

Dagsorden

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 23. maj 2024

Udsendt den 16. maj 2024

**Organisationsbestyrelsesmøde
torsdag den 23. maj 2024 kl. 18.00
i fælleslokalet, Stolpehøj 61, 1.,
2820 Gentofte**

Organisationsbestyrelsen: Ole Lund Petersen, Hanne Groth Jørgensen, Jesper Dalhoff, John Olsen, Julia Becher, Kevin Høj, Nina Veronique Messerschmidt, Lillian Hottenroth, Kristian Randløv Lydolph

Afbud:

Suppleanter: Erik Frikke, Annie Kreibke

Afbud:

KAB: Kundechef Hadi Rafi Mehdi

Dagsorden

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 23. maj 2024

Udsendt den 16. maj 2024

Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent.....	3
2. Godkendelse af referat.....	3
3. Revisionsprotokol.....	3
4. Bestyrelsesforhold.....	4
5. Regnskaber.....	4
6. Selskabets driftsbudget.....	6
7. Bestyrelsens årsberetning.....	6
Sager til beslutning.....	7
8. Rammeaftaler for teknisk rådgivning.....	7
9. MitID Erhverv til forperson.....	8
10. Fortroligt.....	9
Sager til drøftelse.....	9
11. Fortroligt.....	9
12. Ejendomskontorets renovering.....	9
13. Kurser siden sidst.....	10
Sager til orientering.....	11
14. Mosevang og bygningsmæssige udfordringer.....	11
15. Sommerophold i KAB-Fællesskabet 2024 - Mailhøring.....	11
16. Afsluttende status på byggerimulighed på Vilvordevej.....	12
17. Kommende møder.....	13
18. Referat fra mødet – fortrolighed.....	13
19. Eventuelt.....	14
Bilag 1: Revisionsprotokol 2023.....	3
Bilag 2: 34000 Selskabets regnskab 2023.....	6
Bilag 3: 34001 Mosegårdsparkens regnskab 2023.....	6
Bilag 4: 34002 Vuggestuens regnskab 2023.....	6
Bilag 5: 34003 Mosevangs regnskab 2023.....	6
Bilag 6: 34000 Selskabets driftsbudget 2025.....	6
Bilag 7: Udkast til årsberetning.....	7
Bilag 8: Notat om rammeaftaler for teknisk rådgivning.....	8
Bilag 9: Fysisk arbejdsmiljø.....	10
Bilag 10: Konference for organisationsbestyrelser 2024.....	10

Dagsorden

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 16. maj 2024

1. Valg af dirigent

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger en dirigent.

2. Godkendelse af referat

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet, som efterfølgende underskrives af formanden.

Referatet er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle bemærkninger. Der er ikke fremkommet bemærkninger til referatet.

Referatet fremlægges derfor til organisationsbestyrelsens godkendelse, og vil herefter blive underskrevet af formanden.

3. Revisionsprotokol

Organisationsbestyrelsen skal jf. selskabets vedtægter orienteres om indføringer i selskabets revisionsprotokol.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol. Det bemærkes, at der ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er foretaget indførelse i protokollen.

Bilag 1: Revisionsprotokol 2023

Dagsorden

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 16. maj 2024

4. Bestyrelsesforhold

Der afholdes valg til organisationsbestyrelsen på det ordinære repræsentantskabsmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter, om der er kandidater, de ønsker at indstille til valg på repræsentantskabsmødet.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsens sammensætning er for nærværende:

Titel	Navn	På valg
Formand	Ole Lund Petersen	2025
Næstformand	Hanne Groth Jørgensen	2024
Medlem	Julia Becher	2025
Medlem	Jesper Dalhoff	2024
Medlem	Nina Veronique Messerschmidt	2024
Medlem	Kristian Randløv Lydolph	2024
Medlem	Lillian Hottenroth	2025
Medlem med særlig indsigt	John Olsen	2024
Udpeget af kommunalbestyrelsen	Kevin Høj	31. december 2025

5. Regnskaber

Organisationsbestyrelsen godkender, jf. vedtægterne, afdelingernes og selskabets regnskaber.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber med den betingelse, at afdelingsmødet i Mosegårdsparken godkender regnskabet (iht. Hadi)

Sagsfremstilling

Selskabets og afdelingernes driftsregnskaber for tiden 1. januar 2023 til 31. december 2023 samt status pr. sidstnævnte dato er vedlagt dagsordenen.

Dagsorden

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 16. maj 2024

Regnskabsopstillingen er ligesom tidligere foretaget på en sådan måde, at man kan sammenholde driftsresultatet med budgettet for den tilsvarende periode samt med budgettet for efterfølgende periode.

I noterne til de enkelte regnskaber for afdelingerne indgår desuden en summarisk redegørelse for henlæggelser til hovedstandsættelse og fornyelse m.v. udvisende status pr. 31. december 2023 og bevægelserne i regnskabsåret.

Regnskaberne udviser følgende:

Selskabet

Selskabets resultatopgørelse slutter med et underskud på 181.377 kr., der fratrækkes selskabets arbejdskapital, som pr. statusdag udgør 2.291.483 kr.

Den samlede egenkapital for boligorganisationen er herefter 18.674.282 kr. Dispositions-fonden udgør 16.382.800 kr., og den disponible likvide del heraf er 2.965.596 kr. svarende til 7.655 kr. pr. lejemålsenhed.

Den samlede status for boligorganisationen balancerer med 66.946.245 kr.

Afdelingerne

Mosegårdsparken

Driftsregnskabet for tiden 1.januar 2023 til 31.december 2023 balancerer med 20.611.002 kr. og slutter med et overskud på 1.003.480,81 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 72.654.054 kr.

Vangede Vuggestue

Driftsregnskabet for tiden 1. januar 2023 til 31. december 2023 balancerer med 655.490 kr. og slutter med et overskud på 170.885 kr. 94.935 kr. afskrives på egenfinansiering vedr. forbedringsarbejder, og de resterende 75.950 kr. overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 4.025.774 kr., hvoraf forbedringsarbejder udgør 1.659.685 kr.

Mosevang

Driftsregnskabet for tiden 1. januar 2023 til 31. december 2023 balancerer med 4.807.154 kr. og slutter med et underskud på 291.596 kr., der overføres til opsamlet resultat

Status balancerer med 99.111.143 kr.

Dagsorden

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 16. maj 2024

Regnskabet vedrørende Mosegårdsparken vil i henhold til bestemmelsen i vedtægterne blive forelagt på et afdelingsmøde til godkendelse.

Det videre forløb

Regnskabet skal fremlægges for repræsentantskabet.

Bilag

Bilag 2: 34000 Selskabets regnskab 2023
Bilag 3: 34001 Mosegårdsparkens regnskab 2023
Bilag 4: 34002 Vuggestuens regnskab 2023
Bilag 5: 34003 Mosevangs regnskab 2023

6. Selskabets driftsbudget

Indledning

Organisationsbestyrelsen fastlægger i forbindelse med regnskabsafleggelsen også budgettet for selskabet for det kommende år, så det kan fremlægges på det ordinære repræsentantskabsmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2025 med eventuelle ændringer.

Budgettet for 1. januar 2025 til 31. december 2025 balancerer med 7.538.000 kr. og slutter med balance efter hensættelse af budgetreserve på 91.000 kr.

Det videre forløb

Budgettet fremlægges på repræsentantskabsmødet.

Bilag

Bilag 6: 34000 Selskabets driftsbudget 2025.

7. Bestyrelsens årsberetning

Indledning

Udkast til årsberetning for Gentofte Ejendomsselskab drøftes forud for forelæggelse for repræsentantskabet. Udkast til årsberetning er vedlagt dagsordenen.

Dagsorden

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 16. maj 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning for 2023 med tilføjelse af eventuelle kommentarer og rettelser.

Bilag

Bilag 7: Udkast til årsberetning

Sager til beslutning

8. Rammeaftaler for teknisk rådgivning

De sidste mange år har KAB stillet såkaldte rammeaftaler for teknisk rådgivning til rådighed for de boligorganisationer, som måtte ønske at være med i ordningen. Aftalerne kan benyttes i alle renoverings- og nybyggerisager, hvor der skal benyttes arkitekt-/ingeniørbistand. Aftalerne har en varighed på 4 år, og de nuværende aftaler udløber hen over 2024.

Efter den gældende lovgivning skal langt de fleste rådgiveropgaver i udbud efter udbudsloven og de særlige, almene bestemmelser. Denne udbudsforpligtelse løses nemmest, hurtigst og billigst ved at benytte en rammeaftale.

En rammeaftale indeholder alle de arkitekt-/og ingeniørydelser, som kræves i renoverings- og nybyggerisager. Når en boligorganisation skal iværksætte en byggesag, kan opgaven tildeles direkte eller gennem et miniudbud blandt de i forvejen udvalgte firmaer. Et miniudbud supplerer den indgåede rammeaftale og sikrer, at de særlige opgaver og vilkår for den pågældende sag indeholdes i rådgivernes arbejde.

Der gennemføres et udbud pr. rammeaftale (rammeudbud) startende primo 2024, hvor der udvælges 2-4 rådgivere inden for hver af de beskrevne fem kategorier af rådgivningsopgaver. Dette udbud dækker således over den næste 4-årige periode. Udbudsudgifterne dækkes af, at hver deltagende boligorganisation betaler et éngangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms.

Der udbydes følgende rammeaftaler:

- Nybyggeri
- Bygherrerådgivning
- Større renoveringer (helhedsplaner og sager over 50 mio. kr.)
- Mindre renoveringer (ustøttede sager under 50 mio. kr.)

Dagsorden

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 16. maj 2024

- Byggeledelse og sikkerhedskoordinering samt arbejdsmiljøledelse

Når den enkelte byggesag skal have tildelt en rådgiver via ovennævnte miniudbud, så koster det byggesagen 12.750 kr. inkl. moms (2023-priser i prisblad). Et udbud af teknisk rådgivning udenom rammeaftalerne koster ca. 100.000 kr.-150.000 kr. og vil normalt tage 5-6 måneder.

Vi anbefaler derfor, at boligorganisationen tilslutter sig ordningen, som så kan benyttes af alle afdelinger i boligorganisationen ved renoveringssager og af boligorganisationen ved nybyggeri.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter:

- at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den næste 4-årige periode 2024-2028
- at der som konsekvens af ovennævnte beslutning bevilges et beløb på 25.000 kr. til at dække andel af udbudsomkostningerne. Beløbet tages af selskabets arbejdskapital.

Bilag

Bilag 8: Notat om rammeaftaler for teknisk rådgivning

9. MitID Erhverv til forperson

Forpersonen Ole Lund Petersen ønsker sig adgang til MitID Erhverv, da han blandt andet gerne ville kunne tilgå Landsbyggefondens digitale løsninger, hvor denne adgang kræves.

Der kan også være tilfælde hvor forpersonen skal søge fonde på vegne af selskabet, hvor MitID Erhverv også er nødvendigt.

Indstilling

Det indstilles, at forpersonen får MitID Erhverv på vegne af selskabet.

Dagsorden

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 16. maj 2024

10. Fortroligt

Punktet er udtaget til fortrolig dagsorden.

Sager til drøftelse

11. Fortroligt

Punktet er udtaget til fortrolig dagsorden.

12. Ejendomskontorets renovering

Ejendomskontoret skal renoveres for at leve op til arbejdsmiljøkravene jf. APV-rapporten fra den 4. april 2023.

Gennem længere tid har der været en dialog om, hvordan man kan indrette et tidssvarende ejendomskontor for en hensigtsmæssig beboerbetjening og velfærdsfaciliteter for personalet.

Der blev på organisationsbestyrelsesmødet den 13. december 2023 bevilget 100.000 kr. til udarbejdelse af et skitseprojekt med henblik på at få et overslag over renoveringsudgifterne. Kundechef Hadi Rafi Mehdi (i det efterfølgende Hadi) har derefter vurderet, at opgaven kan løses internt igennem et samarbejde mellem Hadi og driften. Formålet med beslutningen var at spare selskabet for midlerne.

Der er derfor blevet afholdt interne møder med drøftelser af mulighederne for fremtidens ejendomskontor, hvor der samtidig var stort fokus på de økonomiske forhold. En stor del af drøftelserne har taget udgangspunkt i den fysiske arbejdsmiljørapport.

Planen, som Hadi og driften har arbejdet videre med, er, at de nye kontorpladser vil blive flyttet til det tidligere lager, som nu er blevet tømt. Årsagen til flytningen er, at der skal være mere plads, end der er på nuværende tidspunkt, hvor der kun er plads til to medarbejdere ad gangen. Der skal blandt andet også være plads til eleven og eventuelt Hadi.

Beboerne skal benytte samme indgang som i dag og vil blive ekspederet samme sted som tidligere. Lokalet trænger dog til mindre genopfriskning. Efter renoveringen vil der blive lidt mere plads til beboere, der venter og eventuelt et mindre bord og et par stole, som kan benyttes i ventetiden.

I hovedtræk, så er de større opgaver i renoveringsprojektet følgende:

1. Renovering af badeværelset i kælderen herunder udvidelse jf. kravene i rapporten for omklædning.

Dagsorden

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 23. maj 2024

Udsendt den 16. maj 2024

2. Bedre indeklime i form af ventilation i de forskellige rum.
3. Det nye kontorlokale skal have lavet nogle forskellige tiltag, så det kan anvendes til formålet, herunder blandt andet nye gulve, elinstallationer, lofter, maling mv.
4. Nedrivning af en mindre bærende væg mellem det nuværende kontorlokale og det nye.
5. Midlertidig løsning på flugtvej (den fulde løsning bliver en del af helhedsplanen).
6. Mindre genopfriskning af lokalet, hvor beboerne bliver serviceret herunder en ny skranke, som går fra væg til væg.

Hvis organisationsbestyrelsen beslutter at bevilge 650.000 kr. til renovering af ejendoms-kontoret, vil udgiften blive taget fra selskabet dispositionsfond.

Pr. 31. december 2023 har selskabet 2.520.394 kr. til disposition i dispositionsfonden og 2.784.014 kr. til disposition i arbejdskapitalen.

Den fysiske arbejdsmiljørapport er vedhæftet.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen beslutter at bevilge 650.000 kr. til renovering af ejendomskontoret i 2024.

Bilag

Bilag 9: Fysisk arbejdsmiljø

13. Kurser siden sidst

BL Konference for organisationsbestyrelsen den 21. september 2024 til den 22. september 2024. Prisen er 4.950,00. pr. person. Se vedlagte bilag.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender forslag til deltagelse på kurser og konferencer.

Bilag

Bilag 10: Konference for organisationsbestyrelser 2024

Dagsorden

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 16. maj 2024

Sager til orientering

14. Mosevang og bygningsmæssige udfordringer

Kundechef Hadi Rafi Mehdi kommer med en mundtlig orientering på selve mødet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

15. Sommerophold i KAB-Fællesskabet 2024 - Mailhøring

Der blev udsendt mailhøring den 11. januar 2024 omkring sommerophold, hvor organisationsbestyrelsen godkendte fire pladser.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

KAB afholder hvert år ferieophold for hhv. børnefamilier og seniorer. Nu planlægges ferieopholdene for 2024, og boligorganisationerne har mulighed for at tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser på sommeropholdene.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Gentofte Ejendomsselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.650 kr. pr. plads samt anfører hvor mange pladser, man ønsker at kunne tilbyde.

Sagsfremstilling

I 2024 vil KAB igen arrangere to sommerophold til børnefamilier i KAB-Fællesskabet og søger tilskud hertil fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Denne gang går familieopholdene til Hasle Hytteby på Bornholm. Der vil være plads til omkring 100 deltagere på hvert ophold.

Det undersøges i øjeblikket om senioropholdet også kan holdes på Bornholm. Der er egenbetaling for deltagere på seniorophold, da det ikke er muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Bemærk, at da priserne generelt er steget, har vi måtte forhøje boligselskabernes tilskud fra 1.050 kr. til 1.650 kr. per deltager.

Dagsorden

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 16. maj 2024

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til sommeropholdene gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: ophold, forplejning, transport, udflugter, foredrag m.v.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne.

I 2023 deltog fire beboere fra Gentofte Ejendomsselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Økonomi

Boligorganisationens pris vil være 1.650 kr. pr. plads i 2024. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. Der bliver taget højde for, at alle boligorganisationer, som giver tilskud, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

Økonomi seniorophold

Pris i alt	6.400 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	1.650 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.750 kr.

Økonomi familieophold

Pris i alt	4.950 kr.
Tilskud fra boligorganisation	1.650 kr.
Tilskud fra AFF (max 550 kr. pr. person pr. døgn)*	3.300 kr.

* AFF giver tilskud til beboere, der modtager offentlig forsørgelse, eller hvis indtægter ikke overstiger dagpengesatsen. Langt de fleste beboere, der søger, får tilskud. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

Det videre forløb

Der vil blive reklameret for sommeropholdene i januar/februar 2024, og der sættes deadline for tilmelding i februar 2024, hvorefter pladser vil blive fordelt.

16. Afsluttende status på byggerimulighed på Vilvordevej

I marts 2023 godkendte organisationsbestyrelsen at blive bygherre på 18 familieboliger på Vilvordevej. KAB anførte i den forbindelse, at der ikke var opnået en endelig aftale med grundsælger, men sagen var af hastende karakter, og den derfor blev fremlagt i organisationsbestyrelsen under forudsætning af, at der kunne opnås den forventede enighed med sælger.

Dagsorden

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 16. maj 2024

I september 2023 oplyste administrationen, at sagen endnu ikke var afklaret, idet FB Gruppen havde oplyst, at de var gået i dialog med kommunen om de almene boliger. Der har derfor heller ikke været afholdt udgifter i sagen indenfor bevillingen.

I mellemtiden har FB Gruppen imidlertid valgt en anden almen organisation, FSB, til at stå for den almene del af byggeriet. Dette blev ikke meddelt KAB, hvilket FB Gruppen efterfølgende har beklaget. Sagen bliver derfor desværre ikke til noget.

KAB har valgt ikke at fakturere den forbrugte tid overfor boligorganisationen, da der er brugt forholdsvist få timer på sagen op til fremsendelsen af anmodningen til Gentofte Ejendomsselskab.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager statussen til efterretning, og at sagen hermed betragtes som afsluttet.

17. Kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøder

Torsdag den 26. september 2024	kl. 18.00
Onsdag den 4. december 2024	kl. 18.00

Repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 4. juni 2024	kl. 18.00
--------------------------	-----------

18. Referat fra mødet – fortrolighed

Organisationsbestyrelsen bedes tage stilling til, om der er punkter på mødet, som kræver fortrolighed.

Dagsorden

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 16. maj 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om der er punkter, som skal være fortrolige i referatet.

19. Eventuelt