



Glostrup den 27. april 2021

## Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 6. april 2021.

Mødet blev holdt digitalt som ZOOM-møde.

**Til stede:** Bitten Matthiesen, Susanne W. Petersen, Stine Andersen, Martin Gjøll (fra kl. 18.15), Allan Larsen, Søren Heick, Søren Jensen, Hanne Nielsen, Simon Christiansen og Eva Nørgaard Wojtala.

**Fraværende:**  
Mette Frydenlund

**Fra administrationen:** Claus Krag og Johnny Petersen.

Mødet havde følgende dagsorden:

- 1. Godkendelse af dagsorden**
- 2. Økonomi**
  - a. Optagne lån
  - b. Godkendelse af regnskab for fællesdriften 2020
- 3. Sager til behandling:**
  - a. Afregning af ydelsesaftaler
  - b. Strategi for henlæggelser til vedligeholdelsesarbejder og råderetssager
  - c. Målsætningsprogram - prioritering
  - d. Grøn Fond – solceller på materialegården ved Stubben, fællesdrift
  - e. Fiber i boligafdelingerne – Dansk Kabel TV
  - f. Aktiviteter i Paraplyen
  - g. Fælles beboerblad
  - h. Tildeling af midler fra Grøn Fond
  - i. Aflysning af afdelingsmøder 2020
- 4. Helhedsplaner**
  - a. Afd. 9
  - b. Afd. 30
  - c. Afd. 33
  - d. Afd. 37
  - e. Afd. 50

## 5. Meddelelser:

- a. Formandskabet
- b. Direktionen
  - i. Meddelelser – bilag 5b,1
  - ii. Driftsrapport – bilag 5b,2
- c. Bestyrelsen
  - i. Aktivitetsliste – bilag 5c1
- d. Udvalg, herunder SU

## 6. Eventuelt

---

### Punkt 1 – Godkendelse af dagsorden

Claus Krag orienterede om, at punkt 3d – Grøn Fond – solceller på materialegården ved Stubben, fællesdrift trækkes.

Den reviderede dagsorden blev godkendt.

---

### Punkt 2 – Økonomi

#### 2a – Optagne lån:

Siden sidste møde, er der optaget følgende lån:

- Afd. 9, Stadionkvarteret: Varmesag – hovedstol kr. 18.333.000
- Afd. 32, Lindeskoven: Facaderenovering – hovedstol kr. 10.504.000

#### 2b – Godkendelse af regnskab 2020 for fællesdriften (980):

Renholdelsesudgifterne i afdelingerne fastsættes ud fra de opgjort timepriser på driftsassistenten og ejendomsfunktionærer i fællesdriften (980), samt andelen af lejemålsfordelte renholdelsesudgifter.

Derfor er det nødvendigt at få godkendt regnskabet for fællesdriften nu, så afdelingsregnskaberne ligeledes kan færdiggøres.

Se bilag 3h.

#### Kommentarer til regnskabet:

##### **Årets resultat:**

- Regnskabet udviser en mindre udgift på kr. 525.219 i forhold til budgettet for 2020. o Dette skyldes primært færre udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser samt til almindelig vedligeholdelse end budgetteret.

Dette modsvarer delvist af højere udgifter til driftspersonale, primært grundet opnomering af administrativt driftspersonale, bl.a. i form af ansættelse af afdelingskonsulent.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:**

- Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for kr. 2.355.869. Der var planlagt udført arbejde for i alt kr. 3.413.000. o Mindreforbruget skyldes udskudt arbejder ifm. overdragelse af materialegårde i afdelingerne. Udskudt udskiftning af mandskabsbiler samt vintermateriel.

**Timepriser:**

- Ejendomsfunktionærer - budgetteret timepris kr. 340 / faktisk timepris kr. 317
- Driftsassistenten - budgetteret timepris kr. 425 / faktisk timepris kr. 573

**Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender regnskabet for fællesdriften (980).

Det indstilles endvidere, at bestyrelsen tager den øvrige orientering til efterretning.

**Beslutning:**

Bestyrelsen godkendte regnskabet for fællesdriften (980)

Bestyrelsen tog den øvrige orientering til efterretning.

---

**Punkt 3a -Afregningsform af ydelsesaftaler**

**Baggrund:**

Der er behov for en drøftelse i organisationsbestyrelsen om afregningsformen af ydelsesaftalen.

**Sagsfremstilling**

Ydelsesaftalen bliver, dvs. til om med budget 2021, afregnet på følgende måde:

**Nu: Der afregnes efter gældende ydelsesaftale.**

1. Ejendomsservice (håndværkere) afregnes time for time
2. Synsteam afregnes ud fra prisblad – forud målt antal timer pr. opgave
3. Ejendomsfunktionærerne afregnes ud fra beregnede timer, dvs. der afregnes ikke time for time, men fast aftalt ydelse, dog undtaget vinterberedskab.

**Alternativ: Afregning time for time**

Et alternativ til den nuværende afregningsform, er afregning time for time.

Det betyder, at alle 3 ovenstående medarbejdergrupper afregnes efter timeforbruget i den enkelte afdeling.

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og beslutter hvilken afregningsform der skal anvendes fra budget 2022 og fremadrettet.

#### **Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede at følgende medarbejdergrupper afregnes time for time fra og med regskab 2022:

1. Ejendomsservice (håndværkere)
2. Synsteam
3. Ejendomsfunktionærer

---

### **Punkt 3b – Strategi for henlæggelser til drifts- og vedligeholdelsesarbejder**

#### ***Baggrund:***

Henlæggelser til almene boligafdelingers drifts- og vedligeholdelsesopgaver er beskrevet i Bekendtgørelse om drift af almene boliger (Driftsbekendtgørelsen) kapitel 14.

Det fremgår af § 63 stk. 1, at boligorganisationernes afdelinger årligt skal henlægge passende beløb til "fornyelse af tekniske installationer" samt "hovedstandsættelse af afdelingernes ejendomme".

Det fremgår desuden i stk. 3, at henlæggelsernes størrelse fastsættes "på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan" og at "beløbsstørrelsen fastsættes efter en vurdering af bygningsdelens og installationernes anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelsen".

Glostrup Boligselskab har på lige fod med alle øvrige boligselskaber til dato optaget lån til vedligeholdelsesarbejder og det bliver der nu strammet op på i forbindelse med igangværende granskning af alle DV-Planer fremover kaldet PPV. Dette er ens for alle boligselskaber.

#### ***Sagsfremstilling***

##### **Passende henlæggelser**

Passende henlæggelser består af en opsparing til vedligeholdelse og fornyelse af de bygningsdele afdelingen eller ejendommen består af – enten fra opførelsetidspunktet eller som tilføjet i forbindelse med forbedringsarbejder. Henlæggelserne skal være sparet op i henhold til en vedligeholdelsesplan, så det sikres at huslejen har en jævn udvikling og løbende udgifter til vedligehold er opsparret, samtidig med en opsparing til udskiftning af samme bygningsdel henlægges over mindst 30 år.

Har en bygningsdel mindre end 30 års levetid, skal opsparring til udskiftning påbegyndes fra bygningsdelen indbygges i afdelingen.

Ønskes en bygningsdel udskiftet med en ny bygningsdel som er bedre i sin funktionalitet end den oprindelige, skal der ikke ske opsparring til den del der er forbedring. Forbedringer skal gennemføres ud fra en totaløkonomisk betragtning, eller som følge af myndighedskrav – forbedringer skal altid finansieres ved fornyet lånoptag, og må ikke finansieres ved hjælp af afdelingens opsparede henlæggelser.

Glostrup Boligselskab vil med en opdatering af afdelingernes planer for periodiske vedligeholdelsesarbejder – kaldet PPV – sikre at afdelingerne henlægger til vedligeholdelse og fornyelser er på et passende niveau. Ved opdateringen skal det samtidig beskrives hvor stor en del af fremtidige udskiftninger der er forbedringer og dermed skal finansieres ved hjælp af nye lån. På den måde sikres det at de beboere der skal spare op til vedligeholdelse og fornyelse, ikke også

bliver pålagt at spare op til kommende forbedringsarbejder, som følge af eventuelle fremtidige ønsker eller krav til forbedringer. Forbedringer skal betales af de beboere der bor i afdelingen fra det tidspunkt forbedringen er indbygget og ibrugtaget.

*Eksempel:*

*Ved total udskiftning af bygningsdelen "Tag" skal det vurderes om løbende henlæggelser til tagudskiftning har været tilstrækkelige (passende). Ved en tilstrækkelig henlæggelse, vil afdelingen have sparet op til tagudskiftningen, men det vil være nødvendigt at finansiere forbedring af isolering, nye tagvinduer som ikke tidligere har været i taget og andre forbedringstiltag udenfor rammerne af henlæggelser, da man ikke må bruge henlæggelser til forbedringer og nyanskaffelser.*

*Når det nye tag med forbedringer er etableret, skal der henlægges til service, vedligehold og udskiftning – som ved et nybyggeri. Det vil betyde, at når taget igen skal udskiftes så vil tag inklusive forbedringer, kunne udskiftes som følge af opsparede henlæggelser, men nye forbedringer som eksempelvis tagboliger, skal fortsat finansieres uden for rammerne af de opsparede henlæggelser – eksempelvis som realkreditlån og tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond mm.*

### **Organisationsbestyrelsens ansvar**

I forbindelse med effektiviseringsindsatsen i den almene sektor, vedtog folketinget pr. 1. januar 2017 en præcisering af ansvaret for vedligeholdelse af drift og bygninger i boligafdelingerne. Efterfølgende er ændringen til lovgivningen indskrevet i Lov om Almene Boliger § 14B:

*"§ 14 b. Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.*

*Stk. 2. Boligorganisationens bestyrelse har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt.*

*Stk. 3. Boligorganisationens bestyrelse har ansvar for vedligeholdelsen af afdelingernes bygninger m.v. og for, at der i afdelingernes budgetter henlægges de nødvendige midler hertil."*

Det betyder at boligorganisationen skal forholde sig til de budgetter, der bliver vedtaget på afdelingsmøderne i boligorganisationens afdelinger, og er henlæggelsesniveauet ikke passende som beskrevet i strategien for henlæggelser, er boligorganisationens bestyrelse ansvarlig for at sikre det rette henlæggelsesniveau.

## **Granskning af PPV**

En ny bestemmelse i driftsbekendtgørelsens § 64, fastslår at den rapport som beskriver bygningsdelens tilstand og alder, samt omkostninger forbundet med planlagt og periodisk

fornyelse af disse, skal granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig ”med henblik på at vurdere, om rapport og plan er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.”

Landsbyggefonden vil i 2021 på vegne af alle almene boligorganisationer, udbyde opgaven med granskning af vedligeholdelsesplaner til eksterne rådgivere. Formålet er at få opkvalificeret vedligeholdelsesplanerne, udarbejde en database til brug for energimærkning og prissætning, samt skabe et retvisende overblik over niveauet af henlæggelser i almene boligafdelinger i hele landet.

For at sikre overholdelse af driftsbekendtgørelsens bestemmelser omkring henlæggelsesniveau, beskrivelse af bygningsdelens type, alder, tilstand og omfang – og de deraf følgende omkostninger til vedligeholdelse og fornyelse har Alment – Bygherrerådgivning og Driftssupport, udarbejdet en strategi for henlæggelser i de administrerede boligorganisationer. Strategien er bygget op i forhold til nybyggeri, helhedsplaner og større renoveringer, samt boligafdelinger i drift.

### **Nybyggeri – driftsperiode 1 – 5 år efter ibrugtagning.**

En nyopført afdeling er typisk opført til det fastsatte rammebeløb.

Ved den efterfølgende udlejning skal der henlægges et passende beløb til den fremtidige drift og vedligeholdelse. Niveauet for henlæggelser bestemmes af kvaliteten og materialevalget ved afdelingens opførelse, men det er væsentligt at være opmærksom på huslejen og risiko for tomgang.

Henlæggelser efter nybyggeri skal som minimum omfatte de omkostninger til service og vedligehold, som entreprenør og materialeleverandører har beskrevet for at kunne opretholde garanti i henholdsvis 1 års og 5 års garantiperioden. Derudover skal der henlægges til fremtidige udskiftninger og fornyelser i mindre omfang. Fornyelser defineres som udskiftning af de oprindelige bygningsdele, og ikke indkøb af nye bygningsdele.

Den driftsansvarlige skal allerede på nuværende tidspunkt fremlægge en plan for afdelingens langsigtede vedligeholdelse for afdelings- og organisationsbestyrelsen.

I Glostrup Boligselskab ønsker man at implementere 30-årige vedligeholdelsesplaner allerede i 2021, selvom det i driftsbekendtgørelsen fremgår at 30-årige vedligeholdelsesplaner først skal være implementeret med udgangen af 2024.

### **Nybyggeri – driftsperiode 5 – 20 år efter ibrugtagning.**

Efter 5 års drift har den driftsansvarlige et godt overblik over afdelingens kvalitet. Fejl og mangler bør være få eller ingen, og i det perspektiv skal niveauet for henlæggelser tilpasses den konkrete

afdelings bygningsdele. Henlæggelsesniveauet skal fastlægges så nødvendige reparationer kan foretages, fornyelser kan indkøbes og en lidt større opsparing til fremtidige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder kan finansieres. Der skal være opmærksomhed på, at forbedringer og nyanskaffelser ikke må indkøbes for opsparede henlæggelser, ligesom det ikke er tilladt at bruge af indeværende budgetårs opsparing.

### **Nybyggeri – driftsperiode efter 20 år**

Efter 20 års drift skal afdelingen have en god opsparing, som kan finansiere vedligehold og udskiftning af defekte bygningsdele. Henlæggelsesniveauet skal fortsat øges, da flere bygningsdele vil kræve mere vedligeholdelse og afdelingen kan se frem mod flere store udgifter til installationsudskiftning og øgede omkostninger til bygningsdele med levetider på op til 30 år.

Henlæggelser til vedligeholdelse og udskiftning af bygningsdele med over 50 års levetid skal nu tillægges de omkostninger afdelingen i forvejen har til drift og vedligehold, da en for sen opsparing vil resultere i kraftige huslejestigninger over en kort årrække.

Det er vigtigt at der i forbindelse med udbud af rådgivning stilles krav til levering af drifts- og vedligeholdelsesplaner med konkrete økonomiske vurderinger, levetider og krav til eventuelle servicearbejder, som forudsætter de angivne vurderinger.

Det skal i udbuddet angives, at tekster, anvisninger og vurderinger skal afleveres i en form som kan opdateres direkte i afdelingens administrationssystem, og at det er rådgivers ansvar at de krævede data afleveres i det rette format. Rådgiver vil derfor have det rette incitament til at beskrive præcist hvordan entreprenører skal levere det krævede materiale, så boligorganisationen kan basere sine fremtidige henlæggelser på et retvisende grundlag og at det allerede fra afdelingens idriftsættelse fremgår af en rapport, hvordan planlagt og periodisk vedligehold er beskrevet, som anført i driftsbekendtgørelsens § 64.

### **Helhedsplaner – større renoveringer**

Ved gennemførelse af helhedsplaner og større renoveringsprojekter, skal driftsorganisationen i samarbejde med byggeri tilrettelægge udbud af de ønskede arbejder, så en planlægning af den efterfølgende drift og dermed henlæggelsesniveau indtænkes fra starten. Henlæggelser til vedligehold/udskiftninger af forbedringer og nye bygningsdele, skal forløbe som ved nybyggeri.

Henlæggelser til renoverede bygningsdele - udskiftede eller fornyede, skal planlægges så det sikres at fremtidig drift og vedligehold ikke medfører store spring i huslejen.

Efter en større renoveringssag, skal afdelingens rapport for planlagte og periodiske arbejder opdateres. Rapporten opdateres i iBygning og UNIK, så den efterfølgende 5-årige granskning af ekstern rådgiver, vil være retvisende i forhold til de tilgængelige data i systemerne.

Det er vigtigt at der i forbindelse med udbud af rådgivning stilles krav til levering af drifts- og vedligeholdelsesplaner med konkrete økonomiske vurderinger, levetider, genanskaffelsespris og krav til eventuelle servicearbejder som forudsætter de angivne vurderinger.

Det skal i udbuddet angives, at tekster, anvisninger og vurderinger skal afleveres i en form som kan opdateres direkte i afdelingens administrationssystem, og at det er rådgivers ansvar at de krævede data afleveres i det rette format.

Rådgiver vil derfor have det rette incitament til at beskrive præcist hvordan entreprenører skal levere det krævede materiale, så boligorganisationen kan basere sine fremtidige henlæggelser på et retvisende grundlag.

### **Boligafdelinger i drift.**

Glostrup Boligselskab besluttet at gennemføre en komplet opdatering af alle afdelingers planer for drifts- og vedligeholdelsesarbejder.

Det sker som følge af nye regler og retningslinjer, hvor boligministeriet har besluttet at almene boligorganisationer skal gennemføre en ekstern granskning af de 20 mest normalt forekommende bygningsdele i en boligafdeling. For at sikre et retvisende billede af niveauet for henlæggelser, har parterne ønsket at opdatere samtlige bygningsdele i afdelingerne.

Opdateringen skal foregå via iBygning, og skal kunne udtrækkes i rapporter som efterfølgende skal benyttes til dialog med beboerdemokratiet, grundlag for ekstern granskning samt sikring af en stabil huslejeudvikling og tilstrækkelige henlæggelser.

Opdateringer for afdelingerne skal være gennemført inden udgangen af 2021 og efterfølgende skal PPV opdateringer ske én gang årligt efter afdelingernes Budgetmøder, så driftsplanen altid er opdateret og retvisende. Det skal i forvaltningsrevisionen fremgå at opdatering er sket, og om der er væsentlige ændringer i forhold til de kommende års henlæggelser.

### **Konsekvens af passende henlæggelser**

Passende henlæggelser skal som beskrevet sikre en stabil husleje, som ved rettidig opsparring vil give boligorganisationer og afdelinger mulighed for at planlægge udskiftninger og større vedligeholdelsesarbejder uden risiko for udsving i huslejen. En vinduesudskiftning der ikke er sparet op til, vil medføre at huslejen i en kort årrække skal stige med 15 – 20%, for at kunne

finansiere udskiftningen af vinduerne uden optagelse af realkreditlån. Sker der samtidig en forbedring af funktionalitet eller isoleringsevne, skal afdelingen finansiere denne forbedring ved hjælp af lån, så den samlede husleje vil stige yderligere.

Boligorganisationens bestyrelse skal derfor påse, at afdelingernes henlæggelser er passende i henhold til lovgivningen. Opdatering af afdelingernes PPV og de fyldestgørende rapporter der hermed bliver tilgængelige, skal give boligorganisationens bestyrelse mulighed for på et oplyst grundlag at leve op til det præciserede ansvar i LAB §14B.

### **Frigivne midler**

Har afdelingen et efterslæb i forhold til henlæggelserne – er der ikke henlagt på tilstrækkeligt eller passende niveau – skal boligorganisationens bestyrelse påse at et eventuelt efterslæb, hurtigst muligt indhentes.

Det kan ske ved at øge henlæggelserne ved hjælp af huslejestigning, hvilket ofte skal være én af flere muligheder der er for en forøgelse af opsparringen til afdelingens henlæggelser. For at indhente et efterslæb og dermed sikre den stabile husleje, kan det i mange tilfælde være muligt at udnytte frigivne midler som følge af:

- Effektiviseringer i driften
- Nedbringelse af lån
- Udbetaling af lån til forbedringsarbejder.

Har en afdeling et efterslæb på henlæggelser kan der ikke ske huslejenedsættelser, før efterslæbet er indhentet. Det vil være muligt at undgå eller minimere huslejestigninger som følge af beslutning om øgede henlæggelser, hvis frigivne midler som beskrevet kan sikre et passende henlæggelsesniveau.



### Indstilling:

1. Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender strategi for henlæggelser til vedligeholdelsesarbejder og råderetssager.
2. Det indstilles, at administrationen udarbejder et oplæg til implementering af strategien til et kommende møde.

### Beslutning:

Bestyrelsen besluttede enstemmigt at implementere den nye strategi og at administrationen udarbejder et mere specifikt oplæg for implementering og så drøftes det på et kommende seminar.

---

## Punkt 3c – Målsætningsprogram - prioritering

### Baggrund:

På repræsentantskabsmødet den 11. juni 2019 blev målsætningsprogrammet omhandlende 2020-2022 for Glostrup Boligselskab godkendt.

Status på målsætningsprogrammet er vedlagt i bilag 3c.

### Sagsfremstilling

I målsætningsprogrammet er der nogle områder hvor organisationsbestyrelsen er den drivende kraft.

Områderne er beskrevet herunder og de områder hvor der endnu ikke er sat action på er mærket med grå.

### 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:

- A. Samarbejdet mellem beboere, afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelse

#### Indhold:

- ✚ 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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Supportere kulturelle aktiviteter på tværs af GB</li> <li>✚ Udarbejde idekatalog til brug som inspiration for styrkelse af beboerdemokratiet, for derved at skabe overblik over tiltag, arrangementer m.v. i afdelingerne</li> <li>✚ Sikre tryghed for beboerdemokratiet i deres arbejde, herunder indtænker beredskab i tilfælde af utilfredshed, trusler o.lign.</li> <li>✚ Evaluering af samarbejdet</li> </ul>
B. Information til beboere og bestyrelser	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Fastholde og udvikle nyhedsbreve på tværs af organisationen, med information fra både administration og bestyrelse</li> <li>✚ Arbejde for et fælles beboerblad</li> <li>✚ Etablere digital platform for afdelingsbestyrelser</li> <li>✚ Administrationen er garant for tæt samarbejde med afdelingsbestyrelserne</li> <li>✚ IT baserede produkter indtænkes levering af information</li> <li>✚ Sikre forståelse og respekt for husordensbestemmelser og det fælles mindset for den enkelte afdeling</li> </ul>
C. Videns- og kompetenceniveau i bestyrelserne	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Informere kommende beboerdemokrater om de muligheder, det ansvar og de opgaver, der følger med ved at sidde i en bestyrelse</li> <li>✚ Indføre introduktionsmøder for nye afdelingsbestyrelser</li> <li>✚ Tilbyde internt kursusaktivitet, herunder økonomisk forståelse</li> <li>✚ Udarbejde og gennemgå budgetter og regnskaber på en let forståeligt dansk og redegøre visuelt for huslejeændringer</li> <li>✚ Orienter om og opfordre til deltagelse i kurser, konferencer m.v.</li> </ul>
D. Retningslinjer for fordeling af opgaver mellem beboerdemokratiet og drift/adm.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Skabe klarhed om hvilke opgaver og ansvar der følger med hvervet som bestyrelsesmedlem</li> <li>✚ Kontinuerlig forventningsafstemning mellem bestyrelser og drift/adm., for derved at skabe et godt og konstruktivt samarbejde</li> <li>✚ Gennemføre beboerundersøgelser til brug for samarbejdet</li> <li>✚ Yde en professionel støtte, rådgivning og sparring til det beboerdemokratiske arbejde</li> <li>✚ Skabe gennemsigtighed og åbenhed, ved at afdelingsbestyrelser og ledelse inddrager afdelingsmødet når det er nødvendigt</li> </ul>

### Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter de manglende indsatsområder og:

- Udarbejder en prioriteret rækkefølge af områderne
- Udarbejder en handleplan for gennemførelse af indsatsområderne.

### Beslutning:

Bestyrelsen besluttede følgende:

- Måleværktøj til "Målsætningsprogram 2020-2023" anvendes som opfølgning fremadrettet
- Administrationen påfører måleværktøjet status på de enkelte målepunkter, og kommer med oplæg til de områder, som endnu ikke er igangsat

---

### Punkt 3d – Grøn Fond – solceller på materialegård i afd. 9 fællesdrift

Punktet trukket på mødet.

---

## **Punkt 3e – Fiber i boligafdelingerne – Dansk Kabel TV**

### ***Baggrund:***

Opgradering af afdelingernes infrastruktur til fremtidens fibernet fra TDC NET.

### **Generelt**

Afdelingernes og beboernes behov for it- fiberkapacitet er generelt stigende til f.eks. streaming, gaming, hjemmearbejde, det offentlige og andre digitale løsninger.

Nogle afdelinger har ældre kabling (kobberkabler/koaksialkabler) fremført til lejemålene og ejendomsdrift. Andre har allerede et fibernet eller bolignetadgang, som har begrænset kapacitet, og som løbende skal vedligeholdes eller opgraderes.

### ***Sagsfremstilling***

**Glostrup Boligselskab har modtaget tilbud på Fibernet fra TDC NET i alle afdelinger.**

**Tilbuddet er betinget**

#### **Det vil der ske:**

Vælger vi at sige ja tak til tilbuddet monteres et ny fiberstik i alle lejemål. Herefter er det frivilligt, om og hvornår de enkelte lejemål vil bruge fibertilslutningen, og de muligheder den giver.

Det koster ikke noget at få lejemålene eller Glostrup Boligselskab at blive tilsluttet fibernet, hvis tilbuddet accepteres. TDC NET fremsender aftale til underskrift (godkendelse fra TDC NET foreligger ikke pt.).

Når lejemålet er tilsluttet, kan man frit vælge mellem de mange udbydere som leverer ydelser via TDC NET.

#### **Det med småt:**

Hvis vi ønsker at få fiber etableret i afdelingerne, skal den senere fremsendte kontrakt underskrives og returneres (kontrakt fremsendes senere hvis TDC NET godkender en evt. aftale). Boligselskabet /afdelingen skal stille en kontaktperson til rådighed, som i samarbejde med entreprenøren kan beslutte, hvordan installationen skal udføres.

Alle lejemål kables.

#### **Fordele:**

- Fibernet stilles til rådighed uden beregning til brug for de udbydere, der leverer via TDC fibernet
- Glostrup Boligselskab har ingen omkostninger til drift af fibernet (strøm, udskiftning af udstyr, vedligehold af kabler).

- Ingen omkostninger til opgradering af fibernettet for Glostrup Boligselskab
- Alle vaskerier, cts anlæg, dørtelefoner mv. kan tilsluttes.

**Fordele for beboere:**

- Frit valg af udbyder af tv, bredbånd og telefoni via fibernettet (det kræver blot at udbyderen forsyner via TDC NET's fibernet)
- Lynhurtigt bredbånd via fibernet
- Det er gratis at få afdelingernes adresse tilsluttet fibernettet, desuden vil driften ikke belaste fællesomkostningerne i afdelingerne
- Ingen krav om at beboerne skal anvende fibernettet.

**Forudsætning for ovenstående / forbehold**

- Det er en forudsætning, at TDC NET vender tilbage til Dansk Kabel TV med en godkendelse omkring den endelige aftale
- Det er en forudsætning, at alle afdelinger i Glostrup Boligselskab er en del af aftalen og dermed får etableret fiber fra TDC NET
- At enkelte afdelinger kan fravælges hvis afdelingen er for lille eller ikke ligger på den af TDC NET planlagte udrulning for et enkelt område.

**Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter etablering af TDC NET i alle afdelinger og at bestyrelsen anbefaler alle afdelingsbestyrelsen at takke ja til tilbuddet.

**Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede at opfordre alle afdelinger til at takke ja til tilbuddet om etablering af TDC NET.

Bestyrelsen besluttede endvidere, at ifm. emnet skal behandles på de enkelte afdelingsmøder, er det vigtigt at forslaget indeholder:

- Præcisering af fordele og eventuelle ulemper for den enkelte beboer/afdeling
- Priseksempler på tv og internet
- Evt. vurdering af tilstand på eksisterende anlæg, restlevetid og evt. besparelser
- Dato for udløb af eksisterende lån i de 2 GlostrupNet, HvingeNet og afd. 20

---

**Punkt 3f - Aktiviteter i Paraplyen****Baggrund:**

Susanne W. Petersen og Martin Gjøl blev udpeget af organisationsbestyrelsen, til at se på praktik m.v., hvad angår de kommende aktiviteter i Paraplyen.

**Sagsfremstilling**

Udvalget har afholdt møde, og er kommet frem til følgende:

- Udvalget vil gerne inddrage Lene Hilden som en fast del af udvalget.
- Mht. ansøgningsfrister, er vi mere tilhængere af at vurdere dem løbende, end en fast frist.
- Vi tænker at mødes ca. hver 3. måned, men selvfølgelig at være fleksible, hvis det er nødvendigt.
- Vi vil gerne bede OB om mandat til ikke at skulle have ansøgninger op på OB møder
- Orienterer om nyt på alle OB møder
- Beretning en gang årligt

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender følgende:

- Lene Hilden inddrages som en fast del af udvalget
- Ansøgninger vurderes løbende
- Udvalget har mandat til at godkende ansøgninger til aktiviteter, som samlet set kan indeholdes inden for det godkendte budget

Det indstilles endvidere, at bestyrelsen drøfter og beslutter, hvorvidt aktiviteter i Paraplyen skal forbeholdes beboere i Glostrup Boligselskab.

Det indstilles, at bestyrelsen tager den øvrige orientering til efterretning.

#### **Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede:

- Aktiviteter i Aktivitetshuset skal foregå i Glostrup Boligselskabs regi
- Foreningsaktiviteter henvises til Glostrup Kommune og kan ikke holdes i Aktivitetshuset
- Alle aktiviteter nulstilles, dvs. alle aktiviteter skal søge på ny hvad angår tilskud/lokaler/tider
- Udvalget bemyndiges til at udpege endnu et medlem, som har en aktivitet i huset
- Ansøgninger vurderes løbende
- Udvalget har mandat til at:
  - Godkende ansøgninger til aktiviteter, som samlet set kan indeholdes inden for det godkendte budget
  - Tildele lokaler/tider til aktiviteter.

---

### **Punkt 3g -Fælles Beboerblad**

#### **Baggrund:**

Eva Nørgaard Wojtala og Mette Frydenlund blev udpeget af bestyrelsen til at drøfte og udarbejde udkast til endeligt kommissorium for det fælles beboerblad.

Se bilag 3g.

## **Sagsfremstilling**

Orientering på mødet.

### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender udkast til kommissorium for det fælles beboerblad.

### **Beslutning:**

Bestyrelsen godkendte kommissoriet.

---

## **Punkt 3h - Tildeling af midler fra Grøn Fond**

### **Baggrund:**

Tilbage i 2017 besluttede organisationsbestyrelsen at oprette en Grøn Fond med følgende økonomi:

1	Ndr. Ringvej / Vestervej	300.000
6	Brøndbyvestervej / Gyvelvej	300.000
8	Hovedvejen	300.000
9	Stadionkvarteret	300.000
20	Rødkælkevej	300.000
28	Lilliandalsvej	300.000
29	Stenager	300.000
30	Granskoven	300.000
31	Gadager	300.000
32	Lindeskoven	300.000
33	Birke- / Bøgeskoven	300.000
37	Egeskoven	300.000
49	Stenager 6	300.000
50	Bryggergårdsvej	300.000
	Fælleshuse	500.000
	Energitekniker	500.000
	<b>I alt</b>	<b>5.200.000</b>

**Det blev også besluttet, at tilskuddet tildeles ud fra følgende kriterier:**

1. Der kan maksimalt gives et tilskud på 300.000 kr. til hver afdeling.
2. En eventuel overskridelse af budgettet skal betales af afdelingen.
3. I ansøgningen til bestyrelsen skal det klart fremgå, hvad projektet indeholder.
4. Der skal indhentes tilbud på opgaven, og det skal ligge som bilag til ansøgningen.
5. Projektet skal godkendes af organisationsbestyrelsen før iværksættelse.

### **Sagsfremstilling**

For at minimere sagsbehandlingen på bestyrelsesmøderne indstilles der følgende:

- a) Fremadrettet behandler og godkender administrationen afdelingernes ansøgninger ud fra ovennævnte 5 kriterier. Dvs. at ansøgninger ikke forelægges organisationsbestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen vil i stedet modtaget en løbende status.*
- b) Administrationen foreslår desuden at tildelingskriterierne udvides med et punkt 6:  
6. Der gives tilskud til forundersøgelser som kan medføre energibesparelser/bæredygtighed i afdelingen. (som eksempel kan nævnes undersøgelse for mulig hulmursisolering, beregning på yderligere isolering i/på bygninger, afledning af regnvand, optimering af indeklima osv.)*
- c) Det foreslås også, at afdelinger som allerede har søgt midler i Grøn Fond og som har en rest tilbage på 25.000 kr. eller derunder, de vil få overført restbeløbet til afdelingen.*

### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender at:

- a)** Administrationen behandler og godkender afdelingernes ansøgninger ud fra ovennævnte 5 kriterier. Dvs. at ansøgninger ikke forelægges organisationsbestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen vil i stedet modtaget en løbende status.
- b)** Tildelingskriterierne udvides med et punkt 6:  
6. Der gives tilskud til forundersøgelser som kan medføre energibesparelser/bæredygtighed i afdelingen. (som eksempel kan nævnes undersøgelse for mulig hulmursisolering, beregning på yderligere isolering i/på bygninger, afledning af regnvand, optimering af indeklima osv.)
- c)** Afdelinger som allerede har søgt midler i Grøn Fond og som har en rest tilbage på 25.000 kr. eller derunder, de vil få overført restbeløbet til afdelingen.

### **Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede at:

- a)** Administrationen behandler og godkender afdelingernes ansøgninger ud fra ovennævnte 5 kriterier. Dvs. at ansøgninger ikke forelægges organisationsbestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen vil i stedet modtaget en løbende status.
- b)** Tildelingskriterierne udvides med et punkt 6 og et punkt 7:

6. Der gives tilskud til forundersøgelser som kan medføre energibesparelser/bæredygtighed i afdelingen. (som eksempel kan nævnes undersøgelse for mulig hulmursisolering, beregning på yderligere isolering i/på bygninger, afledning af regnvand, optimering af indeklima osv.)
  7. Nedgravning af molokker.
- c) Afdelinger som allerede har søgt midler i Grøn Fond og som har en rest tilbage på 25.000 kr. eller derunder, de vil få overført restbeløbet til afdelingen.

---

### **Punkt 3i -Aflysning af afdelingsmøder 2020**

#### ***Baggrund:***

Afdelingsmøderne 2020 blev udsat ifm. Covid-19.

#### ***Sagsfremstilling***

Repræsentantskabsmødet blev på seneste møde udskudt til afholdelse onsdag den 16. juni 2021.

Tilsvarende skal der foreligge en særskilt beslutning, hvor afdelingsmøderne formelt aflyses, således afdelingsmødet til august/september i stedet gælder for 2020 og 2021. Dvs. man i princippet holder 2 afdelingsmøder på samme aften.

Nuværende afdelingsbestyrelsesmedlemmer vil, som det er tilfældet med repræsentantskabsmedlemmer, forblive bestyrelsesmedlemmer, indtil afholdelse af afdelingsmødet. På afdelingsmødet i august/september, vil alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer derfor være på valg.

#### ***Indstilling:***

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender, at afdelingsmøder 2020 aflyses.

#### ***Beslutning:***

Bestyrelsen besluttede at afdelingsmøderne 2020 aflyses.



---

## Punkt 4 – Helhedsplaner (indsat i referatet)

### Afd. 9 - status

- Kuben Management er forsat i gang med udarbejdelse af regnskaber for de 6 etaper. Regnskaber er færdige ultimo juni 2021 og derved også den endelige finansiering af de sidste 200 mio.

### Punkt 4.2

#### Afd. 30 – status

- Der er udarbejdet et oplæg på arbejder i helhedsplanen samt økonomien, som beløber sig til ca. 158 mio.
- Rådgiverne er i samarbejde med Glostrup Boligselskab i gang med at samle materialet til Landsbyggefonden (LBF) samt udarbejdelse af en ansøgning om en helhedsplan til LBF. Det samlede materiale forventes indsendt inden udgangen af maj måned 2021.

### Punkt 4.3

#### Afd. 33 - status

- Byggeavis er under udarbejdelse og udsendes til beboerne i uge 15.
- Umiddelbart efter udsendelse af byggeavisen følger pjece om genhusning.
- Der nedsættes en arbejdsgruppe som skal forholde sig til nedenstående:
- Genhusningspjece udsendes.

#### Områderne hvor beboerne inddrages er følgende:

- Arbejdsgruppe 1: Udearealer

Arbejdsgruppen vil til en start blive introduceret til rammerne for gruppens arbejde.

Herefter er programmet følgende:

- Rammer og indhold i de nye fælles udearealer ved vaskeri herunder funktioner, indretning og placering af skure
- Trappenedgangetil fællesarealer og nye haver ved tilgængelighedsboliger - afgrænsning med hegn eller beplantning, flisebelægning mv

- Arbejdsgruppe 2: Udvendige materialer

Til mødet bliver gruppen præsenteret for nogle oplæg til materialer og formsprog på bygninger og udearealer.

- Facader, herunder farveholdning på tage, vinduer, døre, karnapper, små karnapper i gavle, udvendige trapper, altaner og skure.
- Espalier ved hoveddøre i rækkehuse?
- Valg af materialer, formsprog, farve mv. i udearealerne

- Arbejdsgruppe 3: Indvendige materialer

Her drøftes valg af indvendige løsninger, med fokus på badeværelser

- Valg af fast inventar, skabe, spejl, farve på gulvklinker og vægfliser på badeværelser, samt gulvklinker i entré mv.

Punkt 4.4

#### **Afd. 37 - status**

- Afdelingsbestyrelsen ønsker, at der udarbejdes et overslag på udskiftning af vinduer og døre i afdelingen samt udskiftning af gulve på 1. sal.
- Alle boliger i stueetagen får udskiftet gulve over helhedsplanen. Årsagen til at LBF godkendte udskiftning af gulve i stueetagen er at gulvene synker fordi de ikke er klodset korrekt op. Det medfører også at der skal opsættes nye køkkener. Der er kun 3 råderetskøkkener som skal indfries.
- I helhedsplanen er der godkendt 900.000 kr. til opretning af vinduer/døre og de kan indgå til en evt. udskiftning. Beregning på udskiftningen af vinduer/døre samt gulve på 1. sal er vedlagt.
- Der er nedsat en arbejdsgruppe bestående af afdelingsbestyrelsen og 3 beboere samt rådgiver og GB.
- Nyhedsbrev og genhusningspjece er omdelt til beboerne og sendt til OB.

---

#### **Punkt 5 - Meddelelser:**

- a. Formandskabet
- b. Direktionen
  - i. Meddelelser – bilag 5b,1
  - ii. Driftsrapport – bilag 5b,2
- c. Bestyrelsen
  - i. Aktivitetsliste – bilag 5c1
- d. Udvalg

#### **Pkt. 5d**

##### **Renovationsudvalg.**

Allan Larsen gav en kort orientering på mødet om arbejdet og samarbejdet i renovationsudvalget.

##### **Boliger på Rødkælkevej**

Bitten Matthiesen orienterede om, at der ikke er lavet ændringer til det udkast, som tidligere er præ-senteret for bestyrelsen. Administrationen formidler udkastet videre til kommunalbestyrelsen.

### **Multibane Rødkælkevej**

Bitten Matthiesen orienterede om, at Glostrup Kommune har besluttet at overtage multibanen på Rødkælkevej.

---

### **Punkt 6 – Eventuelt**

Intet at bemærke.

---

Glostrup den 27. april 2021

*Bitten Matthiesen*  
*formand*