



Referat

Glostrup den 5. februar 2024

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 30. januar 2024.

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

Til stede: Lars Pastoft, Kurt A. Jensen, Mette Jensen (deltog fra kl. 17.55 punkt 3a), Susanne W. Petersen, Jesper Weidick, Heidi Rømer Brandt, Simon M. Christiansen, Claus Hansen, Gert Jensen, Annette N. Thomsen, Camilla V. Damsgaard og Allan Larsen (forlod mødet kl. 19.50 under pkt. 4a).

Fra administrationen: Johnny Petersen og Annette Strate.

Afbud: Michael Justesen.

Den nye formand indledte mødet at byde velkommen til Heidi Rømer Brandt som nyt bestyrelsesmedlem og til de nye suppleanter Camilla V. Damsgaard og Allan Larsen.

Mødet var indkaldt med følgende dagsorden:

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

1. Godkendelse af dagsorden

2. Økonomi

- a. Revisionsprotokol
- b. Optagne lån
 - Gadager på kr. 1.774.000 til nye legepladser.
 - Afd. 20 på kr. 35.000.000 (**nedskrevet til 34.600.000.**) delfinansiering af forbedringsarbejdet, Teknisk opretning
 - Afd. 37 på kr. 44.131.000 til Helhedsplanens Støttede arbejder
 - Afd. 37 på kr. 17.039.000 til Helhedsplanens Ustøttede arbejder
- c. Dispositionsfond, egen trækningsret og arbejdskapital
 - Vedlagt, bilag 2 c

3. Sager til beslutning:

- a. Retningslinjer for egen trækningsret
- b. Egen trækningsret til afdeling Gadager
- c. Aktivitetsniveau 2024



- d. Dispensation for afregning af vand- og varme i afdeling Birke-
/Bøgskoven u. helhedsplan.
- e. Suppleanter
- f. Bestyrelsesudvalg
- g. Tryghedspuljen
- h. Etablering af ny varmforsyning til Diget 78

4. Sager til orientering/drøftelse:

- a. Driftsrapport
- b. IT-investeringer
- c. Aktivitetsliste

5. Meddelelser:

- a. Formandskabet
- b. Direktøren
 - Punkt 5b
- c. Bestyrelsen
- d. Grøn Fond
 - d1 - Grøn Fond/Energi tiltag
 - Ingen ændringer
 - d2 - Grøn Fond/Ladestandere
 - Se bilag 5d,2

6. Eventuelt

7. Behandling af lukkede punkter

- Indstillingerne fremsendes særskilt

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt med følgende bemærkning:

- Formandskabet meddelte, at punkt 3b trækkes hvis punkt 3a vedtages.

2. Økonomi

a. Revisionsprotokol

Intet nyt



b. Optagne lån

I følgende afdelinger er der hjemtaget lån:

- Gadager på kr. 1.774.000 til nye legepladser.
- Afd. 20 på kr. 35.000.000 (**nedskrevet til 34.600.000.**) delfinansiering af forbedringsarbejdet, Teknisk opretning
- Afd. 37 på kr. 44.131.000 til Helhedsplanens Støttede arbejder
- Afd. 37 på kr. 17.039.000 til Helhedsplanens Ustøttede arbejder

c. Dispositionsfond, egen trækingsret og arbejdskapital

Bilag 2c er udsendt.

Johnny Petersen gennemgik de vigtigste tal.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Sager til beslutning:

a. Retningslinjer for egen trækingsret

Sagsfremstilling

Hvad er trækingsret?

Trækingsretten er en støtteordning i form af midler, som landets boligorganisationer sparer op i Landsbyggefonden – og som de kan ansøge om at trække ud igen.

Boligorganisationen kan vælge at bruge Trækingsretten til arbejder, som den enkelte afdeling ikke umiddelbart kan finansiere på egen hånd.

De enkelte afdelinger skal løbende spare op til almindelige vedligehold og fornyelse.

Trækingsretten kan anvendes til delvis finansiering af forbedrings- og opretningsarbejder.

Midlerne kan f.eks. anvendes i energiforbedringer af det eksisterende byggeri – og man bør have et overordnet fokus mod fremtidssikring af boligafdelingen.



Andel af pligtmæssige bidrag

Af de pligtmæssige bidrag overføres en andel til særlige konti med fortrinsrettigheder for de enkelte boligorganisationer. Det betyder, at de enkelte boligorganisationer i princippet indbetaler en andel til egen konto i Landsbyggefonden, hvorved de erhverver en trækingsret til at hjemtage midlerne, når der skal foretages større forbedrings- og opretningsarbejder i afdelingerne.

Indstilling:

Administrationen har brug for et regelsæt at styre efter i forbindelse med ansøgning om egen trækingsret.

Der stilles forslag om, at afdelingerne kan søge 8% af den samlede udgift til håndværkerudgifter inkl. uforudsete omkostninger på ustøttede sager.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender indstillingen.

Der var dialog om hvordan der kan disponeres og præcisering af hvordan retningslinjerne virker. På mødet fremkom der forslag om at forhøje procenten fra 8% til 10%.

Afstemning 10%:

Imod: 7 stemmer. For: 1 stemme.

Beslutning:

Det blev besluttet, at afdelingerne kan søge 8% af den samlede udgift til håndværkerudgifter inkl. uforudsete omkostninger på ustøttede sager. De 8% beregnes af den færdige pris.

b. Egen trækingsret til afdeling Gadager

Regler for egen trækingsret:

Trækingsretten er en støtteordning i form af midler, som landets boligorganisationer sparer op i Landsbyggefonden – og som de kan ansøge om at trække ud igen.

Boligorganisationen kan vælge at bruge Trækingsretten til arbejder, som den enkelte afdeling ikke umiddelbart kan finansiere på egen hånd.

De enkelte afdelinger skal løbende spare op til almindelige vedligehold og fornyelse.

Trækingsretten kan anvendes til delvis finansiering af forbedrings- og opretningsarbejder.



Midlerne kan f.eks. anvendes i energiforbedringer af det eksisterende byggeri – og man bør have et overordnet fokus mod fremtidssikring af boligafdelingen.

Gadager ansøger om trækningsret til udskiftning af døre og vinduer i hele afdelingen.

Den samlede udgift til udskiftning af vinduer og døre forventes at udgøre kr. 10.870.373 og afdelingen søger 8% af de samlede håndværkerudgifter svarende til kr. 869.630.

Egen trækningsret beregnes ud fra det billigste tilbud når det har været i udbud.

Vedlagt: Bilag 3b

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender indstillingen.

Beslutning:

Pga. beslutning i punkt 3a udgår punkt 3b.

c. Aktivitetsniveau 2024

På bestyrelsesmødet den 26. september 2023 blev der drøftet og besluttet, at aktivitetsniveauet skal nedrosles til kun at omhandle det mest nødvendige.

Formandskabet og direktøren har drøftet hvilke aktiviteter der bør være i 2024. Vi er kommet frem til følgende aktiviteter:

- 1) Salg af Bryggergårdsvej 1A**
- 2) Nybyggeri som erstatning for Bryggergårdsvej**
- 3) Opførelse af ny administrationsbygning på Diget**
- 4) Forsat styrkelse af samarbejdet med Glostrup Kommune**
- 5) Målsætningsprogram**
- 6) Renovation**

Kan bestyrelsen tilslutte sig, at det er de nævnte aktiviteter der arbejdes med i 2024?

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender indstillingen

Der var ingen bemærkninger fra organisationsbestyrelsen.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at det er de 6 nævnte punkter der arbejdes med i 2024.

d. Dispensation for afregning af vand- og varmeforbrug i Birke-/Bøgeskoven

Sagsfremstilling

I forbindelse med gennemførelse af helhedsplanen i Birke-/Bøgeskoven er der behov for en afklaring på afregning forbrug af vand- og varme.

Det er planen, at der søges dispensation for udførelse af individuel afregning af målt vand- og varmeforbrug, i bebyggelsen Birke-/Bøgeskoven, i hele renoveringsperioden.

Begrundelsen for ansøgningen er, at alle boliger renoveres på en måde, hvor eksisterende installationer i perioder skal udskiftes og boligerne vil være uden forbrugsmålere. Desuden vil langt størsteparten af beboerne skulle genhuses andre steder.

Det vil være forbundet med store omkostninger at skulle foretage en effektiv måling af forbruget under ombygningen i den enkelte bolig. Det vil ligeledes være forbundet med regnskabstekniske udfordringer, idet boligerne løbende skal have skiftet fra varmfordelingsmålere til energimåler, som afregnes på anden måde. Desuden ved vi erfaringsmæssigt, at der ofte opstår mistillid til de forbrug der nødvendigvis må beregnes for perioder, hvor der ikke har været monteret målere. Målerfirmaet Ista har oplyst, at det er en anvendt praksis i renoveringssager, som de kan anbefale.

Derfor indstilles det, at organisationsbestyrelsen godkender at administrationen kan søge om kommunal dispensation for den individuelle måling i nævnte periode og der i stedet sker en fordeling af forbrugsudgifterne efter boligernes størrelse/antal kvadratmeter.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender indstillingen.

Johnny Petersen supplerede indstillingen med en orientering om de udfordringer der er forbundet med afregningen af vand- og varmeforbrug

Efter en længere drøftelse besluttede bestyrelsen at punktet genoptages efter at have modtaget kommunens dispensation. Her skal der ske en drøftelse af hvordan der afregnes. Der opfordres til at kontakte Ista igen.



Beslutning:

Bestyrelsen besluttede enstemmigt, at administrationen kan søge kommunal dispensation for den individuelle måling i den nævnte periode.

Punktet medtaget på bestyrelsens møde i marts, hvor der skal udarbejdes et regelsæt som skal understøtte beboerne, hvis der opstår et større forbrug end tidligere.

Administrationen udarbejder et oplæg.

e. Suppleanter

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen har på et tidligere bestyrelsesmøde besluttet, at suppleanter ikke deltager på møderne med de lukkede punkter.

Formandskabet forslår, at suppleanter fremadrettet deltager på møderne med de lukkede punkter.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender indstillingen

Bestyrelsen havde en længerevarende snak om emnet, regler for deltagelse og argumenter for og imod.

Som ændring blev det nævnt, at en løsning kunne være:

Det er 1. suppleanten deltager.

Suppleanter kan deltage.

Der fremkom ikke en beslutning eller forslag til afstemning på baggrund af drøftelserne.

Der var enighed om, at det er relevant, at en suppleant kan deltage under lukkede punkter.

Beslutning:

Efter en længere drøftelse blev det besluttet, at punktet medtages på bestyrelsesmødet i marts og at direktøren undersøger formalia hos BL.

f. Bestyrelsesudvalg

Sagsfremstilling

Bestyrelse har nedsat følgende udvalg med følgende deltagelse:

1. Renovation

Kurt A. Jensen – formand (OB)

Lars Pastoft (OB)

Susanne W. Petersen (OB)

Per Dalhammer (ADM.)



2. Teknik

Lars Pastoft – Formand (OB)

Jesper Weidick (OB)

Kim Frydendahl (ADM.)

3. Bæredygtighed

Claus Hansen – Formand (OB)

Kurt A. Jensen (OB)

Mette Jensen (OB)

Katrine Bregnhøj (ADM.)

4. Økonomi

Kurt A. Jensen – Formand (OB)

Lars Pastoft (OB)

Michael Justesen (OB)

Allan Larsen (OB)

Johnny Petersen (ADM.)

Anja Herringsø (ADM.)

5. Målsætning

Lars Pastoft (OB)

Jesper Weidick (OB)

Simon M. Christiansen (OB)

Christine Pedersen (AB.)

Johnny Petersen (ADM.)

Katrine Bregnhøj (ADM.)

6. Ligeværd

Mette Jensen (OB)

Merete Møldrup (AB.)

Johnny Petersen (ADM.)

Martin Roed (GK)

Johan Kroesen (GK)

Mogens Mathiesen (Ligeværd)



Formandskabet ønsker en drøftelse og beslutning om alle nuværende udvalg skal forsætte og om der skal etableres nye udvalg?

A. Skal alle udvalg forsætte og skal der etableres nye udvalg?

1. Renovationsudvalg
2. Teknikudvalg
3. Bæredygtighed
4. Økonomi
5. Målsætning
6. Bæredygtighed

Beslutning:

A:

1. Renovation - uændret
2. Teknik - nedlægges
3. Bæredygtighed - Claus Hansen medlem, Jesper Weidick medlem, Kurt A. Jensen formand
4. Økonomi - uændret
5. Målsætning - uændret
6. Ligeværd (kaldes fremover samskabelsesprojekt) - uændret

Bestyrelsen godkendte enstemmigt den ovennævnte sammensætning i udvalgene og der nedsættes ikke yderligere udvalg.

Der indstilles, at styregruppen deltager på fremtidige renoveringssager ud fra følgende kriterier:

B. Deltagelse på renoveringsprojekter efter følgende 2 kriterier.

(omhandler ikke helhedsplaner)

1. På alle renoveringssager over 20 mio. kr.
2. Når direktøren vurderer det nødvendigt, så deltager styregruppen.

Det blev besluttet, at punktet tages op på marts mødet.



g. Tryghedspuljen

Sagsfremstilling

Det er formandskabets opfattelse, at det over tid kan blive en stor pulje og derfor fremsættes følgende 2 forslag:

Forslag 1

Den enkelte afdeling kan søges et beløb i Tryghedspuljen svarende til fordelingsnøglen herunder. Der skal kunne søges midler indtil det tildelte beløb er brugt.

Andelen kan se herunder:

Forsikringspulje 587.788 kr.

Afd. nr.	Afd. navn	Antal lejemålsenheder	Andel af forsikringspuljen
1	Ndr. Ringvej/Vestervej	126	26.185
6	Brøndbyvestervej/Gyvelvej	102,4	21.280
8	Hovedvejen/Bryggergårdsvej	108,2	22.486
9	Stadionkvarteret	1136,8	236.246
16	Institution Vestervang	16	3.325
18	Institution Ærtebjergvej	34	7.066
20	Rødkælkevej	193	40.109
28	Lilliendalsvej	24	4.988
29	Stenager	203	42.187
30	Granskoven/Egeskoven	132	27.432
31	Gadager	187	38.862
32	Lindeskoven	203	42.187
33	Birke/Bøgeskoven	252	52.370
37	Egeskoven	48	9.975
38	Sydvestvej	2	416
49	Ældreboliger Stenager 6	30	6.234
50	Bryggergårdsvej/ungdom	31	6.442

Kriterier for hvad der kan søges penge til:

- Hjertestarter
- Førstehjælpskurser
- Brandslukningskurser
- Generelt tryghedsskabende foranstaltninger.

Ved ansøgning af midler fra Tryghedsfonden skal ansøgningen godkendes af administrationen



Forslag 2

Tryghedspuljen har et loft på kr. 200.000 og alt derover tilbageføres til afdelingerne efter fordelingsnøglen.

Der skal kunne søges midler indtil det tildelte beløb er brugt.

Andelen kan se herunder:

Tryghedspulje 587.788 kr.

Afd. nr.	Afd. navn	Antal LME	Andel af Tryghedspuljen 200.000 kr.	Rest til fordeling 387.788 kr.
1	Ndr. Ringvej/Vestervej	126	8.910	17.275
6	Brøndbyvestervej/Gyvelvej	102,4	7.241	14.040
8	Hovedvejen/Bryggergårdsvej	108,2	7.651	14.835
9	Stadionkvarteret	1136,8	80.385	155.861
16	Institution Vestervang	16	1.131	2.194
18	Institution Ærtebjergvej	34	2.404	4.662
20	Rødkælkevej	193	13.647	26.461
28	Lilliendalsvej	24	1.697	3.291
29	Stenager	203	14.354	27.832
30	Granskoven/Egeskoven	132	9.334	18.098
31	Gadager	187	13.223	25.639
32	Lindeskoven	203	14.354	27.832
33	Birke/Bøgeskoven	252	17.819	34.550
37	Egeskoven	48	3.394	6.581
38	Sydvestvej	2	141	274
49	Ældreboliger Stenager 6	30	2.121	4.113
50	Bryggergårdsvej/ungdom	31	2.192	4.250

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter forslagene og beslutter hvilken løsning der vælges.

Bestyrelsen drøftede forslaget længe og indgående. Der var forskellige forståelsesspørgsmål som blev afklaret.

Afstemning:

Forslag 1:

Imod: 7 stemmer. For: 1 stemme.

Forslag 2:

Enstemmig godkendt.



Beslutning:

Forslag 2 er hermed godkendt. Tryghedspuljen har et loft på kr. 200.000 og alt derover tilbageføres til afdelingerne efter fordelingsnøglen.

h. Etablering af ny varmforsyning til Diget 78

Sagsfremstilling

I forbindelse med at Glostrup Forsyning skal fremføre nye varmeledninger til bl.a.

- Diget 15 (afd. 9)
- Diget 80 (afd. 9)
- Gærdet 7 (afd. 9)
- Bakken 1-11 (kommunale bygninger)
- Bakke 2 (kommunale bygninger)

I dag foregår varmforsyningen til Diget 78 via gamle oliefyr som står til udskiftning. Derfor indstilles det, at varmen til Diget 78 (afd.16) fremover leveres som fjernvarme. Samlet investering (en pakkedøsning) til alle adresser udgør kr. 3.749.000. Heraf udgør Glostrup Boligselskabs andel kr. 360.000 til Diget 78 (afd. 16)

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender indstillingen.

Bestyrelsen drøftede indstillingen.

Beslutning:

Beslutningen blev enstemmigt vedtaget.

4. Sager til orientering/drøftelse:

a. Driftsrapport

Ingen bemærkninger.

b. IT-investeringer

Der holdes introduktion i brug af Teams for afdelingsbestyrelsesmedlemmerne, således de indkøbte computere kan komme i brug på bestyrelsesmøderne.



c. Aktivitetsliste

Aktivitetshuset Paraplyen: Formanden har holdt et uformelt møde med den frivillige gruppe der har meddelt, at de ikke længere arrangerer beboeraktiviteter.

Gruppen stiller sig til rådighed til at hjælpe andre i gang.

Nye ideer til aktiviteter modtages.

Glostrup Boligselskab arbejder på et indlæg til DitBeboerblad vedrørende mulighederne for anvendelse af aktivitetshuset.

5. Meddelelser

a. Formandskabet

- I forbindelse med opsigelse af administrationsaftalen med Glostrup Net har bestyrelsen for Glostrup Net bedt om et møde med formandskabet. Norlys overtager håndteringen af pakkeskifte pr. 1. april 2024 i afdeling Stadionkvarteret og afdeling Ndr. Ringvej. Administrationsaftale med Glostrup Net er opsagt. Der er indgået ny administrationsaftale (håndtering af økonomi mv.) med Norlys som senest træder i kraft pr. den 1. juli 2025.
- Formandskabet deltager sammen med direktøren på driftens morgenmøde førstkommande fredag.
- Formandskabet, Johnny Petersen og Henrik Kjeldsen har holdt et positivt møde med en general dialog om drift. Nyt møde holdes i marts.
- Formandskabet og direktør har løbende møder med Glostrup Kommune om nybyggeri.

b. Direktøren

- **Personale:**
Driftsleder Steen Marcussen er opsagt og stillingen er nedlagt.
Medarbejder søges til en nyoprettet stilling som servicekoordinator.
- **Påbud fra Arbejdstilsynet.**
Formandskabet, Per Dalhammer og Johnny Petersen har holdt møde med Dansk Erhverv. Arbejdet med udarbejdelse af handleplaner og firmapolitik er i gang. Skal være færdig senest den 1. april 2024.
- **UNIK it-system.**
Vi er i gang med at skal skifte platform og filstruktur.
Ny aftale med UNIK indebærer flere moduler og ubegrænset licenser, men indebærer også en stigning i udgiften.
Mere info på førstkommande møde.



c. Bestyrelsen

- Intet nyt.

d. Grøn Fond

1. Grøn Fond/Energi tiltag

Intet nyt.

2. Grøn Fond/Ladestandere

Se bilag 5d,2 – omdelt på mødet.

6. Eventuelt

- Intet nyt.

7. Behandling af lukkede punkter

- Indstillingerne behandles særskilt

Mødet slut kl. 21.00.

Glostrup den 5. februar 2024.

Lars Pastoft
formand