



Glostrup den 21. september 2021

### Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 9. september 2021.

Mødet blev holdt i aktivitetshuset Paraplyen, Østre Lindeskov 251, 2600 Glostrup

**Til stede:** Bitten Matthiesen, Susanne W. Petersen, Stine Andersen, Martin Gjøf (indtil kl 20.30), Allan Larsen, Kurt A. Jensen, Søren Jensen, Hanne Nielsen, Simon M. Christiansen, Jesper Weidick, Eva Nørgaard Wojtala samt suppleant Peter Madsen.

**Fraværende:** Suppleant Jesper Kirchner.

**Fra administrationen:** Helle K. Olsen, Claus Krag og Johnny Petersen.  
Mødet indledtes med at underskrive:

- OB's Strategidokument
- Forretningsorden for organisationsbestyrelsen
- Direktørfuldmagt
- Forretningsorden for direktøren
- Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 17. juni 2021 (kun formanden)

Mødet havde følgende dagsorden:

#### 1. Godkendelse af dagsorden

#### 2. Økonomi

- a. Revisionsprotokol
- b. Optagne lån
- c. Dispositionsfond, egen trækingsret og arbejdskapital
- d. Afd. 50, Hovedvejen, lån
- e. Budget 2022 – afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- f. Afd. 28 – lån og budget 2022.

#### 3. Sager til behandling:

- a. OB-seminar 13. november 2021
- b. Aftale om effektivisering af den almene sektor 2021-2026 – orientering om aftalen.
- c. Grøn Fond – ladestander til elbiler
- d. Status Beboerservice
- e. Personlig betjening i Beboerservice
- f. Seminar afdelingsbestyrelser

- g. Workshop 14. oktober 2021
- h. Målsætningsprogram
- i. Bestyrelshonorar vedr. helhedsplaner
- j. Drive privat virksomhed i Glostrup Boligselskabs boliger - CVR
- k. IT-udstyr til OB
- l. Ansøgning, afd. 9, Stadionkvarteret
- m. Helhedsplan for afd. 50

#### **4. Helhedsplaner**

- a. Afd. 9
- b. Afd. 30
- c. Afd. 33  
Allan er udpeget til styregruppen.  
Der skal udpeges et nyt medlem til styregruppen som afløser for Søren Heick.
- d. Afd. 37  
Bitten Matthiesen og Stine Andersen er udpeget til styregruppen.
- 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
  - i. Aktivitetshuset – Paraplyen
  - ii. Procedure i forbindelse med indkøb til Aktivitetshuset

#### **6. Eventuelt**

---

#### **Punkt 1 – Godkendelse af dagsorden**

Claus Krag orienterede om, at forretningsordenen for organisationsbestyrelsen ville blive tilrettet til næste møde.

Kurt A. Jensen ønskede svar på udestående spørgsmål fra repræsentantskabsmødet vedrørende firmabiler. Punktet blev tilføjet som punkt 2g

Den reviderede dagsorden blev godkendt.

---

## **Punkt 2 - Økonomi**

### ***Punkt 2a – Revisionsprotokol***

Med henvisning til revisionsprotokol for 2020 for Glostrup Boligselskab, er der følgende bemærkninger:

- s. 65 (afsnit 10), anbefaling fra revision er nu gennemført:
  - Regnskabschefen foretager nu en løbende godkendelse af bankafstemningerne
- s. 65 (afsnit 13), anbefaling fra revision er nu gennemført:
  - Der er etableret en indbygget godkendelsesfunktion i lønsystemet, så ledes at to uafhængige ansvarlige medarbejdere foretager indberetning og godkendelse/betaling af gager hver måned.
- S. 66 (afsnit 5), anbefaling fra revision forventes gennemført ultimo september:
  - Ændring af pantsætningsforholdet af selskabets værdipapirer er aftalt med Nordea og afventer underskrift.

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Beslutning:**

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

---

### ***Punkt 2b – Optagne lån***

Ingen siden sidste møde.

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Beslutning:**

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

---

### ***Punkt 2c – Dispositionsfond, egen trækingsret og arbejdskapital***

Vedlægges i kopi.

Eventuelle spørgsmål hertil bedes fremsendes inden mødet.

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Beslutning:**

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

---

### ***Punkt 2d – Afd. 50, Hovedvejen, lån***

Ifm. med drøftelserne mellem Bitten Matthiesen/Allan Larsen og administrationen vedrørende gennemgang af afdelingens økonomi og det kommende budget for 2022, lægges op til, at øge afdelingens lån med kr. 46.000, til nu at udgøre i alt kr. 896.000, for at kunne fastholde det nuværende huslejeniveau.

Baggrunden for forslaget er at forsøge at holde det nuværende høje huslejeniveau i ro, imens arbejdet for en helhedsplan igangsættes.

Bestyrelsens repræsentanter supplerer på mødet.

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender at:

- Afd. 50, Hovedvejen: Lån øges til i alt at udgøre kr. 896.000, dvs. en forhøjelse på kr. 46.000.

#### **Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede at:

- Afd. 50, Hovedvejen: Lånet øges til i alt at udgøre kr. 896.000, dvs. en forhøjelse på kr. 46.000.
- 

### ***Punkt 2e – Budget 2022 – afdelinger uden afdelingsbestyrelse***

På mødet den 29. oktober 2020 besluttede bestyrelsen at udpege Allan Larsen og Bitten Matthiesen, som i samarbejde med administrationen skulle gennemgå regnskab og især budget for de afdelinger, som ikke har en afdelingsbestyrelse.

Set fra administrationens side, har det været et frugtbart og yderst konstruktivt samarbejde, som med fordel bør fortsætte fremadrettet.

Resultatet af drøftelserne ses herunder i en oversigt:

**Leje/antenneændring:**

Afdeling	Type	Ændrings-%	Antenne
1	Familieboliger	2,53%	Uændret
	Byfornyede boliger	2,04%	
	Ældreboliger	1,71%	
8	Familieboliger	3,53%	-
	Erhverv	1,79%	
	GB/Hovedkontor	2,43%	
	Garager/carporte	3,53%	
16	Institutioner	Uændret	-
18	Institutioner	0,90%	-
28	Ældreboliger	14,10%	-
38	Familieboliger	3,38%	-
49	Ældreboliger	4,56%	-
50	Ungdomsboliger	Uændret	-

**M<sup>2</sup>-leje ældreboliger:**

Afdeling	Gennemsnits m <sup>2</sup> leje 2022 niveau
25	Kr. 1.132
27	Kr. 1.410
28	Kr. 1.365
49	Kr. 1.256
55	Kr. 1.677
57	Kr. 1.372
59	Kr. 1.292

Bestyrelsens repræsentanter supplerer på mødet.

Budgetterne for ovenstående afdelinger kan rekvireres ved henvendelse til Annette Strate på [as@gb.dk](mailto:as@gb.dk)

**Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender:

- Budget 2022 for afdeling 1, 8, 16, 18, 28, 38, 49 og 50.

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

**Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede at:

- Budget 2022 for afdeling 1, 8, 16, 18, 28, 38, 49 og 50 blev godkendt.

Bestyrelsen tog den øvrige orientering til efterretning.

---

**Punkt 2f – Afd. 28, Lilliendalsvej: Lån omdannes til tilskud**

På mødet den 24. juni 2020 bevilgede bestyrelsen afd. 28 et rente og afdragsfrit lån i 10 år på kr. 500.000.

Ifm. med drøftelserne mellem Bitten Matthiesen/Allan Larsen og administrationen vedrørende gennemgang af afdelingens økonomi og det kommende budget for 2022, lægges op til, at lånet ændres til et tilskud.

Til orientering har beboerne på afdelingsmødet den 1. september 2021 nedstemt budget 2022, pga. en forventet lejeforhøjelse på 14 %. Budgettet vil blive gennemgået endnu engang om der er mulighed for at gennemføre driftsbesparelser. Budgettet er vedhæftet i bilag 2e.

**Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender a

- Afd. 28, Lilliendalsvej: Lån på kr. 500.000 konverteres til et tilskud

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

**Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede at:

- Afd. 28, Lilliendalsvej: Lån på kr. 500.000 konverteres til et tilskud

Bestyrelsen tog den øvrige orientering til efterretning.

---

## **Punkt 2g - Firmabiler**

Kurt A. Jensen ønskede svar på udestående spørgsmål fra repræsentantskabsmødet vedrørende firmabiler.

### ***På mødet:***

Det blev aftalt, at aftaler vedr. firmabiler bliver præciseret og drøftet på næste møde.

---

## **Punkt 3a – Seminar OB 13. november 2021**

### ***Baggrund:***

Ifm. udvikling af bestyrelsen og bestyrelsens interne samarbejde, er der aftalt et udviklingsforløb med BL/Dorte Hjerrild.

Formanden supplerer punktet på mødet.

### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Beslutning:**

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

---

## **Punkt 3b – Ny aftale om effektivisering af den almene sektor 2021-2026**

### ***Baggrund:***

Boligaftalen 2014-2020 satte fokus på effektiviteten i den almene sektor. Dette var som følge af, at driftsudgifterne i sektoren i en årrække var steget meget.

I juni 2016 indgik KL, BL – Danmarks Almene Boliger og regeringen en aftale om en effektiviseringsmålsætning på 1,5 mia. kr. realiseret i 2020-regnskaberne.

Aftalen var solidarisk og uden sanktionsmuligheder, hvilket betyder, at der ikke har været konkrete krav til de enkelte organisationer og afdelinger.

For at understøtte sektorens effektiviseringsarbejde etablerede regeringen i 2015 en effektiviseringsenhed der bl.a. har lavet benchmark og øget vidensdeling om effektiv drift i sektoren. I 2016 blev den Almene Boligsektor givet udfordringen at blive 1,5 mia. kr. mere effektiv pr. år 2020.

Fra 2014 til 2020 har sektoren effektiviseret driften for omkring 1,83 mia. kr. Sektoren har dermed før tid opfyldt – og overgået – målsætningen om i 2020 at opnå en besparelse på 1,5 mia. kr.

**Sagsfremstilling:**

For at sikre et vedvarende og ambitiøst fokus på driftseffektivitet har KL, BL – Danmarks Almene Boliger og regeringen aftalt et nyt driftseffektiviseringsmåltal for den almene boligsektor under ét på 1,8 mia. kr. i perioden 2021-2026.

Effektiviseringsmåltallet nedskrives med det samlede effektiviseringsomfang, der er indfriet ud over måltallet for aftaleperioden 2014-2020.

Selvom store dele af den almene boligsektor har effektiviseret driften og dermed bidraget solidarisk til indfrielsen af måltallet er vurderingen, at der fortsat er cirka 20 pct. af afdelingerne, som endnu ikke er kommet ordentlig i gang med effektiviseringsarbejdet. De cirka 20 pct. udgøres typisk, men ikke udelukkende, af mindre almene boligafdelinger. Derfor er der behov for et særskilt fokus på, at disse afdelinger fremadrettet også bidrager til indfrielsen af driftseffektiviseringsmåltallet, så lavere husleje kommer alle beboerne i den almene boligsektor til gode.

Med den nye aftale fastsættes der en samlet og ambitiøs effektiviseringsmålsætning for den almene boligsektor på 1,8 mia. kr. i perioden 2021-2026, hvor 1,5 mia. kr. forudsættes at komme fra driftseffektiviseringer og 300 mio. kr. fra energieffektiviseringer.

Måltallet på 1,5 mia. kr. skal senest være indfriet med regnskaberne for 2026. Her er det aftalt, at der fratrækkes det beløb, som overstiger 1,5 mia. kr. i 2020, svarende til 330 mio. kr.

Implementeringen af aftalen organiseres som hidtil, hvor den statslige effektiviseringsenhed medvirker til understøttelse af effektiv drift og monitorering. Den statslige effektiviseringsenhed har med boligaftalen 2020 fået forlænget sin bevilling til 2026.

Der vil således løbende blive fulgt op på indfrielsen af måltallet fra den statslige effektiviseringsenheds side med udgangspunkt i den eksisterende benchmark og Baseline fastholdes fra 2014-aftalen i 2014-priser.

Parterne skal mødes i 2023 med henblik på at evaluere initiativerne i aftalen.

Løbende evaluering vil ske på styringsdialogmøderne med boligorganisationernes hjemkommune.

Effektiviseringsaftalen suppleres på mødet.

**Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Beslutning:**

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



### Punkt 3c – Grøn Fond – ladestandere til elbiler

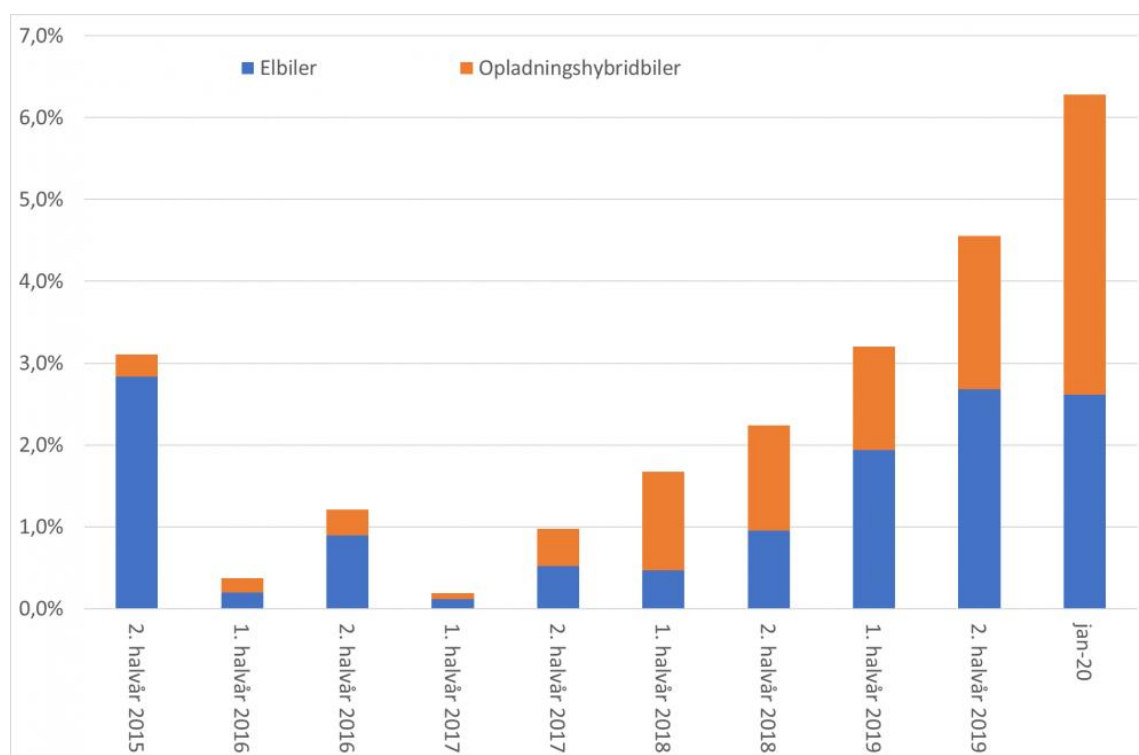
#### **Baggrund:**

Salget af elbiler er støt stigende og beboerne efterspørger plads til ladestandere til elbiler.

I 1. halvår af 2019 udgjorde elbiler og opladningshybridbiler 3,2 procent af det samlede bilsalg.

Salget er dermed lidt højere end elbilsalget i sidste halvdel af 2015, hvor elbiler og opladningshybridbiler udgjorde 3,1 procent af bilsalget. I andet halvår 2019 steg elbiler og elvarebilers andel af det samlede salg 4,6 procent.

#### **Andel af bilsalget, der er elbiler eller opladningshybridbiler**



#### **Sagsfremstilling**

Allan Larsen stiller til forslag at de 500.000 kr. som der er afsat i Grøn Fond til et "årsværk personale" ændres til "Elbil ladere i afdelingerne samt ved GBs kontorer".

Hver afdeling skal herefter på samme måde som med hjertestarterne tilbydes 1 elbillader til deres afdeling, hvor installationen er betalt af Grøn Fond.

Selve betalingen for ladningen af elbilen er udbyder bestemt og beboerbetalt, dvs. hverken afdelingen eller GB har udgifter hertil.

EON tilbyder nogle fine løsninger i 30.000 kr. klassen med en dobbelt lader pr. afdeling. Der vil formentlig kunne opnås yderligere rabat, såfremt der købes flere anlæg.

Afdelingerne står selv for udgift af ekstra kapacitet til ladning af elbiler sådan forstået, at hvis en afdeling vil have 3 dobbelt ladere installeret, så er det kun den første lader som betales af Grøn Fond og afdelingen dækker herved selv de ekstra 60.000 kr.

### **Bemærkninger fra administrationen.**

Der kan være forskellige finansielle ønsker til hvordan afdelingerne ønsker at opstille ladestanderne i afdelingerne.

- Afdelingen kan eje elstanderne og få indtægten for salg af strømmen, men det kræver håndtering og udgift til administration heraf.
- Afdelingen kan også vælge, at en udbyder opsætter og vedligeholder elstanderen og så betaler afdelingen for at trække strøm frem til måleren.
- Hvis afdelingen vælger at betale for elstanderen, så koster en parkeringsplads ca. 10-30.000 kr. i etableringsomkostninger, herunder udstyr. Der kan være stor forskel på prisen ud fra bl.a. opbygningen af p-området.

Der er lovgivning på vej med krav om forberedelse til eller opstilling af et bestemt antal ladestanderne ved etablering og renovering af p-pladser. Antallet vil blive begrænset og først fuldt implementeret i 2025.

### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter forslaget fra Allan Larsen.

### **Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede at nedsætte et hurtigt arbejdende udvalg, bestående af Allan Larsen, Jesper Weidick, Martin Gjøøl og Peter Madsen.

### **Punkt 3d – Status Beboerservice**

Udlejningschef Helle K. Olsen gav en status på Beboerservice på mødet, med udgangspunkt i følgende punkter:

1. Statistik – telefoner/online
2. Status udlejningsaftaler
3. Tidsbegrænsede boliger – helhedsplan afd. 33 og 37
4. Ansøgerweb
5. GDPR – persondataforordningen
6. Corona-virus

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Beslutning:**

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

---

### **Punkt 3e – Beboerservice – personlig betjening**

#### **Baggrund:**

Før Covid-19 tog sit indtog i Danmark, havde Beboerservice (BS) åbent for personlig betjening, dvs. man som beboer/andet, blot kunne gå ind i BS og her blive serviceret af vores medarbejdere. Det krævede ingen aftale, men man skulle blot afvente "sin tur". Denne betjeningsform er/var almindeligt kendt og anvendt i branchen, dog med den ulempe, at det ofte har betydet at beboere har måttet stå kø.

I forbindelse med Covid-19 pandemien, lukkede BS for personlig betjening for beboere/andre. Da smitten aftog i midt 2020, åbnede BS igen for personlig betjening, dog kun mod forudgående aftale.

I forbindelse med smitten igen tog til i slutningen af 2020, lukkede BS igen for personlig betjening.

I forbindelse med at smitten igen er aftagende, er der planlagt en langsigtet og konservativ åbningsplan, som betyder, at der kan aftales personlige møder med BS fra og med 1. august 2021 – dog fortsat med forudgående aftale.

#### **Sagsfremstilling:**

Vi har evalueret på de seneste 1½ år tilbagemeldinger fra beboere og registreret hvilke spørgsmål der bliver stillet, i forbindelse med at det ikke har været muligt at tilbyde personlig betjening.

Der viser sig et klart billede af, at mange henvendelser nemt bliver løst over telefonen, som formentlig tidligere ville have resulteret i et personligt besøg i BS. Samtidig er det vores vurdering at ved at flere ringer og får hjælp, giver det mulighed for at vores medarbejdere har bedre tid til at tale med beboerne og ofte hurtigt får løst en udfordring eller givet svar på spørgsmål, og dermed får en bedre service.

Det er ligeledes vores vurdering, at ved at man skal kontakte BS og aftale en tid for personlig betjening, og her orientere BS om sit spørgsmål/udfordring, giver det BS mulighed for at forberede sig på mødet og afsætte den fornødne tid. Det vil også vil være en serviceforbedring. Det kan være svært at afse den fornødne tid til alle beboere, hvis der står mange i kø og venter på at blive betjent.

Ved at man skal kontakte BS for at aftale et personligt møde, giver det også muligheder for at lægge møderne med beboerne på tidspunkter som passer begge parter, eksempelvis udenfor vores "normale" åbningstid efter behov, hvilket ligeledes vil være en serviceforbedring.

Samlet set vil en model, hvor beboere/andre skal kontakte BS forud for en personlig aftale, være en serviceforbedring.

Der vil fortsat være faste åbningstider for telefonisk betjening.

Flere andre boligorganisationer har i øvrigt – i forlængelse af Covid-19 – indført ovenstående model og allerede nu høstet gode erfaringer, eksempelvis Civica i Odense, som administrerer over 13.000 egne boliger.

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender, at man skal kontakte Beboerservice på mail/telefon, såfremt man ønsker et personligt møde med Beboerservice.

#### **Beslutning:**

Bestyrelsen godkendte, at man skal kontakte Beboerservice på mail/telefon, såfremt man ønsker et personligt møde med Beboerservice med stemmerne 7 for og 4 imod (Eva W., Stine A., Søren J. og Hanne N.).

---

### **Punkt 3f – Seminar afdelingsbestyrelser**

#### **Baggrund:**

Som det har været tilfældet i 2019, holdes et afdelingsbestyrelsesseminar i november måned, med deltagelse af alle bestyrelser, organisationsbestyrelsen og medarbejdere fra GB.

I 2019 var emnet opgave/ansvarsfordeling i en boligorganisation.

**Sagsfremstilling:**

Da mødeaktiviteten er høj i de kommende måneder, pga. aflyste og udskydelse af diverse møder fra 2020, er datoen for et nyt afdelingsbestyrelsesseminar fastlagt til lørdag den 29. januar 2022.

Her arbejdes med følgende emne for seminaret: **Bæredygtighed i nybyggeri/renoveringer**

I praksis planlægges en bustur rundt i hovedstadsområdet, med fokus på præsentation af forskellige byggerier/renoveringer/helhedsplaner, som arbejder med bæredygtighed, for derved at give inspiration til det videre arbejde i GB.

Seminaret afsluttet med middag og socialt samvær samt transport retur til Glostrup.

**Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender emnet for afdelingsbestyrelsesseminaret.

**Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede, at seminaret den 29. januar 2022 omhandler Bæredygtighed i nybyggerier/renoveringer.

---

**Punkt 3g – Workshop formandsmøde den 14. oktober 2021 – afregning time for time****Baggrund:**

Til dato har afregningsformen for medarbejderydelser været følgende:

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.

Bestyrelsen har på mødet den 2. april 2021 besluttet, at følgende medarbejdergrupper afregnes time for time fra og med regnskab 2022:

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

**Sagsfremstilling:**

Det betyder, at Ejendomsservice, Synsteam og Ejendomsfunktionærer afregnes efter timeforbruget i den enkelte afdeling og det vil ske fra og med regnskab 2022.

Administrationen udarbejder et oplæg til Workshopen. Oplægget vil danne grundlag for drøftelse på Workshopen, til endelig beslutning i bestyrelsen på mødet i oktober.

Workshoppen er planlagt til afholdelse 14. oktober, som erstatning for det planlagte formandsmøde. På formandsmødet deltager formænd fra afdelingsbestyrelserne, 2 fra OB og medarbejdere fra administrationen.

For at sikre at workshoppen får det bedste udbytte af mødet og dermed en afstemt anbefaling til bestyrelsen, bør det overvejes, og der kan deltage 2 fra hver afdelingsbestyrelse.

**Indstilling:**

Det indstilles også, at bestyrelsen drøfter og beslutter hvem der kan deltage på Workshoppen.

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

**Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede, at der kan deltage 2 personer fra hver afdelingsbestyrelse.

Bestyrelsen tog den øvrige orientering til efterretning.

---

**Punkt 3h – Målsætningsprogram - prioritering**

**Baggrund:**

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

**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 naturligtvis ske i tråd med den digitale udvikling, men fortsat med fokus på at viden og information er for alle

Hovedpunkter:	Indhold:
A. Samarbejdet mellem beboere, afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelse	<ul style="list-style-type: none"><li>Sikre information fra organisationsbestyrelsen når ud til hele beboerdemokratiet</li><li>Etablere et korps af frivillige "ambassadører", som kan være bindeled i beboerdemokratiet, eksempelvis indføre "mentor"-ordning for nye bestyrelsesmedlemmer</li><li>Etablere fælles "samarbejdsorgan" for hele organisationen</li><li>Skabe aktive fællesskaber og sociale boligmiljøer i afdelingerne</li><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>Evaluerer 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>Orienterer om og opfordrer 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 markerede indsatsområder og:

- Udpeger et bestyrelsesmedlem som ansvarlig for det enkelte område – administrationen bistår i det videre arbejde
- Afstemmer forventninger til en deadline for gennemførelse af indsatsområderne – præsenteres på næste møde.

**Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede, at:

- Allan Larsen har ansvar for punkt A, Samarbejdet mellem beboere, afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen
- Bitten Matthiesen har ansvar for Punkt C, Videns- og kompetenceudvikling i bestyrelserne og punkt D, Retningslinjer for fordeling af opgaver mellem beboerdemokratiet og drift/adm.

---

**Punkt 3i – Bestyrelseshonorar vedr. helhedsplaner****Baggrund:**

Ved nybyggerier og helhedsplaner, er det muligt at udbetale bestyrelsesvederlag for byggesager, for det arbejde, som følger at øgede mødeaktivitet, ansvar, osv.

Bestyrelsen har tidligere drøftet muligheden.

**Sagsfremstilling**

Glostrup Boligselskab har 2 helhedsplaner i gang, og 2-3 nye er på vej.

Bestyrelsesvederlagets størrelse er ikke lovbestemt, men såfremt bestyrelsen beslutter at det fremover skal udbetales, vil administrationen indhente erfaringstal fra branchen og afstemme dem med selskabets revision.

I forbindelse med et nybyggeri/helhedsplan, nedsættes en styregruppe, typisk med deltagelse af 1-2 organisationsbestyrelsesmedlemmer, som varetager selskabets interesser under byggeprocessen, og melder retur til bestyrelsen.

Såfremt bestyrelsen beslutter at der skal udbetales bestyrelsesvederlag for byggesager, bør det ligeledes drøftes hvordan vederlaget skal fordeles mellem bestyrelsesmedlemmerne.

**Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter hvorvidt der skal udbetales bestyrelsesvederlag ved nybyggeri/helhedsplaner, herunder fordelingen mellem organisationsbestyrelsesmedlemmerne.

**Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede at der skal udbetales bestyrelsesvederlag ved nybyggeri/helhedsplaner.

Administration præsenterer forslag til beløbets størrelsen, med udgangspunkt i en 2/3 – 1/3 model, til henholdsvis styregruppedeltagere og den resterende organisationsbestyrelse.



---

### **Punkt 3j – Drive privat virksomhed i Glostrup Boligselskabs boliger**

#### **Baggrund:**

En lejer har kontaktet administrationen vedr. muligheden for etablering af en virksomhed på privat-adressen.

Firmaet beskæftiger sig med rådgivning og har kun 2 ansatte. Der kommer ikke til at være noget fysisk arbejde på adressen, da medarbejderne skal sidde hos deres kunder og arbejde.

#### **Sagsfremstilling**

Det er som udgangspunkt tilladt at udføre liberalt erhverv i forbindelse med en almen bolig, dog er der punkter som skal være opfyldt.

Virksomheden må ikke give anledning til støj, trafik eller andre gener, som overskrider det normale for et boligområde.

Lejer skal kontrollere kommunens servitutter, lokalplan og om virksomheden er i overensstemmelse med de gældende rammer for området.

Typisk vil det være forbudt at drive butik, håndværks- eller produktionsvirksomhed, hvis boligområdet har boligstatus, hvorfor lejer skal kontakte kommunes tekniske forvaltning for at få tilladelse og for registrering i BBR og byggesagsmappen for din ejendom.

#### **Lovgivning - Almene lejemål**

Lover siger følgende:

*Man må som udgangspunkt kun benytte et alment boliglejemål til beboelse jf. lov om leje af almene boliger § 79, der er dog eksempler på at der er givet tilladelse til f.eks. dagplejevirksomhed, kontakt dit boligselskab, inden du begynder at oprette din virksomhed på privat adresse, hvis du bor i et alment boliglejemål, da du ellers risikere at få ophævet dit lejemål.*

*Hvis du har ansatte.*

*I områder der er udlagt til boligformål, kan det være forbudt at have ansatte, kontakt kommunen før at høre om de præcise regler i dit område.*

#### **Indstilling:**

Der indstilles, at administrationen fremover kan give beboere tilladelse til etablering af egen virksomhed på privatadressen, under forudsætning af ovenstående regler overholdes.

**Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede, at administrationen fremover kan give beboere tilladelse til etablering af egen virksomhed på privatadressen, under forudsætning af ovenstående regler overholdes og der kun er tale om en administrativ adresse for et CVR-nummer.

---

**Punkt 3k – Retningslinjer for IT-udstyr for OB****Baggrund:**

Det er tidligere besluttet, at nye bestyrelsesmedlemmer kan vælge mellem en iPad eller en bærbar pc.

**Sagsfremstilling:**

Det er ikke besluttet, hvor lang tid der skal gå før et bestyrelsesmedlem, kan få en ny bærbar PC eller iPad.

Typisk afskrives IT-udstyr afskrives over 5 år.

**Indstilling:**

Det indstilles, at levetiden på udleverede udstyr fastsættes til 5 år.

Såfremt man som bestyrelsesmedlem bestiller nyt udstyr efter 5 års anvendelse, kan det gamle udstyr kan købes for 200 kr.

**Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede, at levetiden på udleverede udstyr fastsættes til 5 år.

Bestyrelsen besluttede endvidere, at bestyrelsesmedlemmer kan købe udstyr og til maksimalt 5.000 kr., og vælge mellem 3 forhåndsudvalgte modeller – disse præsenteres på næste møde.

Slutteligt besluttede bestyrelsen, at såfremt man som bestyrelsesmedlem bestiller nyt udstyr efter 5 års anvendelse, kan det gamle udstyr kan købes for 200 kr.

---

## **Punkt 31 – Ansøgning fra afd. 9, Stadionkvarteret**

### **Baggrund:**

Ansøgning fra afd. 9:

OB møde 9. september 2021

Ansøgning om tilskud til afd. 9 til udførelse af risiko- og tryghedsrapport af afdelingen fra vores forsikringsmæglere.

Rapporten vil belyse hvilke tiltag, der kan iværksættes for at mindske risikoen for forsikringskader i afdelingen. Vi håber på rapporten vil kunne medvirke til at mindske forventede stigninger på vores bygningsforsikring.

Prisen på udarbejdelsen af en sådan rapport er ca. kr. 85-100.000. Det lyder af meget, men det vil være godt givet ud. Vi håber OB vil godkende dette tilskud, da vi pt. ikke kan tage beløbet nogen steder i vores budget.

Dette ønskes da afd. 9 har haft en del hærværk med påsatte brande i vores affaldshuse. Det er en derfor en fordel for afd. 9 at få en sådan risiko- og tryghedsrapport udarbejdet, da denne vil kunne bevise, at vi ved anlæggelse af molokker gør en indsats for at mindske denne form for hærværk og således undgå en stor forhøjelse af vores forsikringer. Vi forventer arbejdet startet i efteråret 2021.

Vi håber på jeres forståelse.

Med venlig hilsen

Afdeling 9's afdelingsbestyrelse 23.08.2021

### **Sagsfremstilling**

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter ansøgningen fra afd. 9.

#### **Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede med stemmerne 7 for og 3 imod (Kurt J, Bitten M. og Eva W.), at dispositi-  
onsfonden/arbejdskapitalen dækker omkostningen til rapporten.

---

### **Punkt 3m – Helhedsplan afd. 50**

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

Det er tidligere besluttet, at der skal udarbejdes et oplæg til en helhedsplan for afd. 50. Dette blev sat i bero grundet Glostrup Kommunes planer for bymidten.

#### ***Sagsfremstilling:***

Det har vist sig, at Glostrup Kommunes planer godt kan trække ud og derfor stilles der igen forslag om udarbejdelse af en helhedsplan for afd. 50.

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

Det indstilles, at bestyrelsen godkender igangsætning af de tekniske undersøgelser samt den medfølgende økonomi til udarbejdelse af projektet. Rammen til udarbejdelse af projektet udgør max. kr. 350.000.

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

Bestyrelsen besluttede, med stemmerne 9 for og 1 blank (Eva W.) at igangsætte de tekniske undersøgelser. Rammen til udarbejdelse af projektet blev fastsat til max. kr. 350.000.

---

### **Punkt 4 - Helhedsplaner**

Punkt 4.a

#### ***Afd. 9 - status***

- Der påbegyndes 5 års gennemgang på etape 1 i oktober måned. Vi afventer stadig en tilbagemelding fra Landsbyggefonden på den endelige finansiering. Vi har rykket for en tilbagemelding.

Punkt 4.b

#### ***Afd. 30 – status***

- Der er udarbejdet et oplæg på arbejder i helhedsplanen samt økonomien, som beløber sig til ca. 168 mio. Energoptimering er en stor del af helhedsplanen.
- Vi har valgt at udbygge ansøgningen med tilgængelighedsboliger i stueetagerne på etageboligerne.

Punkt 4.c

#### ***Afd. 33 - status***

- Den 17. august blev der holdt et møde med afdelingsbestyrelsen omkring valg af diverse materialer og farver.

- Det sidste brugergruppemøde har været udskudt pga. afklaring af forskellige materialevalg og farver. Den 25. august blev det sidste møde med brugergruppen holdt og der blev fundet nogle gode løsninger.
- Tidsplanen bliver rykket nogle måneder og vi forventer pt. opstart 1. november 2022.
- Styregruppen indkaldes til møde i december måned 2021 til præsentation af indhold i helhedsplanen, udbudsmateriale og økonomi.
- Landsbyggefonden har via Grøn Screening tildelt afdelingen kr. 5 mio. til et solcelleprojekt hvor solcellerne lægges på alle tage og produktionen af strøm kan anvendes til beboerstrøm. Desværre har det vist sig, at lovgivningen spænder ben for projektet og derfor skipes solcelleprojektet. I stedet forsøger vi at få midlerne flytte over på udskiftning af døre og vinduer dvs. øge den støttede andel.
- Afdelingen har desuden fået tildelt midler til mekanisk ventilation.

Punkt 4.d

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

- Brugergruppemøderne er afsluttet og der er fundet nogle gode løsninger.
- Forventet opstart på byggeriet 1. maj 2022.
- Styregruppen indkaldes til møde 7. september 2021 til præsentation af indhold i helhedsplanen, udbudsmateriale og økonomi.
- Landsbyggefonden har via Grøn Screening tildelt afdelingen kr. 820.000. til et solcelleprojekt hvor solcellerne lægges på alle tage og produktionen af strøm kan anvendes til beboerstrøm. Desværre har det vist sig, at lovgivningen spænder ben for projektet og derfor skipes solcelleprojektet. I stedet forsøger vi at få midlerne flytte over på udskiftning af døre og vinduer dvs. øge den støttede andel.
- Afdelingen har desuden fået tildelt midler til mekanisk ventilation.

Punkt 4.e

#### **Afd. 50 - status**

- Administrationen udarbejder et oplæg til en helhedsplan for ejendommen.
- Oplægget præsenteres på januar mødet i 2022.

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Beslutning:**

Bestyrelsen udpegede Susanne W. Petersen til styregruppemedlem i afd. 33, som erstatning for Søren Heick.

Bestyrelsen tog den øvrige orientering til efterretning.

---

## **Punkt 5 - Meddelelser:**

### ***Punkt 5a - Formandskabet***

- Skitseforslag til boliger på Rødkælkevej fremsendes til både kommunalbestyrelsesmedlemmer og formænd for de enkelte politiske partier.
- Afdelingsmøderne er i gang. Man er velkommen til at deltage som organisationsbestyrelsesmedlem
- Repræsentantskabsmødet - ønsker større lokaler, bedre forplejning, styr på afstemning og en kortere gennemgang af regnskab. Desuden foreslås, at næste års repræsentantskabsmøde bør foregå på en lørdag.

### ***Punkt 5b - Direktionen***

- Meddelelser – bilag 5b,1
- Driftsrapport – bilag 5b,2

### ***Punkt 5 c - Bestyrelsen***

- Aktivitetsliste – bilag 5c1
- Stine Andersen orienterede om udfordringer ved ny skattelov
- Kurt A. Jensen orienterede om, at afd. 31, Gadager har besluttet at godkende regnskabet for 2020, på trods af, at de ikke er enig i den måde, som afdelingen har betalt for ydelser
- Jesper Weidick orienterede om, at Røde Kors og Stavgang fortsat anvender Paraplyen.

### ***Punkt 5d – Udvalg***

- Allan Larsen spurgte til de nuværende aktiviteter i Paraplyen og at bestyrelsen snart bør tage stilling til om perioden hvor selskabet dækker omkostningerne, skal forlænges. Udvalget for Paraplyen orienterer på næste møde (Susanne Petersen og Martin Gjøll).
-

## **Punkt 6 – Eventuelt**

Intet at bemærke på mødet.

### ***Til referatet:***

Følgende mødeplan er planlagt:

- Torsdag den 28. oktober 2021
- Torsdag den 2. december 2021
- Tirsdag den 25. januar 2022
- Tirsdag den 29. marts 2022
- Tirsdag den 24. maj 2022
- Lørdag den 11. juni 2022 (Repræsentantskabsmøde)

---

Glostrup den 25. september 2021

*Bitten Matthiesen*  
*formand*