

# Referat



Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 8. februar 2023  
Udsendt den 8. marts 2023

## Afdelingsmøde den 8. februar 2023, kl. 19.00 Restauranten, Glostrup Hallen

**Til stede:** 53 lejemål incl. repræsentanter fra bestyrelsen. Der var følgende antal lejemål repræsenteret fra hver afdeling  
Afd. I: 2  
Afd. II: 6  
Afd. III: 13  
Afd. IV: 32

**Fra administrati-  
onskontoret:** Lisa Fomsgaard Nielsen, Bo Eggertsen, Bettina Bjørnberg og Susanne Sauerberg.

### Indholdsfortegnelse

1. Velkomst ved formanden.....	2
2. Valg af dirigent.....	3
3. Valg af stemmeudvalg og referent.....	3
4. Orientering om Vestergården som forebyggelsesområde.....	3
5. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 2023/2024 .....	5
6. Behandling af indkomne forslag .....	7
7. Valg af repræsentantskabsmedlemmer til Glostrup Ejendomsselskab .....	8
8. Eventuelt.....	9

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 8. februar 2023  
Udsendt den 8. marts 2023

### 1. Velkomst ved formanden

Da formand Tommy Carlsen var blevet syg, bød næstformand Lisa Dahl-Svensson velkommen på Tommys vegne. Næstformand Lisa Dahl-Svensson præsenterede bestyrelsens medlemmer og suppleanter.

Lisa Dahl-Svensson informerede om, at bestyrelsen har besluttet at afholde bestyrelsesmøder den 2. tirsdag i måneden, hvor det er muligt at komme på administrationskontoret og få en snak med bestyrelsesmedlemmerne. Lørdag d. 4. marts 2023 er bestyrelsen på seminar, hvor der skal arbejdes med de mange punkter der er blevet aftalt på de sidste to beboermøder. Bestyrelsen har indtil videre nedsat følgende udvalg: belysningsudvalg, vaskeriudvalg samt et udvalg der skal varetage de sociale arrangementer.

Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen fortalte lidt om hvad det sker i Vestergården og hvilke opgaver som afdelingsbestyrelsen har planlagt at drøfte på bestyrelsesseminaret:

- Opdateringen af husorden og reglementer – herunder haver og hække.
- Fartbump afd. II
- Parkeringsregler
- Facebookgruppe for beboer.
- El-lade standere
- Belysning
- Vaskerier
- Internetforum/kommunikation med beboere
- Integration i Vestergården
- Sociale arrangementer, hvis du har lyst til at være med i planlægning af arrangementer, så tøv ikke med at tage fat i bestyrelsen.

Lisa Fomsgaard Nielsen orienterede desuden om, at der er afholdt møder i følgegruppen vedrørende nye tage. Der arbejdes på at få røde tage med røde solceller. Vi regner med at kunne indkalde til besluttende afdelingsmøde inden sommerferie.

Afdeling IV skal have nye varmecentraler. Det bliver små lokale fjernvarmeinstallationer. Grunden til at man starter i afd IV er, at både at de ikke skal have skiftet tagene og desuden er det i afdeling IV der har været store udfordringer med varme og varmt vand. Der er valgt en ny rådgiver, der skal varetage forløbet. Det kan desværre ikke nå at blive udført inden næste varmesæson, da det skal i udbud. Der har været 6 rørbrud hen over denne vinter.

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 8. februar 2023  
Udsendt den 8. marts 2023

Bestyrelsen foreslog Laurits Roikum, formand for Frederiksberg forenede Boligselskaber, til dirigent.

### 2. Valg af dirigent

Laurits blev valgt til dirigent og takkede for valget og kunne konstatere at mødet var rettidigt indkaldt og forsamling var beslutningsdygtig.

### 3. Valg af stemmeudvalg og referent

Det blev besluttet, at stemmeudvalg vælges hvis der bliver brug for det. Susanne fra administrationen blev valgt til referent.

Der var forslag om at ændre på dagsorden, så punkt 7. "Valg af repræsentantskabsmedlemmer" rykkes op til før indkomne forslag. Dette blev vedtaget.

### 4. Orientering om Vestergården som forebyggelsesområde

Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen fortalte om at Vestergården er kommet på forebyggelseslisten.

Folketinget har nu besluttet at der er 4 lister:

- Forebyggelsesområde (som Vestergården)
- Udsat område
- Parallelsamfund
- Omdannelsesområde

For at komme på forebyggelseslisten skal der være over 1.000 beboere i området og over 30% af beboerne skal have ikke vestlig baggrund.

Derudover skal man opfylde minimum 2 af kriterierne:

1. Mere end 30 % af beboerne i alderen 18-64 år er udenfor arbejdsmarked/uddannelse
2. Andelen af beboere der er dømt efter straffelov, våbenlov eller lov om euforiserende midler overstiger 2 gange landsgennemsnit (pt. 1,45%)
3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 %
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst udgør mindre end 65 % af regionsgennemsnittet (for 15-64-årige).

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 8. februar 2023  
Udsendt den 8. marts 2023

Vestergården opfylder kriterierne vedrørende antal dømt og den gennemsnitlige indkomst, som det ses af nedenstående:

Område	Beboere (+1.000)	E&I ikke vestlig >30%	Udenfor arb.marked >30%	Dømte >1,45%	Kun grundskole >60%	Gns. indkomst <65%
Opgjort	1/1-22	1/1-22	2020-2021	2020-2021	1/1-22	2021
Glostrup Vestergård	1.614	41,6	27,4	1,68	53,9	61,3

Det der sker når man kommer på forebyggelseslisten, er at der bliver ændret på udlejningsreglerne. Lisa Fomsgaard Nielsen pointerede, at det derfor kun har betydning ved udlejning, og dermed er der ingen der bliver tvunget til at flytte eller boliger der skal rives ned.

Når Glostrup Kommune anviser beboere til en lejlighed i Vestergården via deres 25% anvisningsret, så må kommunen som udgangspunkt ikke anviser boligsøgende hvor en person i husstanden:

- Er dømt – og løsladt indenfor de seneste 6 mdr.
- Har fået sit lejemål ophævet indenfor de seneste 6 mdr. pga grove brud på husorden
- Andre end vestlige statsborgere
- I 6 mdr. i træk har modtaget selvforsørgelses- og hjemsendelsesydelse eller overgangsydelse.
- I 2 år i træk har modtaget kontanthjælp

Ifølge lovgivningen omkring forebyggelsesområde skal al anden udlejning via ventelisten ske via fleksible kriterier, hvor nye beboere skal opfylde de fleksible kriterier for at kunne få en bolig i Vestergården. Kommunen har ret til alene at opsætte de fleksible kriterier – dog er det for Vestergården sket i samarbejde med Glostrup Ejendomsselskab.

Den prioriterede liste over fleksible kriterier for boligsøgende ser således ud:

- Med hjemmeboende børn og fast tilknytning til arbejdsmarkedet eller under uddannelse
- Med fast tilknytning til arbejdsmarkedet eller under uddannelse
- Med fast tilknytning til arbejdsmarkedet eller er på aldersbetinget pension og hvor mindst en er over 60 år
- Med fast beskæftigelse eller under uddannelse og er ved at blive separeret eller skilt og har boet i Glostrup kommune i min. 2 år

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 8. februar 2023  
Udsendt den 8. marts 2023

- Unge i Glostrup kommune der ønsker at flytte hjemmefra første gang og er i job eller uddannelse

Spørgsmål fra salen: Er der søgt midler via Landsbyggefonden til brug for renoveringsprojekter, nu hvor vi er på listen? Lisa Fomsgaard Nielsen svarede, at der vil blive søgt midler til vores projekter. Om det faktum at Vestergården er kommet på forebyggelseslisten har betydning for Landsbyggefondens prioritering, må tiden vise.

### 5. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 2023/2024

Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen gennemgik først driftsbudgettet for afd. IV. Alle afdelinger skal stige i husleje. Det er blandt andet på grund af stigende energiudgifter, stigende renovationspriser, stigende pligtmæssige bidrag (lovgivningsbestemt bidrag, der indbetales til Landsbyggefonden), afskrivninger på tidligere års underskud og øgede henlæggelser.

Spørgsmål fra salen: hvor er de ekstra henlæggelser, der blev vedtaget i februar 2022 placeret – og hvordan sikres det at de ikke bruges i den normale drift?

Lisa Fomsgaard Nielsen forsikrede om, at midlerne går ind på henlæggelseskontoen (kt. 401), og at de ikke bliver brugt til normale driftsting. De skal anvendes til de kommende renoveringer og dem der når at blive opsparet er allerede indtænkt til den kommende tagsag. Lisa Fomsgaard Nielsen lovede, at uddybe nærmere i referatet.

Det kan oplyses at de huslejestigninger, der blev vedtaget på afdelingsmøde i februar 2022 svarer til følgende beløb:

- Afdeling I – 4,17% vedtaget, hvilket svarer til 254.000 kr. pr. år
- Afdeling II – 4,01% vedtaget, hvilket svarer til 429.000 kr. pr. år
- Afdeling III – 4,35% vedtaget, hvilket svarer til 358.000 kr. pr. år
- Afdeling IV - 3,73% vedtaget, hvilket svarer til 755.000 kr. pr. år

Det er derfor disse summer for hver afdeling, der overføres til henlæggelserne. Administrationen er meget bevidst om, at henlæggelseskontoen skal indeholde disse midler og at de opsparede henlæggelser alt andet lige skal stige med mindst dette beløb hvert år. Administrationen vil overveje, hvordan man ved fremtidige budgetter kan synliggøre dette bedre.

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 8. februar 2023  
Udsendt den 8. marts 2023

Spørgsmål fra salen: hvordan er økonomien i selskabslokalet? Lisa Fomsgaard Nielsen orienterede om, at Glostrup Ejendomsselskabs repræsentantskab allerede har bedt administrationen analysere økonomien omkring selskabslokalet og gæsteboligen.

### **Gennemgang af budget for afdeling IV:**

*Afdeling IV stiger med 2,82%*  
Budgettet blev godkendt.

### **Gennemgang af budget for afdeling I:**

*Afdeling I stiger med 4,92%*  
Budgettet blev godkendt.

### **Gennemgang af budget for afdeling II:**

Spørgsmål vedrørende henlæggelser er der en plan for, hvad der skal udføres? Ja der er planlagt hvad der skal udføres i det kommende regnskabsår. Driften aftaler med den siddende bestyrelse på en markvandring hvad der skal udføres af planlagte renoveringer. Næstformand Lisa fortæller at bestyrelsen laver markvandring to gange om året, forår og efterår.

Der blev stillet spørgsmål ved, om hvad der tidligere er sket, siden der ikke er sparet flere henlæggelser op? Har der været tilsyn med de tidligere budgetter/regnskaber, når der ikke er opsparet? Lisa Fomsgaard Nielsen fortalte, at det er svært at sige hvad der præcist er sket, men at der desværre nok i mange år ikke har været tilstrækkelig fokus på dette. Glostrup Kommune er tilsynskommune, og godkender hvert år regnskaber samt afholder styringsdialogmøde med boligselskabets ledelse.

Lisa Fomsgaard Nielsen viste en dias, der viser huslejeudviklingen fra 2014 – 2022, hvoraf det ses, at der har ikke været huslejestigning i mange år. Det skal yderligere tilføjes, at det først var i marts 2019, der blev udarbejdet en fysisk tilstandsundersøgelse for hele Glostrup Ejendomsselskab og siden da har der været arbejdet intenst med løsninger. Da der er mange ting, der skal laves, må det ske over en årrække, da en samlet renovering vil betyde meget store huslejestigninger på en gang.

*Afdeling II stiger med 4,40%*  
Budgettet blev godkendt.

### **Gennemgang af budget for afd III:**

*Afdeling III stigning med 4,64%*  
Budgettet blev godkendt.

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 8. februar 2023  
Udsendt den 8. marts 2023

Lisa Fomsgaard Nielsen orienterede om, at der er blevet ryddet op i antennebudgetterne, så alle får det samme leveret og derfor også skal betale det samme. Der er en stigning for levering af tv-kanaler. Hvis man ønsker at afmelde sin tv-pakke, kan dette gøres skriftligt til administrationskontoret.

### 6. Behandling af indkomne forslag

#### 6.1 Forslag om grilning i afdeling III

Afdelingsbestyrelsen (AB) arbejder videre med forslaget i forbindelse med ændring af husorden.

#### 6.2 Forslag om afskaffelse af pavillon regel i afdeling III

AB arbejder videre med forslaget i forbindelse med ændring af husorden.

#### 6.3 Forslag om tilladelse til eget valg af hegn og at få hegn foran i afdeling III

AB arbejder videre med forslaget i forbindelse med ændring af husorden.

#### 6.4 Forslag om tilslutning til parkeringsordning i afdeling II

Efter en snak i salen om fordele og ulemper med at have parkeringsordning blev forslaget sat til afstemning.

4 stemmer for og 8 stemmer imod  
Forslaget faldt.

#### 6.5 Forslag om udbedring af tag over skur i afdeling IV

Serviceleder Bo orienterede om, at udskiftning af taget er planlagt i næste års budget.

#### 6.6 Forslag om udskiftning af lås i afdeling IV

Der er aftalt med AB, at låsene bliver skærmet af, så der ikke kommer vand og frost i. Det vil ske i alle afdelinger.

#### 6.7 Forslag om flere fliser ved skur i afdeling IV

Da der er økonomisk konsekvens i forslaget, vil AB se på det sammen med driften, når der foretages markvandring.

#### 6.8 Forslag om renholdelse eller fjernelse af skorsten i afdeling IV

AB og driften sætter forslaget på liste til næste gang, der skal stillads op.

#### 6.9 Forslag om renholdelse/rengøring af facader, altaner og evt. vinduer i afdeling IV

Dette gælder kun afdeling IV, afdeling III er ikke forslagsstiller. Vinduespudsning er beboernes egen opgave. Det er muligt at flere beboer kan gå samme om at finde en vinduespudser.

## Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 8. februar 2023  
Udsendt den 8. marts 2023

Det blev sat til afstemning om AB skal arbejde videre sammen med driften om med at finde ud af økonomien i resten af forslaget?

12 for forslaget  
42 imod forslaget  
Forslaget faldt.

### **6.10 Forslag om større og bredere tagrender i afdeling III og IV**

Forslaget gælder kun afd. IV. Afd. III er ikke forslagsstiller.

Tagrenderne har den maximale brede man kan have, så det er ikke en mulighed at gøre som forslagsstiller har foreslået. Serviceleder Bo oplyser at der nu bliver rensede tagrender 2 gange årligt. Dette gøres for at prøve at mindske rester fra de grønne tage som fuglene kan sidde og hakke i.

### **6.11 Forslag om fjernelse af skakter i de gule blokke i afdeling III og IV**

Forslaget gælder kun afdeling IV. AB vil tage det med overvejelserne, når der skal skiftes stigsstrenger og faldstammer i alle afdelinger.

### **6.12 Forslag om opdatering af hjemmeside for afdeling III og IV**

AB arbejder videre med forslaget – og det skal naturligvis gælde for hele selskabet.

### **6.13 Forslag om nedsættelse af udvalg vedrørende fælles kommunikation for afdeling III og IV**

AB har det på opgavelisten - at arbejde med kommunikation i hele Vestergården.

## **7. Valg af repræsentantskabsmedlemmer til Glostrup Ejendomsselskab**

Punktet blev efter aftale med forsamlingen behandlet før punkt 6. Indkomne forslag.

Repræsentantskabet for Glostrup Ejendomsselskab er blandt andet dem der godkender regnskaber, godkender igangsætning af afdelingens renoveringsprojekter, godkender eventuel sammenlægning.

Følgende blev valgt til repræsentantskabet:

Afd. I Steen Graven Ravn  
Afd. II Jørgen Skouhus Thomsen  
Afd. III Leif Hansen  
Afd. IV Tommy Carlsen og Sanne Albrechtsen

Der kunne desværre kun findes en suppleant:  
Freddy Nielsson fra afd. III



## Referat

Glostrup Ejendomsselskab  
Møde den 8. februar 2023  
Udsendt den 8. marts 2023

### 8. Eventuelt


Når husorden bliver sendt til afstemning, skal det så godkendes for hver ændring? Når afdelingsbestyrelsen har færdiggjort arbejdet med revidering af husorden og andre regler, vil det blive overvejet hvordan godkendelsesproceduren skal være.

Ruth roste bestyrelsen for deres arbejde.

#### Information:


Beboersiden på Facebook hedder "Vestergårdens beboere". Siden administreres af medlemmer fra bestyrelsen.

Administrationen opfordrer til at man installerer KAB app'en Mig og min bolig. Der kan man oprette opgaver til administrationen, få beskeder vedrørende rørbrud og lignende.



---

Dirigent Laurits Roikum



---

Formand Tommy Carlsen

