



Referat

Glostrup den 27. april 2023

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 25. april 2023.

Mødet blev holdt i Glostrup Boligselskab, Bryggergårdsvej 2B, 2600 Glostrup.

Til stede: Allan Larsen, Kurt Arve Jensen, Susanne W. Petersen, Lars Pastoft, Michael Justesen, Heidi Rømer Brandt, Torben Sørensen, Annette N. Thomsen, Gert Jensen (deltog i mødet fra kl. 18.25), Simon M. Christiansen og Søren Jensen.

Afbud: Mette Jensen og Jesper Weidick.

Fra administrationen: Johnny Petersen og Annette Strate

Mødet var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2. Økonomi

a. Revisionsprotokol

Intet nyt.

b. Optagne lån

Intet nyt.

c. Dispositionsfond

Intet nyt.

3. Sager til beslutning:

a. IT-investeringer – tilførsel af midler

Sagsfremstilling:

I 2018 bevilligede bestyrelsen et beløb på kr. 3 mio. til IT-investeringer for at optimere arbejdsgange og øget selvbetjening til beboerne.

Fremadrettet vil vi derfor prioritere standardprogrammer frem for egen udvikling, samt sikre en kontinuerlig opdatering af vores programmer og systemer.



Vi har gennemgået alle afdelingers behov, med fokus på "need to have", hvilket er resulteret i følgende liste:

Forventet investeringer		Årstal	Årstal
BeboerWeb - Unik	kr. 46.200,00		2024
BestyrelsesWeb - Unik	kr. 20.000,00		2024
EDI - Unik	kr. 70.000,00		2024
Business Intelligence BI	kr. 35.000,00	2023	
Hjemmeside	kr. 160.000,00	2023	
Indsamling CPR nr. til kontrakter	kr. 50.000,00	2023	
Digitale underskrifter	kr. 25.000,00	2023	2024
Support Unik - KS administrationssystem	kr. 50.000,00	2023	
Tilrette efter KS	kr. 25.000,00	2023	
IT-udstyr afdelingsbestyrelser	kr. 110.000,00	2023	
Udlejningsmodul fælleshuse og aktivitetshus	kr. 25.000,00		2024
	kr. 616.200,00		
Rest fra puljen	kr. 320.980,42		
Mangler	kr. 295.219,58		

Investeringen foreslås afsat af arbejdskapitalen, således det ikke påvirker budget.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender behovet for at øge IT investeringer, så der afsættes yderligere 400.000 kr. af arbejdskapitalen til IT-investeringer.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede behovet for at øge IT-investeringer.

Bestyrelsen godkendte enstemmigt at afsætte kr. 400.000 fra arbejdskapitalen til IT-investeringer.

b. Varmefordelingsmetode

Sagsfremstilling og indstilling:

I forbindelse med fremtidige renoveringer tilstræbes det at ændre måden at måle forbruget på. Dvs. at der opsættes 1 energiforbrugsmål pr. lejemål. I dag sidder der en måler på hver radiator.



Indstilling til ny fordeling som anbefales af Ista:

I boligen;

1. Udgiften fra varmforsyningselskabet fratrækkes udgiften til forbruget på energimålerne i boligen samt udgiften til opvarmning af det varme vand, og det bliver fordelt efter det individuelle forbrug.

Cirkulationstab/varmetab:

2. Restbeløbet fordeles med 12% til cirkulationstab og 88% på varmetab.
Cirkulationstab og varmetab fordeles på boligerne i forhold til boligernes kvadratmeter.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender indstillingen.

Beslutning:

Der var spørgsmål om ovennævnte er en billigere aflæsning af målere, det er det ikke. Forskellen er at der sidder en energimåler i indgangen til boligen hvor der i dag sidder en på hver radiator.

Det er ikke en afløsning for den nuværende måde at måle på, men en ny model for fremtidige byggerier/renoveringer.

Bestyrelsen godkendte efter en længere dialog enstemmigt, at denne afregningsmodel kan anvendes på fremtidige nybyggerier/renoveringer.

c. Helhedsplan afd. 1, Ndr. Ringvej

Baggrund:

Afdeling 1, Ndr. Ringvej vil i fremtiden få stigende udgifter til vedligeholdelse.

Sagsfremstilling

Arbejderne er opdelt i 2 grupper,

1. Energoptimering:

- a) Opgradering fra 1-strengsanlæg varmesystem til 2-strengsvarmesystem inkl. varmecentral
- b) Ventilationsanlæg ændres fra naturlig ventilation til mekanisk udsugning med genvinding
- c) Etablering af varmekilde i køkken
- d) Etablering af solceller
- e) Isolering af lofter
- f) Isolering af etagedæk



- g) Udskiftning af vinduer
- h) Facadeisolering

2. Oprettning/vedligeholdelse som skal undersøges:

- a) Kloaker undersøges
- b) Vand og afløbsinstallationer renoveres
- c) Eltavler og installationer i bygninger og i boliger renoveres/lovliggøres
- d) Murværk og sokler eftergås og renoveres
- e) Renovering af kældervægge og gulve. (problemer med grundfugt)
- f) Renovering af taghætter, inddækninger mv.
- g) Udskiftning af nedslidte gulve i boliger
- h) Renovering af badeværelser
- i) Affaldshåndtering

Der kan opnås støtte til energiforbedringer og forbedringsarbejder. Der bliver også kigget på de arbejder der ligger i pipeline, om de er realistiske at gennemføre med den tilhørende husleje-konsekvens.

Afdelingen søger om kr. 250.000 til en forundersøgelse om en mulig helhedsplan.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender ansøgningen på kr. 250.000 til forundersøgelse til en helhedsplan.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte enstemmigt ansøgningen på kr. 250.000 til forundersøgelse til en helhedsplan. Beløbet tages fra arbejdskapitalen.

d. Forretningsordenen for organisationsbestyrelsen

Sagsfremstilling

På bestyrelsesmødet i januar 2023 blev det besluttet at tilføje/rette ekstra punkter til forretningsordenen.

Punkterne er nu indarbejdet i forretningsordenen. Tilføjelserne/rettelserne fremgår af bilag 3d,1 og 3d,2.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender forretningsordenen.



Bestyrelsen havde en dialog om de foreslåede ændringer (markeret med gult i bilag 3d,2):

1. Møderne indkaldes så vidt muligt skriftligt med et varsel på mindst en uge med angivelse af mødedato, - tidspunkt og -sted. Samtidig med indkaldelsen ellers snarest sendes dagsorden til bestyrelsens medlemmer med angivelse af de sager, som ønskes behandlet.
2. Sager til behandling på mødet skal være formanden og direktøren i hænde **senest 3 uger** før mødet.

Nyt forslag:

1. Møderne indkaldes så vidt muligt skriftligt med et varsel på **mindst 2 uger** med angivelse af mødedato, - tidspunkt og -sted. Samtidig med indkaldelsen ellers snarest sendes dagsorden til bestyrelsens medlemmer med angivelse af de sager, som ønskes behandlet.
- 2.

Ændring:

§ 3

- stk. 1: Ændring: Varsel ændres fra 3 uger til mindst 2 uger.
- stk. 2: På baggrund af ændringer i stk. 1 slettes stk. 2.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte herefter enstemmigt forretningsordenen.

Forretningsordenen fremlægges til underskrivelse på bestyrelsesmødet den 13. maj 2023.

4. Sager til orientering:

a. Driftsrapport

Taget til efterretning.

b. IT-investeringer

Taget til efterretning.

c. Aktivitetsliste

Økonomiudvalg v/Kurt Arve Jensen:

- Udvalget har haft økonomiudvalgsmøde, som forløb rigtig godt.
- Møde med revisionen den 3. maj er aflyst. Bestyrelsen vil gerne spare udgiften til revisionen.



Renovationsudvalg v/Kurt Arve Jensen

- Afventer forsat tilbagemelding fra Glostrup kommune i forhold til molokker og dispensation.

Teknikudvalg v/Lars Pastoft

- Intet nyt.

Bæredygtighed v/Søren Jensen

- Intet nyt

Målsætningsudvalg v/Johnny Petersen

- Christine Pedersen afd. 31 Gadager, har meldt til udvalget og påføres aktivitetslisten. Der indkaldes snart til møde i udvalget. Udvalget skal være færdigt med oplæg inden udgangen af januar 2024.

Aktivitetsudvalg v/Allan Larsen og Kurt Arve Jensen

- Paraplyen har søgt midler til forskellige aktiviteter.

d. Seminar for organisationsbestyrelsen - del 2

Sagsfremstilling:

Her følger dagsorden for de 2 møder.

Del I (den 11. maj)

Input til strategiarbejdet

- Intro til strategiarbejde
- Hvor er GB i dag – fakta og resultater skabt de seneste år?
- Tjek af vision og værdier - Hvad er/vil GB være kendt for?
- Første overblik - hvad er GB's vigtigste strategiske udfordringer?

Del II (13. maj)

Ny strategi 2023-2025

- Vilkår og tendenser i den almene sektor (oplæg v. BL)
- Drøftelser og konkretisering af nødvendige/ønskede fokusområder, fx
- Renovering og nybyggeri
- Effektiv drift
- Grøn profil



Del III (13. maj)

Opsamling og videre konkretisering af strategi 2023-2025

- Opsamling på evt. udestående temaer
- Prioritering af fokusområder - ressourceafklaring
- Nøglefaktorer til at sikre god strategiimplementering
- Det videre arbejde

Beslutning:

Flere bestyrelsesmedlemmer var forhindret i at deltage den 11. maj 2023. Bestyrelsen besluttede derfor at aflyse formøde den 11. maj 2023. I stedet bruges den første time på mødet den 13. maj 2023 til opsamling mv.

5. Meddelelser

a. Formandskabet

- Formandskabet og direktøren har deltaget i møde med AG Gruppen om fremtidsplaner for Glostrup Butikstorv. Nyt møde den 16. maj.
- Tak til alle for den store deltagelse i ejendomsfunktionær Jimmy Johansens bisættelse. Mange medarbejdere, tidligere medarbejdere, håndværkere og beboerdemokrater deltog.

b. Direktøren

- **Punkt 5b**

Punkterne gennemgået på mødet. (eftersendes pr. mail)

c. Bestyrelsen

- Intet nyt

d. Grøn Fond

- **d1 - Grøn Fond/Energi tiltag**
Er ikke medsendt – ingen ændringer
 - **d2 - Grøn Fond/Ladestandere**
Er ikke medsendt – ingen ændringer
-



6. Eventuelt

- Evalueringsskema om bestyrelsens arbejde er udsendt.
 - Der var en god dialog om bestyrelsens honorar i forhold til antal møder. Formandskabet og medlemmer af bestyrelsen deltager ikke kun i OB-møder, men også mange andre møder i dagtimerne. Der vil ske en revurdering af de mange møder.
 - Direktørens bil sælges og ny bil leases.
 - Formandskabet og direktøren har været til møde på kommunen med borgmesteren, kommunaldirektøren samt direktøren for teknik og miljø omkring nybyggeri og molokker.
 - Der var et ønske fra afd. 9, Stadionkvarteret om et kursus i konflikthåndtering for afdelingsbestyrelser. Administrationen koordinerer dette.
-

7. Behandling af lukkede punkter

- Indstillingerne fremsendes særskilt

Mødet slut kl. 20.00

Referent Annette Strate

Glostrup den 28. april 2023

Allan Larsen
formand