



**VEDTÆGTER
FOR
GLOSTRUP BOLIGSELSKAB**

**Vedtægtsudvalgets udkast til reviderede
vedtægter for Glostrup Boligselskab**

Marts 2019

Vedtægter for Glostrup Boligselskab

Kapitel 1 Navn, hjemsted og formål

§ 1. Boligorganisationens navn er Glostrup Boligselskab

Stk. 2. Organisationen har hjemsted i Glostrup Kommune.

§ 2. Boligorganisationen er organiseret uden medlemsindskud.

§ 3. Boligorganisationens kerneaktivitet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.

Stk. 2. Organisationen kan udover den virksomhed, der er nævnt i stk. 1, udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, som organisationen har oparbejdet.

Kapitel 2 Medlemskab og kapitalforhold

§ 4. Som medlemmer af boligorganisationen anses dennes lejere og enhver, der er opnoteret på organisationens venteliste.

Stk. 2. Senest ved indgåelse af lejekontrakt skal organisationen udlevere et eksemplar af organisationens vedtægter til det pågældende medlem.

Kapitel 3 Boligorganisationens ledelse Repræsentantskabet

§ 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.

Stk. 3. Repræsentantskabet træffer beslutning om følgende forhold:

- 1) Hvorvidt organisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation.
- 2) Valg af revisor.
- 3) Organisationens byggepolitik.
- 4) Grundkøb.
- 5) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 6) Erhvervelse eller salg af organisationens ejendomme.
- 7) Væsentlig forandring af organisationens ejendomme.
- 8) Ændring af vedtægterne.

Stk. 4. Repræsentantskabet godkender organisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

Stk. 5. Repræsentantskabet godkender afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- 2) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
- 3) Grundkøb.
- 4) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 5) Nedlæggelse af en afdeling.
- 6) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger, jf. § 18, stk. 2.

Stk. 6. Repræsentantskabet kan beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de områder, der er nævnt i stk. 5, til organisationens bestyrelse.

Stk. 7. Repræsentantskabet kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af organisationens bestyrelse, skal udøves af repræsentantskabet.

§ 6. Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Dagsordenen for mødet skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
- 3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.
- 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.
- 6) Valg af revisor.

Stk. 2. Repræsentantskabet træffer på et ordinært repræsentantskabsmøde beslutning om, hvorvidt repræsentantskabet eller bestyrelsen vælger formand og næstformand for bestyrelsen.

Stk. 3. Indstilling af kandidater til organisationens bestyrelse kan foretages af ethvert medlem af repræsentantskabet.

Stk. 4. Ved valg af beboerrepræsentanter til organisationens bestyrelse, jf. § 11, stk. 1 skal det sikres, at af de syv pladser **må skal begge ingen af de to driftsområder** være repræsenteret med **mindst mindre end to pladser. Det samme gælder for suppleanter.**

§ 7. Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. **Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan indkaldelse ske elektronisk.** Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

Stk. 2. Ekstraordinært repræsentantskabsmøde afholdes, når bestyrelsen finder anledning til det, når et tidligere repræsentantskabsmøde har besluttet det, eller når mindst 25 pct. af repræsentantskabsmedlemmerne skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I sidstnævnte tilfælde afholdes mødet senest 3 uger efter, at anmodningen er modtaget. Indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden. Når ekstraordinært repræsentantskabsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært repræsentantskabsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært repræsentantskabsmøde, jf. dog § 11, stk. 4, 5. pkt.

Stk. 3. Dagsordenen for repræsentantskabsmødet skal gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at repræsentantskabsmedlemmerne indkaldes eller kort tid derefter.

§ 8. Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet.

Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1.

§ 9. Hvert medlem af repræsentantskabet har 1 stemme.

§ 10. Beslutning træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af repræsentantskabsmedlemmerne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen 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 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.

Stk. 2. I en protokol Der optages et kort beslutningsreferat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. En Et udskrift af protokollen beslutningsreferatet skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse.

Bestyrelsen

§ 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.

Stk. 4. Hvert andet år afgang formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgang halvdelen hvert år. Afgangordenen bestemmes for samtidig valgte eller udpegede medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt eller udpeget i. Genvalg og genudpegning kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende. For eventuelt kommunalbestyrelsesudpegede medlemmer finder reglerne i lov om kommunernes styrelse anvendelse.

Stk. 5. Afgår et bestyrelsesmedlem valgt af repræsentantskabet, indtræder en af de personligt suppleant 1, og efterfølgende 2 og 3, dog med respekt for §6 stk. 4 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 1' 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 når et bestyrelsesmedlem fratræder i en valgperiode eller ved længere fravær på grund af sygdom m.v. hos et medlem.

Stk. 7. Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

§ 12. Bestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, leje-fastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de gældende regler. Bestyrelsen er desuden ansvarlig for at udarbejde og indsende dokumentationsmateriale til brug for styringsdialogen med kommunalbestyrelsen til kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskaber for organisationen og for dens enkelte afdelinger efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen og eventuelt afdelingsmødet, jf. § 14, stk. 4. Herudover foretager bestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder, jf. § 14, stk. 1.

Endelig vedtager bestyrelsen hvert år inden regnskabsårets udløb budget for organisationen.

Stk. 3. Som leder af den daglige drift kan bestyrelsen ansætte en forretningsfører eller en direktør. Det bestemmes ved forretningsordenen, hvorvidt nødvendig medhjælp for forretningsføreren eller direktøren kan antages af denne eller skal ansættes af bestyrelsen.

Stk. 4. Organisationens og dens afdelinger forpligtes ved underskrift enten af den samlede bestyrelse eller af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand, i forening med forretningsføreren eller direktøren, hvis en sådan er ansat. Organisationens bestyrelse kan meddele direktøren en forretningsfører, herunder en almen administrationsorganisation, fuldmagt til at forpligte organisationen og de enkelte afdelinger.

§ 13. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i dennes fravær af næstformanden, når der skønnes at være behov herfor, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen anmoder herom. Direktøren – og eventuelt særligt udpegede ledende medarbejdere – deltager i bestyrelsens møder, dog uden stemmeret. Dagsordenen for bestyrelsesmødet gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 5 medlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ved almindeligt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes fravær næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4. I en protokol Der optages et kort beslutningsreferat af forhandlingerne. Referatet underskrives af formanden eller i dennes fravær næstformanden. En Et udskrift af protokollen beslutningsreferatet skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Kapitel 4 Afdelingernes ledelse Afdelingsmødet

§ 14. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder efter, at indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

Stk. 2. Dagsordenen for afdelingsmødet skal, jf. dog stk. 4 og 6, omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
- 3) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 4) Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- 5) Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer.

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.

Stk. 4. Afdelingsmødet kan beslutte, at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er dette besluttet, skal der inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning afholdes yderligere et ordinært afdelingsmøde i den pågældende afdeling (regnskabsmødet). Afdelingsmødet træffer i sådanne tilfælde tillige beslutning om, på hvilket af de to ordinære afdelingsmøder valg af afdelingsbestyrelse og eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer skal finde sted (valgmødet). Afholdes der to ordinære afdelingsmøder, sker fremlæggelse af årsberetning på regnskabsmødet.

Stk. 5. Det afdelingsmøde, hvor der vælges bestyrelsesmedlemmer, beslutter, om afdelingsmødet **lundtagelse herfor, se §17 stk. 3** eller afdelingsbestyrelsen vælger formand for afdelingsbestyrelsen, og om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger medlemmer til repræsentantskabet. Har et afdelingsmøde besluttet, at repræsentantskabsmedlemmerne vælges af afdelingsbestyrelsen, har denne beslutning gyldighed, indtil et senere afdelingsmøde efter forslag herom, jf. § 16, stk. 3, træffer anden beslutning.

Stk. 6. Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, når mindst 25 pct. af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet, når afdelingsmødet på et tidligere tidspunkt har truffet beslutning herom, eller når organisationens bestyrelse anmoder afdelingsbestyrelsen herom. Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden. Efterkommer afdelingsbestyrelsen ikke inden 2 uger en anmodning om indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde, foretages indkaldelsen af organisationens bestyrelse. Når ekstraordinært afdelingsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært afdelingsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde, jf. dog § 18, stk. 3, 5. pkt.

§ 15. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes desuden det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før afdelingsmødet.

§ 16. Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.

Stk. 2. Adgang har tillige boligorganisationens ledelse og repræsentanter for denne. Afdelingsmødet kan beslutte, at andre kan deltage i mødet. Organisationens ledelse kan ligeledes beslutte, at andre kan deltage i mødet. De personer, der er nævnt i 1.-3. pkt., har ikke stemmeret.

Stk. 3. Enhver, der ifølge stk. 1 og 2 har adgang til afdelingsmødet, har ret til at tage ordet. Enhver, der ifølge stk. 1 eller stk. 2, 1. pkt., har adgang til afdelingsmødet, har ret til få et angivet emne behandlet på mødet. Forslag, der ønskes behandlet på det ordinære afdelingsmøde, skal være afdelingsbestyrelsen og administrationen i hænde senest 2 uger før mødet. Forslag bekendtgøres for afdelingens boliglejere senest 1 uge før mødet.

Stk. 4. Afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede. Der kan ikke stemmes med fuldmagt. Afdelingsmødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af emner, der er til behandling på afdelingsmødet, skal træffes ved efterfølgende urafstemning blandt afdelingens boliglejere, hvor hver husstand ligeledes har 2 stemmer uanset størrelse. Når et forslag har været undergivet urafstemning, kan ny urafstemning om samme forslag først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

Stk. 5. I en protokol Der optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for afdelingsbestyrelsen. En Et udskrift af protokollen beslutningsreferatet skal gøres tilgængelig for afdelingens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Stk. 6. Afdelingsmødet kan beslutte, at digitale værktøjer inddrages i afholdelsen af kommende afdelingsmøder. Det kan herunder besluttes, at afstemninger under anvendelse af et betryggende afstemningssystem kan foretages digitalt inden for en frist på højst 7 dage efter afholdelse af et afdelingsmøde. Afdelingen afholder selv udgifter forbundet hermed.

Afdelingsbestyrelsen

§ 17. Afdelingsmødet træffer beslutning om afdelingsbestyrelsens størrelse, dog minimum 3 medlemmer. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer.

Hvis andet ikke besluttet består afdelingsbestyrelsen af formanden samt 2 medlemmer i afdelinger med indtil 100 husstande. I større afdelinger kan afdelingsmødet beslutte, at der vælges yderligere højst 2 medlemmer for hvert påbegyndt antal af 300 husstande udover de første 100. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer.

Stk. 2. Valgbare som medlemmer til afdelingsbestyrelsen er boliglejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 3. Med mindre andet besluttet af afdelingsmødet, jf. § 14, stk. 5, vælges formanden for afdelingsbestyrelsen særskilt, dog vælger den første afdelingsbestyrelse formand af sin midte. Hvert andet år afgår formanden, men genvalg kan finde sted. Hvis formanden afgår i valgperioden, kan afdelingsbestyrelsen konstituere sig med en ny formand af sin midte, uanset om formanden vælges af afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen. Dennes funktionsperiode begrænses til tiden indtil næste ordinære afdelingsmøde, hvor der vælges ny formand.

Stk. 4. Afdelingsbestyrelsens øvrige medlemmer vælges for en periode på 2 år. Hvert år afgår halvdelen af medlemmerne, men genvalg kan finde stede.

Afgangsordenen for samtlige valgte medlemmer bestemmes ved lodtrækning og ellers efter den rækkefølge, hvori medlemmerne er valgt.

Et afdelingsbestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af afdelingsmødet.

Stk. 5. På afdelingsmødet vælges mindst 1 suppleant til afdelingsbestyrelsen for en periode på 1 år. Afgår et medlem af afdelingsbestyrelsen i valgperioden, indtræder suppleanten og sidder det afgåede medlems periode ud.

§ 18. Afdelingsbestyrelsen godkender driftsbudget og årsregnskab for afdelingen. Afdelingsbestyrelsen har til brug herfor ret til at se ethvert bilag vedrørende afdelingens budget og regnskab.

Stk. 2. Afdelingsbestyrelsen forelægger driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse.

Stk. 3. Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes. Afdelingsmødet kan herunder træffe beslutning om iværksættelse af forebyggende arbejder rettet mod boligområdet og de enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet, hvis afdelingsmødet samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse.

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.

Stk. 5. Udførelsen af kollektive anlæg, som bliver fælles for flere afdelinger, kan gennemføres efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger.

Stk. 6. Afdelingsmødet fastsætter en husorden og vælger vedligeholdelsesordning for afdelingen.

Stk. 7. Afdelingsmødet kan beslutte at uddelegere afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder til en eller flere beboergrupper.

Stk. 8. Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at den endelige afgørelse af spørgsmål, der henhører under afdelingsbestyrelsen, skal træffes ved urafstemning blandt afdelingens beboere efter reglerne i § 16, stk. 4.

§ 19. Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager boligorganisationens bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen. Består afdelingen udelukkende af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende ældre, kan kommunalbestyrelsen dog beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesse.

Stk. 2. Repræsentantskabet kan efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger bestemme, at 2 eller flere afdelinger, som udgør en samlet bebyggelse med fælles varmforsyning, kollektive anlæg eller lignende, skal anses som én afdeling med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne skal have fælles afdelingsmøder og fælles afdelingsbestyrelse.

Stk. 3. Afdelingsbestyrelsen kan i en forretningsorden træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv. Indeholder forretningsordenen ikke bestemmelser om beboernes ret til at gøre sig bekendt med dagsordenen for og referat af afdelingsbestyrelsens møder, eller findes der ingen forretningsorden, skal afdelingsbestyrelsen sørge for, at dagsordenen for afdelingsbestyrelsens møder gøres tilgængelige for afdelingens beboere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter. Afdelingsbestyrelsen skal ligeledes sørge for, at der udarbejdes referat af møderne, og at disse referater gøres tilgængelige for afdelingens beboere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Stk. 4. Organisationens ledelse skal yde afdelingsbestyrelsen nødvendig bistand i forbindelse med udøvelsen af dennes funktioner.

Stk. 5. Organisationens ledelse skal orientere afdelingsbestyrelsen om ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

Stk. 6. Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen. Eventuel påtale sker til organisationens ledelse.

Stk. 7. Afdelingen afholder rimelige udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde. Hvervet som medlem af afdelingsbestyrelsen er ulønnet.

Kapitel 5 Valg af revisor

§ 20. Boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber revideres af en godkendt revisor, der vælges på repræsentantskabsmødet. Revisor afgår hvert år, medmindre vedkommende genvælges.

Kapitel 6 Årsregnskab

§ 21. Regnskabsåret for boligorganisationen og dens afdelinger følger kalenderåret.

Stk. 2. Årsregnskabet består af særskilte regnskaber for organisationen og dens enkelte afdelinger.

§ 22. Hvis der er ansat en **forretningsfører eller** direktør, forelægger denne udkast til årsregnskabet for bestyrelsen.

Stk. 2. Det godkendte regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor. Hvis der er ansat en **forretningsfører eller** direktør, underskriver denne også regnskabet.

§ 23. Det godkendte årsregnskab skal sammen med bestyrelsens årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisionsprotokol senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning indsendes til kommunalbestyrelsen til gennemgang. Regnskabsmaterialet skal ligeledes indsendes til Landsbyggefonden.

Kapitel 7 Likvidation

§ 24. Likvidation af boligorganisationen eller dens afdelinger finder sted efter de regler, der er fastsat herom for almene boligorganisationer.

Disse vedtægter suppleres med reglerne i lov om almene boliger m.v. og de bestemmelser, der er fastsat i medfør heraf.

Vedtaget ved beslutning på repræsentantskabsmødet den 12. juni 2019.

Det bekræftes hermed, at ovenstående vedtægter er gældende for Glostrup Boligselskab.

Bitten Matthiesen
Formand

Martin Gjøl
Næstformand

Claus Krag
Direktør



Glostrup Boligselskab

Forslag til Målsætning 2020-2022

Målsætningsudvalget

Steen Thomsen, afd. 31

Peter Madsen, afd. 9

Martin Gjøl, afd. 32

Susanne W. Petersen, afd. 9

Målsætning 1:

GB vil vedligeholde og udvikle beboerdemokratiet

I GB ønsker vi at styrke beboerdemokratiet. Det vil vi gøre ved at løfte kvaliteten i videns- og kompetenceniveauet i afdelingsbestyrelserne, samt tænke nye måder for fællesskaber ind i beboerdemokratiet. Dette skal naturligvis ske i tråd med den digitale udvikling, men fortsat med fokus på at viden og information er for alle

Hovedpunkter:

Indhold:

<ul style="list-style-type: none">• Samarbejdet mellem beboere, afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelse	<ul style="list-style-type: none">• Sikre information fra organisationsbestyrelsen når ud til hele beboerdemokratiet• Etablere et korps af frivillige "ambassadører", som kan være bindeled i beboerdemokratiet, eksempelvis indføre "mentor"-ordning for nye bestyrelsesmedlemmer• Etablere fælles "samarbejdsorgan" for hele organisationen• Skabe aktive fællesskaber og sociale boligmiljøer i afdelingerne• Supportere kulturelle aktiviteter på tværs af GB• Udarbejde idekatalog til brug som inspiration for styrkelse af beboerdemokratiet, for derved at skabe overblik over tiltag, arrangementer m.v. i afdelingerne• Sikre tryghed for beboerdemokratiet i deres arbejde, herunder indtænke beredskab i tilfælde af utilfredshed, trusler o.lign.• Evaluering af samarbejdet
<ul style="list-style-type: none">• Information til beboere og bestyrelser	<ul style="list-style-type: none">• Fastholde og udvikle nyhedsbreve på tværs af organisationen, med information fra både administration og bestyrelse• Arbejde for et fælles beboerblad• Etablere digital platform for afdelingsbestyrelser• Administrationen er garant for tæt samarbejde med afdelingsbestyrelserne• IT baserede produkter indtænkes levering af information• Sikre forståelse og respekt for husordensbestemmelser og det fælles mindset for den enkelte afdeling

<ul style="list-style-type: none"> • Videns- og kompetenceniveau i bestyrelserne 	<ul style="list-style-type: none"> • Informere kommende beboerdemokrater om de muligheder, det ansvar og de opgaver, der følger med ved at sidde i en bestyrelse • Indføre introduktionsmøder for nye afdelingsbestyrelser • Tilbyde internt kursusaktivitet, herunder økonomisk forståelse • Udarbejde og gennemgå budgetter og regnskaber på en let forståeligt dansk og redegøre visuelt for huslejeændringer • Orienter om og opfordre til deltagelse i kurser, konferencer m.v.
<ul style="list-style-type: none"> • Retningslinjer for fordeling af opgaver mellem beboerdemokratiet og drift/adm. 	<ul style="list-style-type: none"> • Skabe klarhed om hvilke opgaver og ansvar der følger med hvervet som bestyrelsesmedlem • Kontinuerlig forventningsafstemning mellem bestyrelser og drift/adm., for derved at skabe et godt og konstruktivt samarbejde • Gennemføre beboerundersøgelser til brug for samarbejdet • Yde en professionel støtte, rådgivning og sparring til det beboerdemokratiske arbejde • Skabe gennemsigtighed og åbenhed, ved at afdelingsbestyrelser og ledelse inddrager afdelingsmødet når det er nødvendigt

Målsætning 2:

GB vil sikre en effektiv og målrettet organisation, samt en god og eftertragtet arbejdsplads

I GB ønsker vi at fastholde en god service overfor vores beboere. Det gøres ved at holde fokus på personlig kontakt og god betjening, og samtidig arbejde for at effektivisere, som allerede er vedtaget i 2020-planen. Her er et vigtigt parameter at fastholde, uddanne og inddrage vores medarbejdere, samt at kunne tiltrække relevante kompetencer.

Hovedpunkter:

Indhold:

<ul style="list-style-type: none">• Gennemførelse af 2020-planen	<ul style="list-style-type: none">• Etablering af "én" beboerservice• Etablering af "én" fællesdrift• Individuel afregning af ydelser• Konsolidering af regnskab og controlling• Kontroltjek af aftaler• Høj kvalitet i den økonomiske styring og rapportering• Medarbejderne er aktive og nærværende ift. beboerne, så der skabes tryghed• Beboerdemokrater, medarbejdere og ledelse er loyale mod trufne beslutninger
<ul style="list-style-type: none">• Styrke, lede, uddanne og effektivisere organisationen	<ul style="list-style-type: none">• Opstille mål for udvikling af bestyrelser, ledelse og medarbejdere• Uddanne medarbejderne• Sikre en god trivsel og et godt arbejdsmiljø• Evaluere og føre egenkontrol• Optimere interne processer• Udarbejde handlingsplaner mhp. på GDPR• Ledelse og medarbejderne arbejder sammen om at udnytte hinandens kompetencer og specialviden• Medarbejderne er åbne overfor nye udfordringer og aktivt deltager i løsning af opgaverne

<ul style="list-style-type: none"> • Optimere opgaveløsning på tværs af organisationen 	<ul style="list-style-type: none"> • Medarbejderne skal forstå og være bekendt med hvorfor vi arbejder som vi gør – målsætning og evaluering • Arbejde som en samlet enhed, i både administration og drift • Anvende medarbejdernes kompetencer på tværs af organisationen • Fastholde et lavt sygefravær • Differentiere mellem projekter og teams • Kvalitets- og omkostningsbevidst styring af håndværkere, leverandører m.v. • Overholdelse af aftaler og deadlines
<ul style="list-style-type: none"> • Holde fokus på medarbejderinddragelse 	<ul style="list-style-type: none"> • Inddrage medarbejderne i relevante sammenhænge • Etablere en "jeg har en god ide kultur" – og belønne – blandt medarbejderne, som giver plads til at byde ind med forslag og ideer, som kan bidrage til en bedre og mere effektiv organisation • Fortsat orientere og inddrage Virksomhedsnævnet i GB
<ul style="list-style-type: none"> • Forandringsvillig organisation 	<ul style="list-style-type: none"> • Sikre omstillingsparathed hos både medarbejdere, adm. ledelse, organisationsbestyrelsen og beboerdemokratiet som helhed • IT integreres i selskabets funktioner, med respekt for nødvendigheden af analoge løsninger, hvor det giver mening

Målsætning 3:

GB vil arbejde for et trygt miljø, en grøn profil og gode og sunde boliger

Tryghed i afdelingerne er essentielt og skal have fokus. Vi vil fortsat prioritere miljø- og energirigtige tiltag, i både boliger, drift og administration. GB skal arbejde med bæredygtighed som grundprincip, kombineret med målet om et sundt og godt indeklima.

Hovedpunkter:

Indhold:

<ul style="list-style-type: none">• Fokus på miljø og energi i både boliger og selskab	<ul style="list-style-type: none">• Anvende den nyeste viden omkring energi og miljø forud for alle beslutninger• Udarbejde miljøstrategi for selskabet• Systematisk og organiseret energistyring• Fastsætte konkrete mål for at nedbringe forbruget af el, vand og varme gennem viden, dialog og information• Begrænse affaldsmængden, indtænke nye sorteringsmodeller for affald og arbejde for en mere miljørigtig håndtering af selskabets affaldsmængde• Fokus på molokker og vægtafhængig afregning
<ul style="list-style-type: none">• Benytte miljørigtige materialer ved både renovering, byggeri og i driften	<ul style="list-style-type: none">• Stille krav til og arbejde sammen med leverandører• Stille krav til rådgivere, entreprenører m.v.• Holde temamøder om relevante emner for afdelingsbestyrelserne
<ul style="list-style-type: none">• Uddanne beboere, så der skabes et sundt indeklima	<ul style="list-style-type: none">• Information og temaaftner• Udnytte teknologiske muligheder på området• Kortlægge hvor der måtte være udfordringer og tilhørende løsninger hertil• Uddanne lokale "klimaeksperter" på områder, som anvendes i hverdagen
<ul style="list-style-type: none">• Sikre tryghed og lav kriminalitet i afdelingerne	<ul style="list-style-type: none">• Tæt samarbejde med SSP, nærpolti og kommune

	<ul style="list-style-type: none">• Inddragelse af både beboere og afdelingsbestyrelser i arbejdet med at skal tryghed lokalt• Anvende nyeste viden indenfor overvågning og opsyn
--	--

Målsætning 4:

GB vil bygge nyt og renovere - med omtanke og respekt

GB skal være en markant aktør når der skal bygges nye almene boliger i Glostrup Kommune. Uanset om der er tale om nybyggeri eller renovering, vil udgangspunktet være omtanke mht. materialevalg, bæredygtighed, holdbarhed og ikke mindst økonomisk ansvarlighed, kombineret med respekt for både udtryk og anvendelse.

Hovedpunkter:

Indhold:

<ul style="list-style-type: none">• Tilføre Glostrup Kommune nye og eftertragtede boliger til både små og store familier, unge og ældre	<ul style="list-style-type: none">• Opføre bæredygtigt byggeri• Grundlaget for nybyggeri og renovering skal indeholde konkrete overvejelser mht. byggeteknik, arkitektonisk udseende og ikke mindst driftsmæssige løsninger• Tænke nye boformer ind i byggeri, eksempelvis fleksibelt byggeri• Skabe en rimelig balance mellem tilgængelighedsboliger og almindelige familieboliger i flere plan
<ul style="list-style-type: none">• Gennemførelse af helhedsplaner med stor inddragelse af beboere, respekt for omgivelserne og ikke mindst fremtidsorienteret materialevalg	<ul style="list-style-type: none">• Inddragelse af beboere tidligt i processen• Etablering af styregrupper med vægt på beboerdeltagelse
<ul style="list-style-type: none">• Kontinuerlig og rettidig vedligeholdelse og renovering af eksisterende boligmasse	<ul style="list-style-type: none">• Vedligeholde boligerne med holdbare materialer og gode udearealer• Fastholde fornuftig balance mellem råderet og økonomi• Udskiftning af udstyr, materialer osv., når det er grundlag herfor, set i relation til miljø og økonomi
<ul style="list-style-type: none">• Måltrettet implementering og anvendelse af 20-årige vedligeholdelsesplaner	<ul style="list-style-type: none">• Anvende tilstandsrapporter i planlægning af 20-årige vedligeholdelsesplaner• Løbende opdatere og kvalitetssikre vedligeholdelsesplaner

Målsætning 5:

GB vil være synlig, engageret og samarbejdsorienteret overfor eksterne aktører

GB er og skal være et selvstændigt boligselskab. Derfor skal vi fortsat spille en vigtig rolle i og omkring byudvikling af Glostrup Kommune, således vi som samarbejdspartner kan tilbyde de boliger, der er behov for og der efterspørges. GB skal fastholde og udbygge nære relationer lokalt, således vi sikrer os gode og stabile samarbejdspartnere og partnerskaber. Dette gælder også ift. den almene branche generelt og ikke mindst til aktører indenfor byggeri, indkøb, rådgivning osv.

Hovedpunkter:

Indhold:

<ul style="list-style-type: none">• Glostrup Kommune	<ul style="list-style-type: none">▪ Fastholde og udbygge det gode samarbejde med både politikere og forvaltninger
<ul style="list-style-type: none">▪ Boligorganisationer	<ul style="list-style-type: none">• Vækste i form af samarbejde med eller overtagelse af andre boligorganisationer• Udvide samarbejde på specifikke fagområder• Erfaringsudveksling på en bred front
<ul style="list-style-type: none">• BL, LBF, Byggeskadefonden og andre almene interessenter	<ul style="list-style-type: none">• Aktivt deltage i netværk hvad angår beboerdemokratiet, administration og drift• Tæt dialog med BL, LBF i fælles sager
<ul style="list-style-type: none">• Ejendomsbesiddere, projektudviklere, entreprenører, rådgivere m.v.	<ul style="list-style-type: none">• Udvide kendskabet til Glostrup Boligselskab og vores ønsker om nybyggeri m.v.• Sikre gode netværk, som kan bidrage til kommende nybyggerier, renoveringer osv.• Være på forkant med udvikling i nærområdet, herunder især nabobyggerier m.v.

- Overfor leverandører og samarbejdspartnere

- Tydelig profil mht. valg af håndværkere, leverandører m.v.
- Vægte kvalitet, økonomi og ikke mindst forståelse for vores branche

Aktivitetsliste - organisationsbestyrelsen og administrationen

Opdateret den 24. januar 2019

Aktivitet	Opstarts-dato	Beskrivelse	Status Dato	Aktør	Budget for opgaven	Forventet afslutning
Projekt afd. 49 – renovering af fællesarealerne.	01.05.2017	<p>Der er nedsat et udvalg bestående af Kurt Arve Jensen, Hanne Nielsen, Peter Madsen samt Johnny Petersen. Udvalget har været på besigtigelse i afdelingen og der er aftalt nogle forbedringer der skal indhentes tilbud på.</p> <p>Der er indhentet tilbud og der skal snarest indkaldes til møde i udvalget.</p> <p>Indretningsarkitekten har fået til opgave og beregne pris på pilotprojekt med maling af felter samt inventar til fællesarealerne. Endvidere modtager vi en samlet pris på maling af alle fællesarealer samt indretning af fællesrum.</p> <p>Der er nu udført prøvefelter på fællesarealerne og der skal træffes beslutning omkring det videre forløb. Behandles på OB mødet den 5.4.2018.</p> <p>Det blev aftalt, at bestyrelsen blev indkaldt til besigtigelse af fællesarealerne. Det skete torsdag den 21. juni kl. 17.30. Projektet er sat i bero.</p>	22.02.2018 05.04.2018 07.06.2018 30.08.2018	JP	17.000,-	
Projekt afd. 50 – Opdeling af strømforbrug i boligerne.	01.05.2017	<p>Bestyrelsen har besluttet, at det skal undersøges om det er muligt at adskille strømmen, så den enkelte beboer selv afregner strømforbrug i deres bolig. Der indhentes tilbud på dette.</p> <p>Emnet skal behandles på et kommende møde.</p> <p>Der er indhentet tilbud på ovenstående og det har vist sig, at det er alt for dyrt.</p> <p>Afventer udvikling omkring bymidten.</p>		JP		
Ovenlysvinduer i afd. 30 og 31.	29.08.2017	<p>Afdelingerne har udfordringer med opfugtning i en stor mængde ovenlysvinduer. I den forbindelse har OB besluttet at give tilskud til sagen med et max. beløb på kr. 2 mio.</p> <p>Udbedringen af fejl og mangler i Gadager er igangsat og Granskoven følger i forlængelse af Gadager.</p> <p>Status givet på mødet den 7. december 2017.</p>	22.02.2018	JP		

Aktivitet	Opstarts-dato	Beskrivelse	Status Dato	Aktør	Budget for opgaven	Forventet afslutning
Ovenlysvinduer i afd. 30 og 31.		<p>Udbedring af ovenlysvinduer i Gadager er afsluttet, men der skal foretages en gennemgang af det udførte arbejde. (137 stk.) Det udførte arbejde er ikke tilfredsstillende. Granskoven har også fået udbedret fejl/mangler på ovenlysvinduerne. (132 stk.)</p> <p>Alle vinduer er udbedret (132 stk. i Granskoven og 137 i Gadager.) Opretning af fejl igangsættes sammen med maling af vinduerne.</p> <p>I november måned skriver driften rundt til samtlige beboere for at høre om det er fejl på nogle ovenlysvinduer. Dette sker fordi garantien udløber 31.12.2018.</p> <p>Garantien udløber den 31.12.2018 og derfor har driften udsendt et spørgeskema til beboerne omkring fejl og mangler på ovenlysvinduerne. Vi forventer at kunne lukke sagen ved udgangen af december måned 2018.</p> <p>Der er udsendt spørgeskemaer til samtlige beboere om evt. mangler i forbindelse med udløb af garanti. Vi har fået ca. 15 henvendelser og de bliver udbedret inden for et par uger. Derved kan sagen betragtes som afsluttet.</p>	<p>05.04.2018</p> <p>07.06.2018</p> <p>30.11.2018</p> <p>24.01.2019</p>			Afsluttet
2020 plan	29.08.2017	<p>2020 planen blev godkendt på et ekstraordinært bestyrelsesmøde den 2. oktober 2017.</p> <p>Informationsmøde blev holdt den 16. 2017 november hvor planen blev præsenteret og drøftet med alle afdelingsbestyrelser.</p> <p>Folder om 2020-plan er omdelt fredag den 23. november 2017.</p> <p>Der er udsendt nyhedsbrev fra administrationen til beboerne fredag den 22.12.2017.</p> <p>Der holdes ekstraordinært bestyrelsesmøde onsdag den 03. 01.2018 omkring 2020 planen.</p> <p>Der var enighed om, at strategidokumentet der blev udarbejdet af bestyrelsen i forbindelse med ansættelse af ny direktør skulle tages i brug og samskrives med de nye punkter der fremkom på mødet d. 3.1.2018. Det tilrettede strategidokument behandles på bestyrelsesmødet den 30.1.2018.</p> <p>Er på dagsorden d. 5.4.2018.</p>	<p>22.02.2018</p> <p>05.04.2018</p> <p>06.07.2018</p> <p>30.08.2018</p>	CLK		

Aktivitet	Opstarts-dato	Beskrivelse	Status Dato	Aktør	Budget for opgaven	Forventet afslutning
		<p>Det blev enstemmigt vedtaget, at maskinparken først afhændes efter vintersæson 2028/2019. Driften er i gang med udarbejdelse af udbud på vinterberedskab.</p> <p>Akutordningen forløber godt og vi får kun positive tilbagemeldinger.</p> <p>Vinterberedskabet har været i udbud og det blev FMT A/S der vandt udbuddet.</p> <p>Vinterberedskabet er taget retur, så det er vores egen medarbejdere der står for vinterberedskabet. Der vil blive blive forhandlet en lokalaftale omkring vinterberedskabet for næste sæson og der er indgået en midlertidig aftale med medarbejderne.</p> <p>Der er ved at blive udarbejdet et oplæg på ombygning af driftskontoret i Hvissinge, så det kan anvendes til handicapbolig. Kommunen er interesseret i at indgå en åremålsleje på boligen.</p>	<p>30.11.2018</p> <p>24.01.2019</p>			
Afd. 37, Egeskoven	11.12.2017	<p>Projektafdelingen med Morten i spidsen er i gang med gennemgang af skader til indberetning til byggeskadefonden.</p> <p>Omhandler facadeplader der revner, badeværelsesgulve hvor fuger forsvinder og hvor der er løse stifter på gulvene, bæring på ståltrapper der tærer. Herefter indberettes skaderne til byggeskadefonden.</p> <p>Projektafd. har været til møde m. afdelingsbestyrelsen omkring dette og der er aftalt en plan for det videre forløb.</p> <p>Der har været holdt møde med rådgiverne og det ser ud som om der er udfordringer med konstruktionen, hvilke kan være årsag til revner på badeværelserne samt facadebeklædningen.</p> <p>Der arbejdes på et notat til landsbygefonden og der holdes møde med rådgiverne den 14. marts.</p> <p>Projektet/skaderne er indberettet til Landsbygefonden og byggeskadefonden.</p>	<p>22.02.2018</p> <p>30.11.2018</p>	JP		
Grøn Fond	10.01.2018	<p>Alle afdelinger har fået bevilliget 300.000 af Grøn Fond.</p> <p>Følgende afdelinger har pt. søgt og fået godkendt midler i Grøn Fond:</p> <p>Gadager 300.000 kr. LED ude belysning</p> <p>Lilliendalsvej 166.875 kr. udsugningsventilatorer</p>	22.02.2018	JP		

Aktivitet	Opstarts-dato	Beskrivelse	Status Dato	Aktør	Budget for opgaven	Forventet afslutning
		Birke-/Bøgskoven 294.375 kr. til LED ude belysning Lindeskoven 300.000 kr. LED ude belysning Stenager 261.375 kr. LED ude belysning Granskoven 300.000 kr. LED ude belysning.	25.10.2018 24.01.2019			
Målsætningsprogram	25.10.2018	Der er nedsat et udvalg til udarbejdelse af ny oplæg til målsætningsprogram for 2020-2022. Følgende er valgt: Susanne W. Petersen og Martin Gjøøl fra organisationsbestyrelsen. 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Claus Krag og Johnny Petersen fra administrationen Bestyrelsen besluttede, at udvalget ser ud som følgende: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Steen Thomsen, afd. 31, ➤ Peter Madsen, afd.9. ➤ Martin Gjøøl, OB ➤ Susanne W. Petersen, OB ➤ Claus Krag, adm. ➤ Johnny Petersen, adm. 	25.10.2018 06.12.2018	CLK		
Vedtægtsudvalg	25.10.2018	Repræsentantskabsmødet besluttede at nedsætte et vedtægtsudvalg og følgende er valgt: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Peter Madsen afd. 29 ➤ Søren Heick afd. 32 ➤ Jesper Weidick afd. 9 ➤ Ole Aarøe afd. 8 ➤ Stine Andersen afd. 30 ➤ Claus Krag og Johnny Petersen fra adm. 	25.10.2018	CLK		
Glostrup Net	24.01.2019	Der er endnu ikke indgået en administrationsaftale med Glostrup Net omkring et fremtidigt samarbejde.	24.01.2019	CLK		

Bilag 3e
Driftsrapport med nyt fra afdelingerne
Bestyrelsesmøde den 4. april 2019

Afdeling	Beskrivelse af aktivitet
1, Ndr. Ringvej	Vi er i gang med installation af fjernafæste el- og energimålere. Gælder alle afdelinger.
6, Gyvelvej/Brøndbyvestervej	Vi har løbende møder med rådgiver vedr. isolering af tag samt udskiftning af faldstammer, stistrengene og opsætning af vandmålere på hver enkelt bolig. Projektet starter op efter fyringssæsonen.
8, Hovedvejen	Den 10. december 2018 besluttede afdelingsmødet, at renovering af faldstammer, stistrengene, badeværelser og vinduer skulle sendes i urafstemning blandt beboerne. I samme forbindelse stoppede den rådgiver vi havde på sagen og vi har måtte sætte nye rådgivere ind i sagen. Afdelingsbestyrelsen holder sammen med adm. et informationsmøde forud for urafstemningen. Der kommer muligvis timeparkering på p-pladserne på Bryggergårdsvej. Det vil give øget pres på parkeringspladserne i gården, hvorfor vi skal have set på en løsning med flere p-pladser.
9, Stadionkvarteret	Vi har fået en del henvendelser fra beboere der er utilfredse med det nye ventilationsanlæg. Vi er i gang med flere forsøg på at nedbringe generne. Ventilationsprojektet er afleveret efter forskrifterne, men der skal findes en løsning der løser problemerne.
20, Rødkællevej	Projekt om teknisk oprettelse er i fin fremdrift og skal formentlig på ekstraordinært afdelingsmøde. Der har været lidt beboermønstre i forbindelse med ny YouSee kontrakt. Der er sat LAGUR blødgøringsanlæg op på Rødkællevej 328-368 som forsøgsprojekt.
28, Lilliendalsvej	Der er ved at blive sat en robotplæneklipper op.
29, Stenager	Der arbejdes på at få monteret molokker, så de dækker de resterende boliger og det sker i 2019. Har været med i pilotprojekt og har pt. 2 molokstationer.
30, Granskoven	Ovenlyssagen er afsluttet ud fra beboermeldinger pr. 31-12-2018. Der er nu besluttet hvilke typer fliser beboerne kan vælge på badeværelserne. Under behandlingstiden er der ud over de 37 badeværelser tilkommet 4 mere til sagen. Disse 4 har lejere selv lavet gulv, men vi kan ikke undgå dem, da rørene i gulvet ikke er skiftet.
31, Gadager	Ovenlyssagen er afsluttet ud fra beboermeldinger pr. 31-12-2018.
32, Lindeskoven	Facaderenovering er startet op igen d. 4-3-2019 og forventes afsluttet i år.
33, Birke-/Bøgeskoven	Der er fortsat problemer med tagene og de gamle eternitplader. Vi håber at få fremrykket helhedsplanen og det arbejdes der på. Driftskontoret som er beliggende i Birke-/Bøgeskoven har Kommunen vist interesse for og dette behandles på i det politiske udvalg på Kommunen i april måned.
37, Egeskoven	Der er også fortsat problemer med tagene, de gamle eternitplader, revner i badeværelserne og fugt på lofterne. Vi håber at få en helhedsplan.
49, Stenager 6, ældreboliger	-
50, Bryggergårdsvej ungdomsboliger	Der har været fokus på et stort vandforbrug. Vi har repareret et par toiletter og gjort beboerne opmærksomme på vandforbruget. Vandforbruget er siden faldet meget igen.
HvissingeNet	Projektet er afsluttet og der var sidste opsamling 4-3-2019. Efterfølgende mangler 11 lejermål som vil blive skiftet ved beboerhenvendelse eller fraflytning.
GlostrupNet	Der arbejdes stadig på en løsning omkring administrationsaftale.

26. februar 2019

Sagsnummer: 13414-12
Int.: CLR/mahb

RAPPORTERING OM HELHEDSPLAN FOR STADIONKVARTERET NR. 3

1. Kuben Managements fokus siden sidste rapportering om Stadionkvarterets helhedsplan

Følgende er tredje rapportering fra Kuben Management vedrørende Stadionkvarterets helhedsplan. Seneste rapportering blev aflagt 1. december 2018.

Kuben Management har siden sidste rapportering haft særligt fokus på følgende:

- Betaling af regninger for ca. 52 mio. kr.
- Udarbejdelse af notat til Landsbyggefonden vedrørende endeligt støtteomfang
- Dialog med realkreditinstitutter om manglende resterende finansiering i etape 1 og etape 2
- Undersøgelse af grundlag for entreprenørens indeksregulering
- Opgørelse af udgifter til tomgang
- Udarbejdelse af estimat for genhusnings- og tomgangsudgifter frem til sagens afslutning
- Afstemning af byggesagens mellemregning med Glostrup Boligselskab
- Løbende dialog med Glostrup Boligselskab
- Udarbejdelse af fordelingsnøgle til genhusningsudgifter
- Udarbejdelse af principper for fordeling af overordnede sagsudgifter til fordeling i 6 etaperegnskaber.
- Indhentning af sagsmateriale til revisormapper pr. etape.
- Afklaring af aftaler med totalrådgiver om tekniske byggeregnskaber
- Mødeaktiviteter med sagens interessenter

Kuben Managements overordnede opgaver fremadrettet:

- Opgørelse af- og prognose over reguleringskontoen indtil 2020 til brug for Landsbyggefonden. Herunder afklaring af endeligt støtteomfang.
- Restudbetaling af realkreditlån ift. bevillinger fra LBF og Glostrup Kommune
- Afklaring af finansieringsskitse, driftsstøtte og huslejestøtte fra Landsbyggefonden
- Håndtering af lånehjemtagelse

- Genåbning af byggekreditter i etape 1 og etape 2
- Adskillelse af byggekreditter etape 6 og etape 6a
- Opgørelse og fordeling af projekteringskredit
- Udarbejdelse af forsinkede byggeregnskaber for etape 1 og etape 2
- Forberedelse af byggeregnskab til etape 3
- Udarbejdelse af digitale revisormapper for etaperne
- Løbende rapportering til ledelsen i Glostrup Boligselskab

2. Ledelsesrapportering

Følgende rapportering skal give ledelsen i Glostrup Boligselskab et overblik over den fysiske helhedsplan for afd. 9 Stadionkvarteret.

Rapporteringen opdeles i tre sektioner:

- Status for renoveringsprojektet
- Status for udarbejdelse af byggeregnskaber
- Status på finansieringen

3. Status for renoveringsprojektet

3.1 Projektstatus

Etape 1

Etapen blev afleveret 1. marts 2017.

Mangeludbedring efter 1-års gennemgang er afsluttet.

Etape 2

Etapen blev afleveret 10. oktober 2017.

Mangeludbedring efter 1-års gennemgang er afsluttet.

Etape 3

Etapen blev afleveret 5. juli 2018.

1-års gennemgang afholdes i juli 2019.

Etape 4

Etapen har en færdiggørelsesgrad på 97 % pr. 31. januar 2019.

Etapens forventede aflevering er 6. marts 2019.

Etape 5

Etapen har en færdiggørelsesgrad på 53 % pr. 31. januar 2019.

Etapen forventes afleveret 21. juni 2019.

Etape 6

Etapen har en færdiggørelsesgrad på 94 % pr. 31. januar 2019.

Etapen forventes afleveret 6. marts 2019

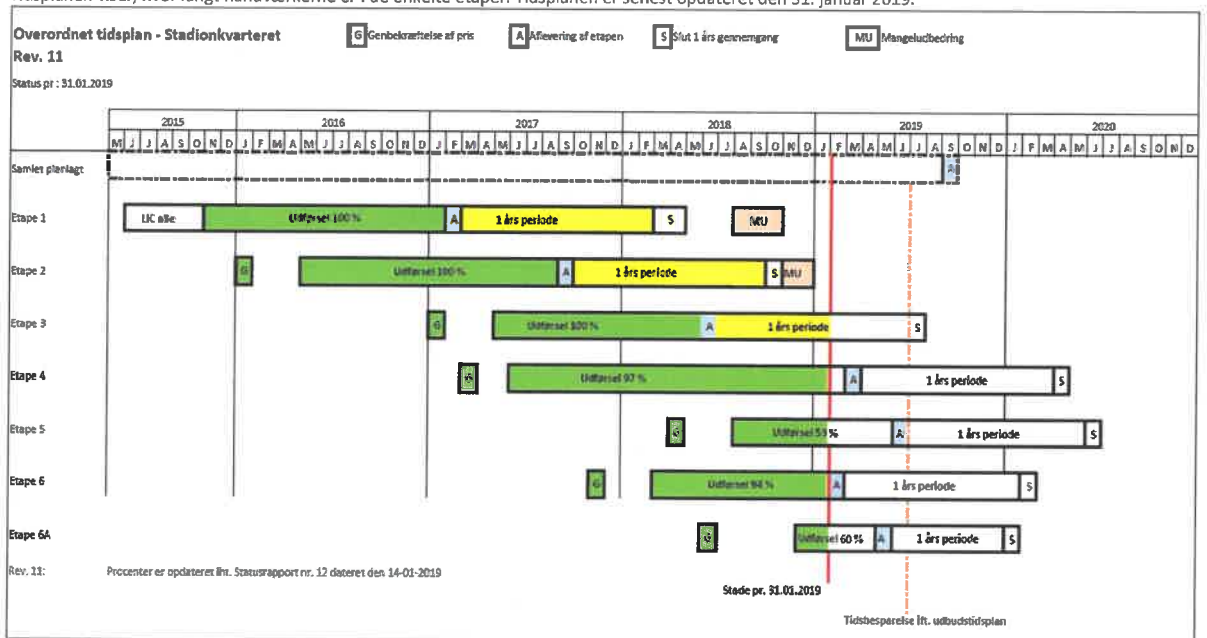
Etape 6a

Etapen har en færdiggørelsesgrad på 60 % pr. 31. januar 2019.

Etapen forventes afleveret 6. marts 2019

3.2 Tidsplan

Tidsplanen viser, hvor langt håndværkerne er i de enkelte etaper. Tidsplanen er senest opdateret den 31. januar 2019.



3.3 Myndighedsforhold

I det følgende rapporteres om forhold, hvor eksempelvis Glostrup Kommune og miljømyndigheder er involveret i byggeprojektet.

Etape 1

Ingen aktuelle punkter.

Etape 2

Ingen aktuelle punkter.

Etape 3

Ingen aktuelle punkter.

Etape 4

Ingen aktuelle punkter.

Etape 5

Ingen aktuelle punkter.

Etape 6

Ingen aktuelle punkter.

Etape 6a

Ingen aktuelle punkter.

3.4 Økonomi

For den samlede helhedsplan er der pr. 11. februar 2019 følgende nøgletal:

<i>Specifikation</i>	<i>Kr. inkl. moms</i>
Samlet budget iht. tilsagn	1.591.027.775
Samlet forbrug	1.473.183.097
Restbudget	117.844.678

3.5 Andre forhold

I det følgende rapporteres om forhold, som har økonomisk og/eller tidsmæssig betydning for renoveringsprojektet.

Etape 1

Ingen aktuelle punkter.

Etape 2

Ingen aktuelle punkter.

Etape 3

Ingen aktuelle punkter.

Etape 4

Entreprenøren har i 24 boliger fejlagtigt placeret badeværelsesstikkontakter 110 cm over gulv i stedet for 130 cm over gulv som beskrevet i projektet.

Glostrup Boligselskab har accepteret entreprenørens tilbud om kompensation på kr. 2.500 ekskl. moms pr. stikkontakt, i alt kr. 60.000 ekskl. moms.

I boliger på Sportsvej 69 og 83 er blandingsbatterier i bruseniche ikke placeret iht. projektbeskrivelsen. Der pågår afklaring om kompensation fra entreprenøren.

Etape 5

Ingen aktuelle punkter.

Etape 6

Efter vandskade i fire lejemål under renovering fremsættes økonomisk krav til entreprenør vedrørende udgifter til elforbrug for udtørring.

Etape 6a

Ingen aktuelle punkter.

Alle etaper

Beboerne oplever støjgener fra nyt ventilationssystem via boligernes emhætter. Der pågår afklaring af bygningsreglementets tilladte støjgrænser med totalrådgiveren JJW.

Der er anmeldt generel reklamation for de nye entrédøre, da dørene generelt lukker skævt.

4. Status for udarbejdelse af byggeregnskaber

Glostrup Boligselskab har aftalt med LBF at der aflægges byggeregnskab pr. etape såvel som et samlet skema C for helhedsplanen. Derudover er etape 6a oprettet som en selvstændig renoveringsstøttesag i LBF, hvortil der udarbejdes selvstændigt byggeregnskab og skema C.

Kuben Managements indledende arbejde vedrørende byggeregnskaber er at skabe overblik over hidtidig bogføring i Glostrup Boligselskab, at skabe overblik over byggekreditter, oprette byggesagen i Kubens økonomisystem samt indhente bilag og dokumentation.

Kuben Management har tilvejebragt 95 % af indhentningen af bilag hos Glostrup Boligselskab. Bilagene er nu digitalt indscannede samt sat i system efter etape og udgiftstype. Dette materiale skal senere overleveres til revisor ifm. revision af byggeregnskaberne.

Der pågår stadig gennemgang af de indhentede bilag for at afklare, hvilke udgifter som kan henføres direkte til de enkelte etaper samt hvilke udgifter der skal fordeles med fordelingsnøgler. Vi er ca. 50 % færdige med dette arbejde.

Kuben Management er ligeledes i gang med at forfatte et notat omhandlende fordelingen af genhusningsudgifter i hhv. støttede og ustøttede arbejder. Notatet udarbejdes i samarbejde med Leif Ingersholm, og er stort set færdigt.

For etape 1 og etape 2 pågår afstemning af totalrådgiverens (JJW) kontraktsummer og ekstraarbejder i samarbejde med vore kolleger, der håndterer dette.

Afstemning af entreprenørens fakturering (E&P) for etaperne 1 og 2 er tilendebragt.

Glostrup Boligselskab er i færd med at udarbejde en samlet opgørelse over "tomgangsleje" i forbindelse med genhusningsboligerne. Opgørelsen skal indeholde de enkelte lejemaal fordelt på måneder de har været i brug i forbindelse med genhusningen. (Revisionskrav)

Der pågår ligeledes en afklaring af kontraktforhold ift. beregning af indeksreguleringen af entreprisesummen. Den indtil videre udbetalte indeksregulering er af parterne aftalt som en acantobetaling og metode til selve beregningen af indeksreguleringen skal aftales snarest muligt med E&P. Der er berammet et møde med JJW for nærmere afklaringer af grundlaget den 26. februar 2019.

Vi er også i gang med at planlægge et møde med revisionen med henblik på en gennemgang af de overordnede retningslinjer for den kommende revision af byggeregnskaberne.

Med reference til det ovenfor anførte, har vi for nærværende ikke et overblik over den forventede færdiggørelse af byggeregnskaber for de enkelte etaper. Især

Etape	KM - bemærkning	Revision	Kommune	Landsbyggefonden
E1	Udarbejdelse af byggeregnskab pågår			
E2	Udarbejdelse af byggeregnskab pågår			
E3	Ej opstartet			
E4	<i>Renovering pågår</i>			
E5	<i>Renovering pågår</i>			
E6	<i>Renovering pågår</i>			
E6a	<i>Renovering pågår</i>			

5. Status på finansiering

I tabellen nedenfor er de hjemtagne realkreditlån opgjort pr. etape i støttede og ustøttede lån. Af tabellen fremgår også den byggelånsgivende bank for hver etape.

Etape	Realkreditinstitut	Hjemtagne støttede lån (Hovedstol kr.)	Hjemtagne ustøttede lån (Hovedstol kr.)	Byggelånsgivende Bank	Bemærkning
E1	BRFkredit	266.967.000	119.085.000	Nordea	
E2	BRFkredit	86.878.000	175.590.000	Nordea	
E3	Nykredit	172.934.000	103.359.000	Nordea	
E4	Realkredit DK	141.334.000	108.546.000	Danske Bank	
E5	Realkredit DK			Danske Bank	
E6	Nykredit			Nordea	
E6a	Nykredit			Nordea	

Afklaring af løbende støtte med LBF

Der har været en løbende dialog mellem Glostrup Boligselskab og Landsbyggefonden (LBF) omkring supplerende løbende støtte fra LBF vedrørende de ustøttede arbejder, idet der på de ustøttede arbejder (gruppe 3 arbejder) forventes en overskridelse af disse arbejder i størrelsesordenen ca. kr. 500 mio.

Ledelsen i Glostrup Boligselskab har før sommerferien 2018 været til møde i LBF, og på dette møde tilkendegav LBF, at sagen skulle løses. Der er iværksat en udarbejdelse af en prognose for udviklingen af "Reguleringskontoen" i afdelingen, og det er med LBF aftalt, at denne prognose danner baggrund for den videre dialog om den løbende driftsstøtte fra LBF.

Kuben Management fremsendte den 18. januar 2019 notat til LBF med henblik på drøftelse af løsning for finansiering af ustøttede merarbejder i forhold til det oprindelige skema A-tilsagn. Notatet indeholdte prognose for reguleringskonto samt oversigt over øgede driftsudgifter for drift og vedligeholdelse af nye elevatorer og ventilationssystemer.

LBF besvarede henvendelsen den 30. januar 2019.

I besvarelsen anførte LBF, at de skulle bruge nogle supplerende oplysninger. Disse oplysninger er efterfølgende indhentet og fremsendt til LBF den 21. februar 2019.

Sagens parter afventer herefter LBF tilbagemelding på det fremsendte materiale, før næste skridt i forhold til fonden kan aftales nærmere.

NOTAT/ BYGHERRE

503-001 / 001 STADIONKVARTERET/HELHEDSPLAN

DATO 26-03-2019

TELEFONSAMTALE MØDE

/ 109

DELTAGERE

Vedr. GB/ Statusrapport #13 - marts 2019

OVERORDNET STATUS pr. d.d.

=====

Det overordnede billede vi tegnede med Statusrapport # 12, er uændret.

Oversigt over antal afleverede lejligheder: Se Bilag 1/ Afleveringsstade pr. 23. marts 2019

*

ad Ventilation - med baggrund i de tilbagevendende uafklarede problemer som etableringen af ventilationsanlæg har afstedkommet, er der indkaldt til Sjernemøde i næste uge, hvor parterne - GB, bygherrerådgiver, arkitekt-og ingeniørrådgiverne, entreprenører - skal drøfte fremadrettede tiltag.

ETAPE 01

=====

1 års-mangelafhjælpning - Er afslutte, men der mangler stadig at blive skiftet 6 dørplader på toilet-døre. Beboerne vil blive kontaktet direkte af E&P i forbindelse med udskiftning af dørene.

ETAPE 02

=====

1 års-mangelafhjælpning - Er afsluttet, dog pågår der stadig udbedring af enkelte mangler. Beboerne vil blive kontakt direkte af E&P i forbindelse med udbedring.

I forlængelse af den reklamation vedr. opgangsdøre, der blev fremsendt til E&P, har entreprenøren arbejdet på at dørene kommer til at fungere korrekt. E&P forventer at klarmelde dørene med udgangen af marts. Efterfølgende vil rådgiverne gå kontrolgennemgang på dørene for at sikre, at de lever op til de aftalte krav.

ETAPE 03

=====

UDFØRELSE - afsluttet og afleveret (FG 100%)

KVALITET/ INDHOLD - ingen ændringer.

ØKONOMI - ingen ændringer

TID - ingen ændringer

Proces for 1 års-gennemgang i E03 pågår og der er aftalt, at Byggeskadefonden udfører deres gennemgang den 29. og 30. april, med efterfølgende udarbejdelse af rapport.

Når bygherre har modtaget rapporten, vil rådgiverne udføre deres 1 års-gennemgangen, det forventes at denne vil kunne udføres i uge 25-26, men det afhænger af modtagelsen af BSF rapporten, i forhold til varslinger m.m.

Udbedringsperioden af konstateret mangler udføres efter sommerferien, af hensyn til beboerne og adgang til boligerne.

ETAPE 04

=====

UDFØRELSE - afsluttet og afleveret (FG 100%)

KVALITET/ INDHOLD – ingen ændringer siden sidst.
M.h.t. Murværket, kan det oplyses at der pågår en drøftelse med E&P om udbedringer, med baggrund i den rapport der er blevet udarbejdet af Teknologisk Institut.

ØKONOMI - ingen ændringer

TID – Der pågår afrigning af byggepladsen, samt færdiggørelse af nogle udvendige arbejder som græssåning m.m., som først kan i gang sættes når vejret tillader det.

ETAPE 05

=====

UDFØRELSE - pågår (FG pr. 23.03.2019 72 %)

KVALITET/ INDHOLD - ingen ændringer siden sidst.

ØKONOMI – ingen ændringer siden sidst.

TID – Den samlede aflevering er aftalt til den 12.06.2019

Arbejderne forløber som forventet. Lejlighederne i opgang 14 og 16 er afleveret, og der pågår afleveringer hver 14 dag. Øvrige områder vil blive afleveret sideløbende med lejlighederne.

ETAPE 06 & 6a

=====

UDFØRELSE 06 - afsluttet og afleveret (FG 100%)
UDFØRELSE 06A - (FG pr. 23.03.2019 98 %)

KVALITET/ INDHOLD – ingen ændringer.

ØKONOMI - ingen ændringer

TID – Svalegangsprojektet vil blive afleveret den 26.03.2019

Der pågår afrigning af byggepladsen, samt færdiggørelse af nogle udvendige arbejder som græssåning m.m., som først kan i gang sættes når vejret tillader det.

Anders Holst Jensen

BILAG 1. STAX_Afleveringsstade_20190323

Afleveringsstade: Antal lejl

Etaper, færdiggørelsesgrad og Pct.:

Etape 1	Boligttype	Antal lejl.	Antal afl. Lejl	Pct %
	Tilgængelighed	120	120	100%
	Sammenlægning	18	18	100%
	Modernisering	114	114	100%
	I Alt	252	252	100%

Etape 2	Boligttype, Antal lejl.	Antal afl. Lejl	Pct %
	Sammenlægning	44	100%
	Modernisering	148	100%
	I Alt	192	100%

Etape 3	Boligttype, Antal lejl.	Antal afl. Lejl	Pct %
	Tilgængelighed	108	100%
	Sammenlægning	18	100%
	Modernisering	27	100%
	I Alt	153	100%

Etape 4	Boligttype, Antal lejl.	Antal afl. Lejl	Pct %
	Tilgængelighed	48	100%
	Sammenlægning	24	100%
	Modernisering	152	100%
	I Alt	224	100%

Etape 5	Boligttype, Antal lejl.	Antal afl. Lejl	Pct %
	Tilgængelighed	96	25%
	I Alt	96	25%

Etape 6	Boligttype, Antal lejl.	Antal afl. Lejl	Pct %
	Modernisering	168	100%
	I Alt	168	100%

Total	Boligttype, Antal lejl.	Antal afl. Lejl	Pct %
	I Alt	1085	93%

Udvendingt forløb er gennemsnitligt 2-3 mdr senere afleveret, ift. oplyste indiv. afleveringer

Udskudte arbejder ifbm. indiv. afleveringer ikke medtaget i pct angivelsen

12/3-19



STADIONKVARTERET OVERORDNET ØKONOMIOVERSIGT

DATO. 09.10.2018

Rev: 19.11.2018

Rev: 10.12.2018

Rev.: 04.02.2019

Rev:12.03.2019

ETAPE 1				
Skema B				265.194.607
Kontraktsum		178.930.582		
Projekttilkøb		4.735.349		
Affald		1.724.176		
Diverse		661.613		
Tillægsaftaler		57.749.612		
Kontraktsum incl. ekstraarbejder		243.801.332	243.801.332	
ETAPE 2				
Skema B				201.701.528
Kontraktsum		170.364.147		
Affald		803.209		
Tillægsaftaler		15.306.845		
Ekstra opsat skur		165.900		
Beboertilvalg		683.339		
Kontraktsum incl. ekstraarbejder		187.323.440	187.323.440	
ETAPE 3				
Skema B				179.426.264
Kontraktsum		179.426.262		
Tillægsaftaler		136.235		
Kontraktsum incl. ekstraarbejder		179.562.497	179.562.497	
ETAPE 4				
Skema B				229.411.670
Kontraktsum		205.345.217		
Tillægsaftaler		7.010.206		
Kontraktsum incl. ekstraarbejder		212.355.423		
Kendte yderligere		1.538.116		
Forventet yderligere		200.000		
Total		214.093.539	214.093.539	
ETAPE 5				
Skema B				88.908.145
Kontraktsum		89.012.904		
Tillægsaftaler		6.249.775		
Kontraktsum incl ekstraarbejder		95.262.679		
Kendte yderligere		1.802.885		
Forventet yderligere		100.000		
Varmesagen		0		
Reelining		0		
Total		97.165.564	97.165.564	

ETAPE 6				
Skema B				59.445.300
Kontraktsum		59.200.000		
Tillægsaftaler		2.156.886		
Kontraktsum incl. ekstraarbejder		61.356.886		
Kendte yderligere		466.845		
Forventet yderligere		100.000		
Total		61.923.731	61.923.731	
ETAPE 6 A				
Skema B				6.169.620
Kontraktsum		5.435.316		
Tillægsaftaler		0		
Kontraktsum incl. ekstraarbejder		5.435.316		
Forventet yderligere		300.000		
Total		5.735.316	5.735.316	
Sum skema B				1.030.257.134
Sum forventet			989.605.419	
VARME:				
Etape 1		7.348.267		
Etape 2		5.477.094		
Etape 3		4.148.309		
Etape 4		5.920.585		
Etape 5		0		
Etape 6		0		
Varme i alt		22.894.255	22.894.255	
			1.012.499.674	