



Referat

Glostrup den 31. oktober 2024

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 29. oktober 2024

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

Til stede: Lars Pastoft, Kurt A. Jensen, Susanne W. Petersen, Jesper Weidick, Heidi R. Brandt, Camilla V. Damsgaard, Christine Pedersen, Annette N. Thomsen (deltog fra kl. 17.50) og Bennie Spilker.

Fra administrationen: Per Dalhammer og Annette Strate.

Afbud: Allan Larsen

Mødet var indkaldt med dagsorden ifølge forretningsordenen:

1. Godkendelse af dagsorden

1a Præsentation af boligselskabets hjemmeside

2. Økonomi

- a. Revisionsprotokol
- b. Optagne lån
- c. Dispositionsfond, egen trækingsret og arbejdskapital

3. Sager til beslutning:

- a. Emner til samarbejds mødet den 4. november 2024
- b. Godkendelse af kommissorium for styregrupper for helhedsplaner, bygge- og renoveringsprojekter
- c. Valg af repræsentanter til udvalg og styregrupper
- d. Tilretning af fleksible udlejningsregler
- e. Mødeplan for organisationsbestyrelsen 2025
- f. Politik for eftergivelse af krav mod fraflyttere
- g. Politik for beboeres manglende el-tilmelding
- h. Kommende ekstraordinært repræsentantskabsmøde
- i. Godkendelse af driftsbudget 2025 for afd. 20 Rødkælkevej

4. Sager til orientering/drøftelse:

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



5. Meddelelser:

- a. Formandskabet
- b. Direktøren
- c. Bestyrelsen

6. Eventuelt

1. Godkendelse af dagsordenen.

Formanden bød velkommen, og meddelte at der var modtaget afbud fra Allan Larsen, og Annette N. Thomsen kom lidt efter mødestart.

- Punkt 1a
Selskabets IT-ansvarlige Kasper D. Nielsen præsenterede selskabets kommende nye hjemmeside med layout, opbygning mm.
Per Dalhammer informerede om at der som noget helt nyt er opstået en mulighed for at sammenkoble oplysninger til vores kommende opdaterede IT-plattform, Unik HabiCen til den nye hjemmeside. Den løsning afventer vi svar på. Herefter planlægges hjemmesiden igangsat.
Bestyrelsen nævnte, at plantegninger over boligerne skal medtages på den nye hjemmeside og Per Dalhammer bekræftede at det var planen at indarbejde disse, i ansøgningsmodulet når det var muligt.
-

2. Økonomi

- a. Revisionsprotokol
- b. Optagne lån
- c. Dispositionsfond, egen trækningsret og arbejdskapital

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Der var ingen behandling af de nævnte emner på dette møde.



3. Sager til beslutning

a. Samarbejds møde den 4. november 2024

Samarbejds mødet afholdes mandag den 4. november 2024 kl. 17.00 – 19.00 i aktivitetshuset Paraplyen, Østre Lindeskov, 2600 Glostrup.

Som besluttet på forrige bestyrelses møde er følgende emner foreslået til dagsordenen:

Dagsorden:

1. Orientering om fremdriften og processen for ansættelse af ny direktør og økonomichef.
2. Hvem gør hvad? Orientering om hvem man skal kontakte i GB og OB (udvalg og styregrupper).
3. Fremtidige fokusområder i driften
4. Klagesager - orientering om processen for beboerklager
5. Råderet
6. Ladestandere og parkeringsforhold – erfaringsdeling mellem afdelingskonsulenter og beboerdemokrater.
7. Eventuelt

På mødet deltager følgende:

- OB: Formand og 1 bestyrelsesmedlem
- Afdelingsbestyrelser: Bestyrelsesmedlemmer, 2 fra hver afdeling
- Administrationen: Direktør, chefgruppe, og afdelingskonsulenter

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

b. Godkendelse af kommissorium for styregrupper for Helhedsplaner, Bygge- og renoveringsprojekter.

Sagsfremstilling:

For at sikre at organisationsbestyrelsen bliver tilstrækkeligt orienteret om igangværende og kommende projekter i afdelingerne, nedsættes styregrupper der kan følge og rapportere til organisationsbestyrelsen og projekternes omfang, økonomi og fremdrift.

Version 1

Referat bestyrelses møde 29. oktober 2024



Der er udarbejdet særskilte oplæg til følgende styregrupper:

Kommissorium for Styregrupper for større renoveringssager, se bilag 3b-1

Kommissorium for Styregrupper for Nybyggeri og Helhedsplaner, se bilag 3b-2

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen godkender det reviderede princip med nedsættelse af styregrupper, efter reglerne beskrevet i de nævnte kommissorier.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte de nævnte kommissorier og besluttede at organisationsbestyrelsen skal være repræsenteret af formand og næstformand i styregrupperne.

c. Valg af repræsentanter til udvalg og styregruppe m.v.

Der er behov for følgende:

- Valg af repræsentant til bestyrelsen for grundejerforeningen Egeskoven. Boligselskabet har 2 bestyrelsesposter i bestyrelsen, som organisationsbestyrelsen skal udpege medlemmer til. Susanne W. Petersen og medarbejderrepræsentant Simon M. Christiansen er tidligere valgt. Simon M. Christiansen er efterfølgende udtrådt af organisationsbestyrelsen og derfor skal der nu vælges en ny.
- Nedsættelse af styregrupper for følgende projekter:
 - Styregruppe for afslutning af Helhedsplan afd. 9, Stadionkvarteret
 - Styregruppe for Helhedsplan afd. 37, Egeskoven
 - Styregruppe for byggeprojektet afd. 51, Fuglestien
 - Styregruppe for Helhedsplan for afd. 33, Birke- og Bøgeskoven

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender de forslåede kommissorium for styregrupperne og vælger repræsentanter til Grundejerforeningen Egeskovens bestyrelse.

Beslutning:

Kommissoriet blev allerede godkendt i forbindelse med behandlingen af dagsordenens punkt 3b. Bestyrelsen besluttede, at Susanne W. Petersen fortsætter i udvalget og Heidi R. Brandt indtræder som ny repræsentant.



d. Tilretning af fleksible udlejningsregler

Sagsfremstilling:

De nuværende anvisningsregler har brug for nogle enkelte præciseringer, som er indarbejdet og fremgår af bilag 3d -1 og bilag 3d -2. Tekst markeret med gult, skal udgå.

Desuden ønsker boligselskabets beboerservice at bestyrelsen tager stilling til om der kan gives fortrinsret til familier med børn, der er boende i boligselskabet og søger større bolig.

Ved en vedtagelse skal reglerne ligeledes godkendes af Glostrup Kommune

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen godkender de i nævnte bilag foreslåede rettelser, samt den her nævnte fortrinsret til større boliger for herboende familier med børn.

Der var en længere dialog og spørgsmål til de foreslåede rettelser.

Beslutning:

Efter en mindre sproglig rettelse godkendte bestyrelsen enstemmigt de indstillede regler for fleksibel udlejning. Reglerne er vedhæftet dette referat.

Bestyrelsen vedtog at de ny reglerne skulle have øjeblikkelig virkning.

e. Mødeplan for organisationsbestyrelsen 2025

Det foreslås, at mødeplanen for organisationsbestyrelsen i 2025 fastlægges som følger:

Bestyrelsesmøder:

- Bestyrelsesmøde 1 tisdag den 28. januar
- Bestyrelsesmøde 2 tirsdag den 25. marts
- Bestyrelsesmøde 3 tirsdag den 29. april
- Bestyrelsesmøde 4 tirsdag den 20. maj
- Bestyrelsesmøde 5 tirsdag den 26. august
- Bestyrelsesmøde 6 tirsdag den 28. oktober
- Bestyrelsesmøde 7 torsdag den 11. december med julemiddag



Repræsentantskabsmøde:

- Repræsentantskabsmøde lørdag-søndag den 13.-14. juni

Formandsmøder:

- Formandsmøde 1 tirsdag den 7. januar
- Formandsmøde 2 tirsdag den 4. marts
- Formandsmøde 3 tirsdag den 8. april
- Formandsmøde 4 tirsdag den 6. maj
- Formandsmøde 5 tirsdag den 5. august
- Formandsmøde 6 tirsdag den 7. oktober
- Formandsmøde 7 tirsdag den 18. november

Samarbejds møder:

- Samarbejds møde 1 mandag den 7. april
- Samarbejds møde 2 mandag den 17. november

Udvalgsmøder:

- Renovation februar, juni, september og november
- Teknik februar, juni, september og november
- Økonomi februar, april, maj og august
- Bæredygtighed februar, juni, september og november
- Målsætningsudvalg (august, november, januar, marts, maj)
- Aktivitetsudvalg februar, juni, september og november

Forventningsafstemning for bestyrelsens deltagelse på afdelingsmøderne skal drøftes forud for afholdelse af møderne.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender mødeplanen.

Beslutning:

Mødeplanen blev enstemmigt vedtaget. Repræsentantskabsmødet holdes den 14.-15. juni 2025

f. Politik for eftergivelse af krav til fraflyttede lejere

Sagsfremstilling

I en række fraflytningssager, afviser fraflytter boligselskabets krav om betaling for misligholdelse, manglende leje, afgifter m.v. Sådanne sager ende ofte i beboerklagenævnet i boligretten.



I en del af disse sager kan boligselskabet eller boligselskabets advokat forinden forudse, at det vil være omkostningstungt eller muligvis helt umuligt, at få kravet godtgjort hos fraflytteren. Derfor anbefales det ofte fra advokaten at indgå forlig i sådanne sager, for at minimere kravet i håb om at fraflytter vil kunne betale en mindre del af det rejste krav. Boligselskabet har behov for nogle retningslinjer at arbejde efter i sådanne sager og anmoder derfor bestyrelsen om at godkende nedennævnte indstilling

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen beslutter, at boligselskabet ikke indgår forlig om rejste krav mod fraflyttere, så alle fraflyttere behandles ens og alle rejste krav så vidt muligt inddrives.

Per Dalhammer bemærkede, at fraflytter kan indgå en aftale om afdragsordning

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte enstemmigt indstillingen.

g. Politik vedrørende beboers manglende el-tilmelding

Sagsfremstilling

I henhold til loven om frit valg af el-leverandør, skal beboerne selv indgå aftale om køb af el fra en leverandør. Således er der ikke en automatisk proces for dette og det sker til tider at beboerne ikke får indgået en aftale og forbruget på lejerens elinstallation i stedet fremsendes til boligselskabet. I sådanne situationer videre sendes kravet til beboeren med meddelelse om at få kundeforholdet bragt i orden, men desværre er der beboere der forsat "glemmer" dette.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen beslutter, at boligselskabet kan beordre el-tilslutningen lukket. Beboeren vil forsat blive opkrævet for boligselskabets udlæg til beboerens el-forbrug, samt udgifter til lukning og senere åbning af elforsyningen.

Per Dalhammer oplyste, at dette vil blive indført på fremtidige huslejekontrakter.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte enstemmigt indstillingen.

h. Kommende ekstraordinært repræsentantskabsmøde

Sagsfremstilling

Der skal afholdes ekstraordinært repræsentantskabsmøde og bestyrelsen skal godkende dagsorden.

Version 1

Referat bestyrelsesmøde 29. oktober 2024



Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen godkender følgende dagsorden for repræsentantskabsmøde den 2. december d.å.:

1. Præsentation af ny direktør
2. Erhvervelse af kommunale vejanlæg i afd. 9 Stadionkvarteret.
3. Godkendelse af opførelse af afdelingen Fuglestien, med 104 boliger. Bebyggelsen skal opføres på areal tilhørende hhv. boligselskabet og Glostrup Kommune
4. Godkendelse af opførelse af administrationsbygning på adressen Diget 78
5. Ændring af vedtægter

Beslutning:

- Det blev præciseret, at bestyrelsen ønsker mandat fra repræsentantskabet til at gå videre med planerne på Fuglestien og administrationsbygning på Diget 78. Der vil på mødet være en præsentation af projekterne.
- Ændring af vedtægter. Forretningsgang for afholdelse af afdelingsmøder ønskes ændret således at forslag der ønskes til behandling, fremsendes til afdelingsbestyrelsen og administrationen i så god tid (og senest 14 dage før), at forslagene kan kvalitetssikres før en udsendelse til beboerne.

Indstillingen blev godkendt.

Punkt 3i – Godkendelse af driftsbudget 2025 for afd. 20 Rødkælkevej

Sagsfremstilling

Afdelingsbestyrelsen har tidligere annulleret det planlagte afdelingsmøde i afdelingen, da de ikke kunne godkende det af boligselskabet udarbejdede budget for 2025. Afdelingsbestyrelsen ønskede den ydelsesaftalen for ejendomsfunktionærydelserne ændret, så antallet af timer blev reduceret. Efter en række drøftelser mellem boligselskabet og afdelingsbestyrelsen, med deltagelse af formandskabet for organisationsbestyrelsen, er der nu udarbejdet et budget hvor ydelserne i tid og omfang svarer til en fuldtids ejendomsfunktionær/ et årsværk. Budgettet vil blive fremlagt og gennemgået på mødet.

Det er meddelt afdelingsbestyrelsen at boligselskabet vil indkalde til det manglende ordinære afdelingsmøde den 27. november d.å. hvor afdelingsmødet bl.a. skal behandle budgettet.

Indstilling:

Version 1

Referat bestyrelsesmøde 29. oktober 2024



Det indstilles at bestyrelsen godkender det udarbejdede budget der vil blive præsenteret for beboerne på afdelingsmødet. Hvis afdelingsmødet ikke skulle godkende budgettet, vil det blive indbragt til behandling af tilsynsmyndigheden - Glostrup Kommune.

Afdelingsmødet den 27. november 2024 er ændret til den 4. december 2024, hvor formandskabet og Per Dalhammer deltager.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte enstemmigt budgettet.

Bestyrelsens ønsker en snarlig behandling af budgettet i afdelingen, så en husleje-forhøjelse kan blive fordelt over så mange måneder som muligt i det kommende år. Derfor besluttede bestyrelsen at organisationsbestyrelsen skulle indkalde til afdelingsmødet, så mødet ikke vil kunne udsættes eller aflyses på ny.

1. Sager til orientering/drøftelse

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

Punktet blev udsat til næste møde

2. Meddelelser:

a. Formandskabet

- Ansættelse af ny direktør pr. 15. november 2024. Ansættelsesudvalget er meget tilfreds med processen, og ser frem til at byde den nye direktør velkommen.
- Ansættelse af økonomichefen 1. januar 2025. Den nye direktør vil deltage i ansættelsesprocessen.

b. Direktøren

- Åbningstiden i beboerservice på fredage er ændret fra kl. 9-12 til kl. 9-11 (som på driftskontoret).
- Ekspedition på Bryggergårdsvej er lukket mellem jul og nytår.

c. Bestyrelsen

- Afd. 9 Stadionkvartret – afdelingens budget er indbragt til kommunal godkendelse, efter en forkastelse på afdelingsmødet.



3. Eventuelt

- Julegave til beboerdemokraterne - spørgsmål om mulighed for andet end vingave. Formandskabet ser på en anden løsning.

Mødet slut kl. 19.50

Referent: Annette Strate

Glostrup den 31. oktober 2024

Lars Pastoft
formand