000 til udskiftning af varmemålere i 2014.
5. At Glostrup Boligselskab yder et tilskud på 4.000.000 kr. i 2018 samt en årlig ydelsesstøtte, som afvikles over 10 år. I 2018 vil ydelsesstøtten udgøre 500.000 kr. og herefter nedtrappes med 50.000 kr. pr. år til gennemførelsen af en helhedsplan i afdeling 6, Brøndbyvestervej/Gyvelvej.
6. At Glostrup Boligselskab yder et tilskud på 6.000.000 kr. i 2017 samt en årlig ydelsesstøtte som afvikles over 10 år. I 2017 vil ydelsesstøtten udgøre 1.000.000 kr. og herefter nedtrappes med 100.000 kr. pr. år til gennemførelsen af en helhedsplan i afdeling 33, Birke/Bøgeskoven.

I denne disponering er forudsat, at Glostrup Boligselskab frem til 2024 ikke opkræver bidrag fra afdelingerne, da indestående i dispositionsfonden i alle årene er over grænseværdien for opkrævning.

Ændring i afgang

Afgangen fra dispositionsfonden er ændret med følgende siden sidste status:

1. Selskabets forsikrings sag mod Forsikringsselskabet ALKA forventes afgjort ultimo 2014. Byrettens afgørelse har Forsikringsselskabet ALKA anket til Landsretten. Til dækning af eventuelle udgifter/tab i forbindelse med Landsrettens afgørelse, afsættes et tilskud på 1.500.000 kr.
2. Afdeling 30, Granskoven og afdeling 31, Gadager. Der er i forbindelse med udskiftning af vinduer opstået indeklimate problemer, der afsættes i 2014 500.000 kr. til udredning af årsager hertil.
3. Der bevilges i 2015 et tilskud på kr. 35.000 til dækning af udgifterne til Granskovens Beboerhus under forudsætning af, at Granskovens beboerhus bliver en del af Samarbejdsaftalen i Hvissinge.

Ændring i tilgang

Tilgangen til dispositionsfonden er ændret med følgende siden sidste status:

1. Afdeling 20, Rødkælkevej, skulle i 2015 starte tilbagebetalingen af dispositionsfondslån på 1.000.000 kr. Som aftalt ved bevillingen af dispositionsfondslånet skulle

tilbagebetalingen dog ske under hensyntagen til afdelingens økonomi. Afdelingen 20, Rødkælkevej, får i budgetudkastet for 2015 en stor huslejestigning, og derfor starter tilbagebetalingen først i 2016.

2. Afdeling 20, Rødkælkevej. Afdelingen blev i forbindelse med omprioriteringssagen fritaget for indbetalinger til de forskellige fonde, men der er et oprindeligt lån, der udløber i 2018, som ikke er omfattet af denne fritagelse. Der indbetales fra 2019 710.000 kr. årligt på dette lån til selskabets dispositionsfond.
3. Afdeling 50, Bryggergårdsvej. Indbetalingerne for et lån er blevet fremrykket til 2015. Dette indekslån er udløbet tidligere end forventet, som oprindeligt var 2019. Det andet lån i afdelingen udløber i 2019. Der indbetales fra 2015 113.267 kr. årligt.

Der er i status regnet med, at ovennævnte tilskud bevilges. Status udviser en saldo i 2024 på 31.373.024 kr., og der vil i perioden 2014 – 2024 ikke være behov for indbetalinger fra afdelingerne, hvis disponeringen følges.

Der er i perioden mulighed for yderligere disponering på ca. 5.900.000 kr., før afdelingerne efter lovgivningen skal indbetale et årligt bidrag pr. lejemål til dispositionsfonden. Bidraget i 2014 er 549 kr. pr. lejemålsenhed.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender tilskuddene til afdelingerne, samt tager status over dispositionsfonden til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

4f) Egen trækningsret (Bilag 4f)

Baggrunden for denne status er, at bestyrelsen har anmodet om et oplæg til en disponering af såvel tilskud fra egen trækningsret samt dispositionsfonden (se bilag 4e) med et længere perspektiv end bestyrelsen før har været præsenteret for, og hvor tilskuddene vurderes samlet.

Det er klart, at et perspektiv for dispositionsfonden frem til og med 2024 og tilskud fra egen trækningsret frem til og med 2019 er behæftet med usikkerhed, og bestyrelsen må være indstillet på, at der hen ad vejen kan blive nødvendigt at tage nye beslutninger.

Egen trækningsret.

Afdelingerne 1, 6, 8 og 9 indbetaler i dag bidrag til den såkaldte egen trækningsret, hvorfra afdelinger under Glostrup Boligselskab kan søge tilskud til forbedringsarbejder.

I forbindelse med gennemførelse af HP 2015 – Stadionkvarteret - er afdeling 9 blevet delvis fritaget for indbetaling til egen trækningsret, som en del af finansieringen af helhedsplanen.

Se vedlagte bilag, hvor nye tilskud er angivet med *kursiv skrift*, ændrede tilskud med **fed skrift** og uændrede tilskud med almindelig skrift.

Ændringer i afgang.

Afgangen fra egen trækningsret er ændret med følgende siden sidste status:

- 1) Afdeling 20, Rødkælkevej har behov for at gennemføre en konvertering af fjernvarmen til en samlet sum på ca. kr. 2.500.000. Der ansøges på den baggrund om et tilskud på 500.000 kr.

Ændringer i tilgang.

Tilgangen til egen trækningsret er ændret med følgende siden sidste status:

- 1) Ingen ændringer.

Vi skal gøre opmærksom på, at der i status er regnet med et træk, som er større end indestående i år 2018 og 2019. Reglerne for egen trækningsret giver imidlertid mulighed for at disponere 5 års indbetalinger ud i fremtiden. Glostrup Boligselskab overholder derfor stadig reglerne for egen trækningsret, selvom der i 2018 og 2019 er et træk, som er større end indestående på kontoen for egen trækningsret.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender tilskuddet til afdeling 20, Rødkælkevej samt tager status over egen trækningsret til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen

4g) Aftale om indkøb af fælles el (Bilag 4g)

Glostrup Boligselskab har haft afdelingernes fælles el i udbud. Det laveste bud blev givet af SEAS-NVE Strømmen A/S. På den baggrund er der indgået en 3-årig fastprisaftale med virkning fra den 1. januar 2015. Den aftalte pris i hele perioden er 28,67 øre /kwh.

Det er vores vurdering, at det er det rette tidspunkt at indgå en længere varende fastprisaftale. Priserne er næste halveret siden 2011 og det laveste siden 2004. Med et økonomisk opsving forventes højere el-priser.

For Glostrup Boligselskabs afdelinger betyder det en besparelse på godt 1 mio. kr.

./.. Omtale fra BL's digitale nyhedsbrev er vedlagt.

Det indstilles, at bestyrelsen tager fastprisaftalen til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

4h) Udlejningsregler (Bilag 4h)

Glostrup Kommune og Glostrup Boligselskab har indgået en aftale om udlejningsreglerne for Glostrup Boligselskab. Aftalen gælder for alle Glostrup Boligselskabs afdelinger og er gældende fra 1. august 2010 og frem til 31. juli 2014. Aftalen er således formelt udløbet.

Aftalen indebærer, at ledige familieboliger i aftaleperioden udlejes således:

25 % stilles til rådighed for kommunen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver

25 % anvises efter de fleksible udlejningsregler (se side 2 i bilaget)

35 % anvises efter ventelisten (interne)

15 % udlejes udelukkende efter den eksterne venteliste

4- og 5-rums boliger over 90 m2 forbeholdes familier med børn opnoteret på venteliste.

Aftalen er udtryk for et ønske fra Glostrup Boligselskabs side om, at det skal give mening at være opskrevet til en bolig i Glostrup Boligselskab og for Glostrup Kommunens ønske om at indføre fleksible udlejningsregler for at styrke beboersammensætningen i kommunens almene boligafdelinger.

I perioden fra 2014 til 2018 vil fordelingen af tildelingsreglerne blive påvirket af genhusningsforpligtigelser i forbindelse med gennemførelsen af helhedsplanen i Stadionkvarteret.

Det indstilles, at ledige familieboliger, der ikke benyttes til genhusning, fortsat udlejes efter gældende regler.

Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

4i) Helhedsplanen Stadionkvarteret (Bilag 4i)

Udbudsbekendtgørelsen er offentliggjort på Den Europæiske Unions Tidende. Glostrup Boligselskab vil igennem udbuddet prækvalificere 5 entreprenørvirksomheder, der gennem fremlagt dokumentation har sandsynliggjort, at de har den økonomiske og tekniske ballast til at løfte den udbudte opgave.

./. Udbudsbekendtgørelsen er vedlagt.

Det indstilles, at bestyrelsen tager udbudsbekendtgørelsen til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

4j) Fordeling af varmeudgifter (Bilag 4j)

Allan Larsen har ønsket en diskussion af fordelingen af varmeudgifterne.

I Glostrup Boligselskab fordeles afdelingernes samlede forbrugsafgift med 40 pct. efter målere og med 60 pct. til faste enheder. Af udgiften til faste enheder går 70 pct. til fordeling af areal og 30 pct. dækker forbruget af varmt vand.

Her er en redegørelse for, hvorfor Glostrup Boligselskab i sin tid har valgt, at 40 pct. af den forbrugsafhængige del af varmeomkostningerne afregnes efter fordelingsmåling.

Siden slutningen af 1997 har det været obligatorisk at gennemføre individuel måling af varmeforbruget til rumopvarmning.

Lovgivningen er reguleret af Bekendtgørelse nr. 563 om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling, og her er vigtigt at fremhæve følgende bestemmelser:

”For bygninger, der består af flere bolig- eller erhvervsenheder, skal mindst 40 pct. af den forbrugsafhængige del af varmeforbrugsomkostningerne afregnes efter fordelingsmåling”

”Betaling til forsyningsvirksomheden skal ske efter det målte forbrug, for så vidt angår den del af betalingen, der er forbrugsafhængig” (ofte kaldt den variable udgift).

”Ved fordelingsmåling af varmeforbruget for bolig- eller erhvervsenheder, der i termisk henseende er yderligt beliggende i bygningen og derfor har et forøget varmetab, skal der foretages en korrektion for det forøgede varmetab, så betalingen for varmetabet fordeles mellem alle bygningens bolig- og erhvervsenheder.”

I 1997 var det få afdelinger i Glostrup Boligselskab, der havde målt forbrug af varmeforbruget. I de nyere afdelinger i Hvinginge blev varmeforbruget fordelt alene efter kvadratmeter og haneandele for varmt vand. Det samme var tilfældet i afdeling 9, Stadionkvarteret, hvor afdelingsbestyrelsen havde besluttet at nedtage de gamle fordelingsmålere.

Erfaringerne med målt forbrug var generelt dårlige. Der var flere eksempler på, at visse lejere skruede så langt ned for varmen, at de populært sagt lod naboerne opvarme ejendommen, mens andre lejere fik meget høje efterregninger på trods af, at de af forskellige varmetekniske årsager havde svært ved at opretholde en rimelig rumtemperatur.

Som forarbejde til lovgivningen i 1997 blev udarbejdet en ”Betænkning om obligatorisk individuel måling af forbrugsposter”, Boligministeriet 1995. Af denne betænkning fremgår det, at formålet med at gøre individuel måling obligatorisk er at tilskynde lejerne til at spare på varmen. Ekspertterne i kommissionen lægger ikke skjul på, at en 100 pct. retfærdig fordeling af varmeudgifterne ikke er mulig.

Om fordelingsgrundlag skriver kommissionen blandt andet:

”Der knytter sig imidlertid også nogle definitions-mæssige vanskeligheder til begreber som målenøjagtighed og retfærdighed ved forbrugsopgørelsen. En lejligheds varmebehov dækkes ikke alene af varmeafgivelse fra radiatorer, men også af varmeafgivelse fra rørledninger, af positive eller negative varmetilskud fra tilgrænsende lejligheder med afvigende rumtemperaturer, af varmetilskud fra lys og andet eludstyr og fra solindstråling. Tilskuddet fra elforbruget afregnes, men ikke over varmeregnskabet. Varmeafgivelse fra rørledninger repræsenterer et varmeforbrug, som ikke måles. Varmetilskud fra tilgrænsende boliger repræsenterer et forbrug, som nok måles, men ikke i den lejlighed, som nyder godt af det.” (side 119)

Om beliggenhed skriver kommissionen blandt andet:

”Spørgsmålet om beliggenhedsudligning har væsentlig betydning for forståelsen af udgiftsfordelingssystemet. I en etageejendom kan varmebehovet i de mest udsat beliggende boliger være 60 % større end i de mest beskyttede boliger..... Den almindelige praksis er formodentlig, at der foretages en beliggenhedsudligning, men efter så enkle og summariske regler, at den forstyrrende indflydelse fra de reelle beliggenhedsforskelle næppe elimineres.”

Konklusionen er, at obligatorisk måling af varmen er en fordelingsmåde, der skal tilskynde til besparelser.

Indførelse af obligatorisk måling af varmen har haft en utilsigtet sideeffekt. Siden 1997 er antallet af indeklimaproblemer og nødvendige renoveringer af lejligheder med udbredt skimmelsvamp steget kraftigt. Det er meget økonomisk tunge sager, og det er domspraksis, at det fortrinsvis er udlejer, der dømmes til at betale udgifterne.

I diskussionerne om effektivisering af den almene sektor med henblik på at bremse huslejestigningerne er lovgivningen om individuel måling af varmen bragt i spil ud fra den udbredte opfattelse, at denne lovgivning har været et dyrt bekendtskab for lejerne.

I Glostrup Boligselskab har vi desværre også haft en række meget dyre renoveringer af lejligheder med skimmelsvamp.

Efter den almene lejelov § 37 sker fordelingen af varmeudgifterne efter udlejernes bestemmelse. Det er således ikke et anliggende for det enkelte afdelingsmøde.

Det er administrationens opfattelse, at en forøgelse af betalingen efter målt forbrug kan medføre:

- 1) Flere klager over varmeregnskaber, som kan være problematiske at forklare rimeligheden i.
- 2) Flere problemer med dårligt indeklima, kolde vægge og heraf byggetekniske problemer og skimmelsvampssager.
- 3) Stigende økonomiske udgifter til udbedringer af ad 2.

Det indstilles, at der ikke ændres på fordelingen af varmeudgifterne.

Beslutning:

Den nuværende fordeling fastholdes. Hvis der kommer konkrete ønsker om ændringer i visse afdelinger, vil bestyrelsen forholde sig til ønsket.

Glostrup Boligselskabs nye energikonsulent vil blive inviteret til at gennemgå energistyringen i Glostrup Boligselskab, samt ud fra sin erfaring at se på fordelingen mellem variable og faste udgifter.

4k) Vedtægtsændringer (Bilag 4j)

På bestyrelsens møde i maj måned blev det diskuteret, hvorvidt der skulle arbejdes på at ændre Glostrup Boligselskabs vedtægter.

Glostrup Boligselskabs vedtægter tager udgangspunkt i "Bekendtgørelse nr. 1299 om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger", udgivet den 18. december 2009.

Boligorganisationers vedtægter skal affattes i overensstemmelse med normalvedtægten og dermed i overensstemmelse med bestemmelserne i den almene boliglovgivning.

På nogle få punkter er der en mulighed for, at boligorganisationen træffer nogle individuelle valg. Det drejer sig om:

1. Repræsentantskabets sammensætning

I Glostrup Boligselskab er følgende gældende i.h.t. vedtægternes § 5 stk.2:

§ 5. Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed.

Stk. 2. Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse og repræsentanter for hver afdeling, jf. § 11 og 14. En afdeling med indtil 100 husstande har 3 repræsentanter. Større afdelinger har yderligere 2 repræsentanter for hver påbegyndt antal af 300 husstande udover de første 100. De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling. Formanden for organisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.

Normalvedtægtens § 10:

Hvert medlem af repræsentantskabet har 1 stemme. Herudover har repræsentantskabsmedlemmer valgt af afdelinger med mere end lejemålsenheder yderligerestemmer.

2. Bestyrelsens sammensætning

I Glostrup Boligselskab er følgende gældende i.h.t. vedtægternes § 11.

§ 11. Bestyrelsen består af 11 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 7 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

Herudover vælges eller udpeges 2 medlemmer af Glostrup Kommunalbestyrelse af dennes midte. Endeligt vælges to medlemmer af henholdsvis de administrative medarbejdere og ejendomsfunktionærerne, som er ansat i boligorganisationen. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges personlige suppleanter for disse.

Stk. 2. Bestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer skal være beboere i organisationen. Formanden eller næstformanden skal være beboer i organisationen.

Stk. 3. Medlem af bestyrelsen kan ikke være:

- 1) Borgmesteren i den tilsynsførende kommune.
- 2) Formanden for det udvalg, hvortil tilsynet med almene boligorganisationer i kommunen er henlagt.
- 3) Ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen.

Normalvedtægtens § 12:

§ 12. Bestyrelsen består af ... medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger ... medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover vælges eller udpeges ... medlemmer af ... Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse.

Stk. 2. Bestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer skal være beboere i organisationen. Formanden eller næstformanden skal være beboer i organisationen.

Stk. 3. Medlem af bestyrelsen kan ikke være:

- 1) Borgmesteren i den tilsynsførende kommune.
- 2) Rådmanden, i Københavns Kommune borgmesteren, for den magistratsafdeling hvortil tilsynet med de almene boligorganisationer er henlagt.
- 3) Formanden for det udvalg, hvortil tilsynet med almene boligorganisationer i kommunen er henlagt.
- 4) Ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen.

3. Indkaldelse af suppleanter

I Glostrup Boligselskab er følgende gældende i.h.t. vedtægternes § 11 stk.5.

Stk. 5. Afgår et bestyrelsesmedlem valgt af repræsentantskabet, indtræder en af de personligt valgte suppleanter.

Findes der ingen suppleanter, indkalder bestyrelsen til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af bestyrelsesmedlem og suppleanter. Afgår et bestyrelsesmedlem valgt eller udpeget af andre, indtræder den pågældendes suppleant. Findes ingen suppleant, retter bestyrelsen henvendelse til den, der har valgt eller udpeget det pågældende bestyrelsesmedlem, med henblik på valg eller udpegning af et nyt bestyrelsesmedlem og suppleant.

Stk. 6. Suppleanter indkaldes, når et bestyrelsesmedlem har varigt forfald.

Normalvedtægten § 12, stk. 6:

Suppleanter indkaldes, når.....

4. Adgang til bestyrelsesmøder

I Glostrup Boligselskab er følgende gældende i.h.t. vedtægternes § 13.

.....Direktøren – og eventuelt særligt udpegede ledende medarbejdere – deltager i bestyrelsens møder, dog uden stemmeret.

Normalvedtægten § 14:

.....Udover bestyrelsesmedlemmerne har adgang til bestyrelsens møder, dog uden stemmeret.

5. Beslutningsdygtighed

I Glostrup Boligselskab er følgende gældende i.h.t. vedtægternes § 13 stk. 2:

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 5 medlemmer er til stede.

Normalvedtægten § 14, stk. 2.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst... medlemmer er til stede.

6. Regler for urafstemning om afdelingernes lejeforhøjelse

I Glostrup Boligselskab er følgende gældende i.h.t. vedtægternes § 14 stk. 3:

Fremsætter mindst 25 pct. af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere efter reglerne i § 16, stk. 4.

Normalvedtægten § 15, stk. 3.

Fremsætter mindst ... pct. af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere efter reglerne i § 17, stk. 4.

I Glostrup Boligselskab er følgende gældende i.h.t. vedtægternes § 18 stk. 4.:

Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere, hvis mindst 25 pct. af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.

Normalvedtægten § 18, stk. 4.

Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere, hvis mindst ... pct. af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.

7. Regnskabsår

I Glostrup Boligselskab er følgende gældende i.h.t. vedtægternes § 21:

Regnskabsåret for boligorganisationen og dens afdelinger følger kalenderåret.

Normalvedtægten § 20.

Regnskabsåret for boligorganisationen og dens afdelinger er

Forslag om ændring af vedtægterne kan kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt, og hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes et nyt møde inden 2 uger. På dette møde kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter, hvorvidt bestyrelsen ønsker at fremme nye vedtægter for Glostrup Boligselskab.

Beslutning:

Bestyrelsen ønsker en fortsat drøftelse af vedtægternes bestemmelser om bestyrelsens sammensætning og suppleanternes rolle.

5) Meddelelser:

5a) fra formanden,

Formanden oplyste, at bestyrelsens navne og telefonnumre er oplyst på Glostrup Boligselskabs hjemmeside. Hvis man ikke ønsker telefonnumret oplyst, skal der rettes henvendelse til Annette Strate.

5b) fra direktøren,

Der var ingen meddelelser fra direktøren.

5c) fra andre,

Peter Madsen oplyste, at hans telefonnummer ikke er rigtig på den udsendte liste. Ny liste vil blive udsendt.

6) Eventuelt

Bennie Spilker foreslår, at der efter næste års repræsentantskabsmøde bliver foretaget en tilfredshedsundersøgelse af arrangementet.

Referent: John Møller/ Søren Heick

Referatet godkendt den

Underskrift