

# Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2018

Udsendt den 9. maj 2018

## Organisationsbestyrelsesmøde den 2. maj 2018, kl. 19.00 Selskabslokalet, Stolpehøj 61, 1. sal, 2820 Gentofte

<b>Medlemmer</b>	<i>Morten Jensen, Svend Borggreen, Hanne Groth Jørgensen, Jesper Dalhoff, Christine Langer, John Olsen og Bjarne Burkal</i>
<b>Afbud</b>	<i>Svend Borggreen</i>
<b>Administration</b>	<i>Brian Schnell, Finn Larsen, Jens Elmelund, Marianne Vittrup og Pia Søndergaard (revisor)</i>

### Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Bestyrelsesforhold .....	4
Sager til beslutning.....	4
4. Regnskaber 2017 .....	4
5. Driftsbudget 2019 .....	6
6. Bestyrelsens årsberetning.....	6
7. Egenkontrol .....	6
8. Erhvervs- og fælleslokaler.....	10
9. Udlejningsregler i Gentofte Ejendomsselskab.....	11
10. EU's persondataforordning og indgåelse af databehandleraftaler .....	12
11. Brug af vedligeholdelseskontoen ved fraflytning.....	13
12. Helhedsplanen – status og følgegruppe.....	14
13. Kurser.....	15
Sager til drøftelse .....	15
14. Pas på huslejen – opfølgning .....	15

# Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2018

Udsendt den 9. maj 2018

Sager til orientering.....	17
15. Bank-Mikkelsens Vej – Status .....	17
16. Driftsrapport .....	17
17. Styringsdialog .....	18
18. Udpegning til beboerklagenævnet.....	18
19. Tilbagemelding om nybyggeri .....	19
20. Forsikringsstatistik fra Willis 2014-2017.....	19
21. Referat fra mødet - fortrolighed .....	20
22. Mødedatoer .....	20
23. Eventuelt.....	20

Bilag 2: Revisionsprotokol 2017 .....	3
Bilag 4: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2017 (se repræsentantskabsmødet) .....	5
Bilag 5: Selskabets driftsbudget 2019 (se repræsentantskabsmødet) .....	6
Bilag 6: Organisationsbestyrelsens årsberetning 2017.....	6
Bilag 7: Økonomiske nøgletal 2017 for Gentofte Ejendomsselskab.....	10
Bilag 9: Gentofte Ejendomsselskab - udlejning .....	12
Bilag 10: Databehandleraftale - KAB .....	13
Bilag 14.: Pas på huslejen–skema .....	16
Bilag 17: Referat – styringsdialogmøde .....	18
Bilag 20: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2014-2017.....	19
Bilag 20.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2014-2017.....	19

# Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2018

Udsendt den 9. maj 2018

## 1. Godkendelse af referat

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 24. oktober 2017 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om kommentarer. Der er i den forløbne periode ikke fremkommet bemærkninger til referatet.

Referatet fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse og vil herefter blive underskrevet af formanden og indsat i protokollen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referatet.

*Godkendt.*

## 2. Revisionsprotokol

Selskabets revisionsprotokol, **bilag 2**, fremlægges til organisationsbestyrelsens efterretning og underskrift. En udskrift af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs indførelse i protokollen er forud for mødet tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer.

Bilag 2: Revisionsprotokol 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

*Regnskaberne er revideret uden påtegninger.*

*Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning og underskrev den efterfølgende.*

# Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2018

Udsendt den 9. maj 2018

## 3. Bestyrelsesforhold

Organisationsbestyrelsens sammensætning er for nærværende:

Formand: Morten Jensen (2019)

Næstformand: Svend Borggreen (2019)

Medlemmer: Christine Langer (2019)

Hanne Groth Jørgensen (2018)

Jesper Dalhoff (2018)

Medlem med særligt indsigt: John Olsen (2018)

Udpeget af kommunalbestyrelsen: Bjarne Burkal (31. december 2021)

Organisationsbestyrelsens afgangorden er anført i parentes.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## Sager til beslutning

## 4. Regnskaber 2017

Forud for mødet er tilsendt, som **bilag 4**, organisationsbestyrelsen et hæfte, som indeholder selskabets og afdelingernes driftsregnskaber for tiden 1.1.2017 til 31.12.2017 samt status pr. sidstnævnte dato.

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, ligesom driftsresultatet for nærmeste forudgående periode også er anført i en særlig kolonne.

I noterne til de enkelte regnskaber for afdelingerne indgår endvidere en summarisk redegørelse for henlæggelser til hoveddistandsættelse og fornyelse m.v. udvisende status pr. 31.12.2017 og bevægelserne i regnskabsåret.

# Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2018

Udsendt den 9. maj 2018

Regnskaberne udviser følgende:

## **Selskabet**

Selskabets resultatopgørelse slutter med et overskud på 260.037 kr., der tillægges selskabets arbejdskapital, der pr. statusdag udgør 2.204.547kr.

Den samlede egenkapital for boligorganisationen er herefter 16.720.840 kr. Dispositionsfond-  
en udgør 14.516.293 kr., og den disponible likvide del heraf er 2.139.133 kr., svarende til 6.358  
kr. pr. lejemålsenhed.

Den samlede status for boligorganisationen balancerer med 41.411.917 kr.

## **Afdelingerne**

### **Mosegårdsparken**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2017 til 31.12.2017 balancerer med 168.484.753 kr. og slutter  
med et overskud på 658.047 kr., der afskrives på egenfinansiering på LED-belysning.

Status balancerer med 49.219.309 kr.

### **Vangede Vuggestue**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2017 til 31.12.2017 balancerer med 474.720 kr. og slutter med et  
overskud på 41.154 kr., der overføres til afvikling af egenfinansiering på tag og vinduer.

Status balancerer med 3.885.587 kr., hvoraf forbedringsarbejder udgør 2.422.279 kr.

Regnskabet vedrørende Mosegårdsparken har i henhold til bestemmelsen i vedtægterne væ-  
ret forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Bilag 4: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2017 (se repræsentantskabsmødet)

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber.

*Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne. Mosegårdsparkens regnskab godkendes endeligt  
på afdelingsmødet den 30. maj 2018.*

# Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2018

Udsendt den 9. maj 2018

## 5. Driftsbudget 2019

Budgettet, **bilag 5**, for 1.1.2019 til 31.12.2019 balancerer med 4.151.000 kr. og slutter med balance efter hensættelse af budgetreserve 54.000 kr.

Bilag 5: Selskabets driftsbudget 2019 (se repræsentantskabsmødet)

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets driftsbudget pr. 1.1.2019, således at det efterfølgende kan blive forelagt på repræsentantskabsmødet.

*Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets driftsbudget pr. 1.1.2019.*

## 6. Bestyrelsens årsberetning

Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning er vedlagt som **bilag 6**.

Bilag 6: Organisationsbestyrelsens årsberetning 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning inklusiv eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 7. maj 2018.

*Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen til fremlæggelse på repræsentantskabsmødet med følgende ændring:*

*Punkt 1, 2. linje ændres til: "Organisationsbestyrelsen har på KAB's anbefaling fastholdt at bemande ejendomskontoret med 4 ejendomsfunktionærer i 2018, og organisationsbestyrelsen har vurderet, at den nuværende driftssituation er stabil og rentabel."*

## 7. Egenkontrol

Jævnfør Driftsbekendtgørelsen stilles der krav om, at boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.

I det følgende afsnit redegøres der for dette.

# Referat

Gentofte  
Ejendomsselskab  
Møde den 2. maj 2018  
Udsendt den 9. maj 2018

## 1.1 Økonomiske nøgletal for boligorganisationen

**Tabel 1: Soliditetsgrad**

Gentofte Ejendomsselskab	2015	2016	2017
Egenkapital	15.438.792	15.649.777	16.720.840
Passiver	31.971.986	35.272.872	41.411.917
<b>Soliditetsgrad</b>	<b>48</b>	<b>44</b>	<b>40</b>
Indeks	100	92	84

Soliditetsgraden viser, hvor stor en andel af aktiverne, der er investeret i fremmedkapital i forhold til egenkapital (Soliditetsgrad = egenkapital x 100 / passiver).

Egenkapitalen har udviklet sig positivt med en stigning på over 8 % fra 2015 til 2017. Soliditetsgraden er faldet lidt, hvilket betyder, at stigningen i niveauet for den kortfristede gæld har været større end stigningen i niveauet for egenkapitalen. Den faldende soliditetsgrad er ikke alarmerende, set i lyset af, at der er bevilget tilskud fra både dispositionsfond og arbejds kapital i både 2016 og 2017.

**Tabel 2: Udvikling i arbejds kapital**

Gentofte Ejendomsselskab	2015	2016	2017
Arbejds kapital	2.183.602	2.411.510	2.204.547
Indeks	100	110	101

Udviklingen i arbejds kapitalen har været positiv fra 2015 til 2017, at den ikke er mere positiv, skyldtes hovedsagligt, at der er bevilget tilskud fra arbejds kapitalen i 2017.

**Tabel 3: Udvikling i likviditet**

Gentofte Ejendomsselskab	2015	2016	2017
Værdipapirer	16.260.249	23.958.128	27.442.471
Bankbeholdning	4.127.398	78.053	1.307.717
<b>Likviditet</b>	<b>20.387.647</b>	<b>24.036.181</b>	<b>28.750.188</b>
Indeks	100	118	141

Udviklingen i likviditeten er samlet set steget med 41 %. Forholdet mellem bankbeholdningen og indestående i værdipapirer har udviklet sig, idet bankbeholdningen er faldet med ca. 2,8. mio. kr., mens indestående i værdipapirer er vokset med omkring 11. mio. kr. KAB og organisationsbestyrelsen holder løbende øje med udviklingen i investeringen i værdipapirer.

# Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2018

Udsendt den 9. maj 2018

**Tabel 4: Udvikling i dispositionsfond**

Gentofte Ejendomsselskab	2015	2016	2017
Dispositionsfond	13.255.190	13.238.267	14.516.293
Indeks	100	100	110

Afdelingerne påbegyndte i 2017 indbetaling af bidrag til dispositionsfonden, da den disponible del, var nået under minimumsbeløbet. Den positive udvikling i dispositionsfonden skyldes udover afdelingernes bidrag, at flere lån i afdelingerne er udamortiserede. Når lånene i afdelingen er betalt ud, går de over til at blive udamortiserede lån. Det betyder at afdelingen fortsætter med at betale den samme ydelse, men at 2/3 af betalingen går til Landsbyggefonden og 1/3 går til selskabets dispositionsfond.

De fremhævede økonomiske nøgletal viser samlet set en tilfredsstillende udvikling uden kritiske områder.

## **1.2 Økonomisk styringsrapport**

Nøgletal for den økonomiske styringsrapport er en del af en årlig tilbagevendende opgørelse, der giver organisationsbestyrelsen overblik over udviklingen i boligorganisationen og boligafdelingerne. Den behandles på organisationsbestyrelsesmødet sammen med regnskabet. Den sidste Forvaltningsrevisionsrapport blev behandlet på organisationsbestyrelsesmødet den 15. maj 2017. Fremover vil den økonomiske styringsrapport indgå i årsberetningen.

Forvaltningsrevisionsrapporten blev genereret med data trukket automatisk fra KABAS og ind i en Excelskabelon. Imidlertid er det ikke lykkedes at færdiggøre opsætningen af denne skabelon til det nye it-system - Unik, hvorved det p.t. ikke er muligt at producere den endelige økonomiske styringsrapport. KAB arbejder på sagen, men vil ikke kunne færdiggøre arbejdet inden for denne regnskabsperiode. Fremadrettet (dvs. næste regnskabsperiode) vil den økonomiske styringsrapport indgå i årsberetningen.

I dette års økonomiske styringsrapport er der foretaget en sammenligning af udvalgte tal på tværs af KAB-fællesskabet. Når der sammenlignes på afdelingsniveau, anvendes type og ibrugtagelsesår som sammenligningsgrundlag. Da der foretages sammenligninger på tværs af afdelinger og boligorganisationer, kan der forekomme uoverensstemmelser mellem den økonomiske styringsrapport og regnskaber, idet den økonomiske styringsrapport i nogle tilfælde bruger en anden kvadratmeteropmåling som beregningsgrundlag, der muliggør denne sammenligning.

I sidste års økonomiske styringsrapport var der fokus på *huslejeudviklingen og henlæggelsesniveauet*. Organisationsbestyrelsen besluttede sig for følgende mål for 2017:



# Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2018

Udsendt den 9. maj 2018

- Henlæggelsesniveauet fastholdes
- Indskuddet ved indflytning hæves til BL's gældende takst, for at imødekomme en bedre dækning ved fremtidige udflytninger.
- Der gennemføres tiltag for at sikre anvendelsen af vedligeholdelseskontoen for de enkelte lejemål.
- Der tages stilling til en eventuel alternativ pasning af de grønne områder på baggrund af en business case, som udarbejdes af KAB og ejendomskontoret.

## **Henlæggelsesniveau for planlagt og periodisk vedligeholdelse**

Henlæggelserne udgjorde i 2017 264 kr. pr. m<sup>2</sup>. Dette svarer til en stigning på 0 % sammenlignet med regnskabet for 2015/2016. Henlæggelserne er fortsat uændret i budgettet for 2018, hvilket lever op til målet omkring fastholdelse af henlæggelsesniveauet.

De opsparede henlæggelser på 401 følger nu niveauet for henlæggelser i sammenlignelige afdelinger i KAB-fællesskabet. Der opfordres til at have fokus på opsparingen ved hver årsberetning.

## **Indskud**

Indskuddet er hævet til at følge BL's takster. Taksten udgør for 2018 234 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## **Anvendelse af vedligeholdelseskontoen**

Der blev udsendt en kampagne til beboerne omkring deres vedligeholdelseskonto i oktober 2017. Driften afventer, at organisationsbestyrelsen tager stilling til det videre forløb.

## **Alternativ pasning af de grønne områder**

Organisationsbestyrelsen har fået forelagt beregninger, der viser muligheden for at udlicitere og derved spare en mand. Det blev besluttet at fortsætte med 4 mand og beholde opgaverne i driften.

Afdelingsbestyrelsen har sammen med driftschefen aftalt at se på muligheden for en egentlig beplantningsplan, ellers har der været ønske om at afvente helhedsplanen.

## **Andre relevante områder til den økonomiske styringsrapport**

### **Huslejudviklingen i familieboliger**

Huslejen i Mosegårdsparken for 2017 er uændret fra 2016. Huslejeniveauet i 2017 for Mosegårdsparken ligger 7 % under gennemsnittet af sammenlignelige afdelinger i KAB-fællesskabets statistik for 2016.

### **1.3 Effektiviseringspotentialer**

Der er i 2016 gennemført 360-graders-analyser, der har belyst effektiviseringspotentialer i Gentofte Ejendomsselskab.

# Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2018

Udsendt den 9. maj 2018

Ud fra rapporterne har organisationsbestyrelsen valgt at sætte fokus på nedenstående temaer.

## **2.5 Sammenfatning af egenkontrol**

Nøgletal og 360<sup>o</sup> analyse viser overordnet et billede af en positiv økonomi. Selskabet bør fortsat have fokus på udvikling af huslejen og henlæggelsesniveauet i afdelingerne.

### **Forslag til nye mål for boligorganisationen**

På baggrund af egenkontrollen og 360<sup>o</sup> evalueringen anbefaler KAB, at organisationen sætter følgende mål for den kommende periode:

- Henlæggelsesniveauet fastholdes
- Det sikres, at boligerne vedligeholdes gennem kontrol med anvendelsen af vedligeholdelseskontoen

Bilag 7: Økonomiske nøgletal 2017 for Gentofte Ejendomsselskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager egenkontrollen til efterretning og beslutter, om der er punkter, der skal lægges særligt vægt på i forbindelse med egenkontrol 2018.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte de anbefalede mål for det næste år samt tilføjede følgende mål:*

- *Det skal sikres, at KAB's indkøbsportal bruges, så der skabes besparelser i Mosegårdsparken.*

## **8. Erhvervs- og fælleslokaler**

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 24. oktober 2017, at alternative muligheder for brug af vuggestuens 1. sal skulle undersøges. Det blev også besluttet, at brugen af lokalerne skulle ses i sammenhæng med brugen af andre erhvervslokaler i området.

På styringsdialogmødet den 10. november 2017 blev det aftalt med Gentofte Kommune, at der skulle sættes et møde i stand, hvor Jesper Dalhoff deltog for organisationsbestyrelsen. Efter et telefonmøde mellem Gentofte Kommune og Jesper Dalhoff har kommunen på mail skrevet, at:

- Kommunen har lov til at leje lokalerne til erhverv, men p.t. er der ikke et behov for dette

# Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2018

Udsendt den 9. maj 2018

- Kommunen har kun i særlige tilfælde lov til at videreudleje til beboelse. Dette kunne være midlertidig boligplacering af flygtninge. Der vil dog være brandtekniske krav, ligesom huslejen skal være lav. Hvis organisationsbestyrelsen ønsker at give mulighed for dette, vil kommunen undersøge behovet og mulighederne nærmere.
- Kommunen vil gerne tage en dialog om anvendelsen af lokalet på Stolpehøj 74.

Endvidere er muligheden for at anvende de nu nedlagte boilerum til anden brug blevet løftet i følgegruppen for helhedsplanen. Da boilerummene ikke er indarbejdet i helhedsplanen, og der vil være tale om en ekstraydelse på nuværende tidspunkt, blev ideen dog henvist til organisationsbestyrelsen.

Der lægges derfor op til en generel drøftelse af mulige nye ideer til brugen af de forskellige erhvervs- og fælleslokaler i bebyggelsen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen foreslår nye anvendelsesmuligheder til nærmere undersøgelse. Herunder tager organisationsbestyrelsen stilling til, om der skal tages kontakt til Gentofte Kommune med henblik på eventuel udlejning af dele af vuggestuens 1. sal til midlertidig boligplacering af flygtninge.

*Organisationsbestyrelsen besluttede at få undersøgt, om det er muligt at indrette beboerhotel og/eller et mindre selskabslokale på førstesalen af vuggestuen. Punktet tages op igen på næste møde.*

*Jesper Dalhoff har dialog med kommunen om bedre udnyttelse af Stolpehøj 74. Der er også åbenhed for samarbejde med afdelingen.*

*Der er ikke umiddelbart ideer til alternativ anvendelse af boilerum. Punktet kan tages op igen, hvis afdelingen bliver opmærksom på et behov, eller KAB får erfaringer med brug andre steder, som kan tjene som inspiration.*

## 9. Udlejningsregler i Gentofte Ejendomsselskab

Vedlagt som **bilag 9** notat der gennemgår, hvordan udlejning af boligorganisationens boliger foregår, hvor boligorganisationen har beslutningskompetence, enten alene eller sammen med Gentofte Kommune.

Det er organisationsbestyrelsen, der har det overordnede ansvar for, at udlejningsreglerne overholdes. Udlejning af almene boliger er et særdeles lovreguleret område. Reglerne følger af lov om almene boliger, lov om leje af almene boliger samt udlejningsbekendtgørelsen.

Udgangspunktet for notatet er ovenstående regler samt tidligere truffne beslutninger.

Notatet bliver gennemgået på mødet.

# Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2018

Udsendt den 9. maj 2018

Bilag 9: Gentofte Ejendomsselskab - udlejning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter og tager stilling til vedlagte notat om udlejningsregler for Gentofte Ejendomsselskab.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at der fortsat administreres efter de beskrevne principper.*

## 10. EU's persondataforordning og indgåelse af databehandleraftaler

Den 25. maj 2018 træder EU's forordning om persondata i kraft. Reglerne sætter fokus på håndtering af persondata og har til formål at yde en stærk databeskyttelsesramme i EU.

Boligorganisationerne og KAB opbevarer og håndterer mange typer af persondata, f.eks. oplysninger om helbred og økonomiske forhold, men også cpr-numre og adresseoplysninger.

KAB overholder alle regler for håndtering af persondata og hverken deler, sælger eller videreformidler data om beboerne. Formelt set skal der, for at leve op til persondataforordningen, underskrives en databehandleraftale mellem boligorganisationen og KAB inden den 28. maj 2018 se **bilag 10**.

Persondataforordningen kræver:

- At personoplysninger behandles lovligt, rimeligt og på en gennemsigtig måde i forhold til de registrerede personer.
- At den registrerede beboer eller medarbejder oplyses om, hvilke oplysninger vi indsamler om vedkommende og hvorfor.
- At vi oplyser, hvor længe vi agter at gemme oplysningerne i vores system, og hvem vi deler dem med.
- At vi kan dokumentere, hvilke personoplysninger vi gemmer hvor, og hvordan disse beskyttes.
- At arbejdsrutinerne for behandlingen af persondata er beskrevet, og at medarbejderne kender retningslinjerne.

Generelt betyder forordningen, at kun personer, der har brug for de enkelte oplysninger, må se dem, og oplysningerne må kun bruges til det, vi har oplyst.

# Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2018

Udsendt den 9. maj 2018

Datatilsynet vil fra den 25. maj 2018 kunne udstede administrative bøder på op til 4 % af en virksomheds årlige omsætning. Forventningen er, at Datatilsynet kun vil gøre brug af de højeste bøder i de groveste tilfælde, hvor der helt tydeligt er udvist grov uagtsomhed med persondata, implementering og kontrol.

KAB har vedvarende fokus på beboernes datasikkerhed, og vi vil fremover løbende præcisere og beskrive beboernes datasikkerhed i forbindelse med konkrete dataindsamlinger. Forordningen betyder blandt andet, at der i KAB bliver en mere restriktiv adgang til beboernes informationer, datastrømmene i KAB bliver gennemgået og medarbejderne bliver undervist i, hvordan de skal forholde sig til persondataforordningen.

Bilag 10: Databehandleraftale - KAB

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender databehandleraftalen mellem boligorganisationen og KAB.

*Godkendt.*

## 11. Brug af vedligeholdelseskontoen ved fraflytning

Gentofte Ejendomsselskab har tidligere besluttet at gennemføre tiltag for at sikre vedligeholdelse af boligerne i boperioden. Der er nu også mulighed for at anvende dele af vedligeholdelsesmidlerne ved fraflytning.

SAB har med succes forsøgt sig med en ny praksis for brug af vedligeholdelsesmidler i flyttesituationen. Formålet er at sikre vedligeholdelsen af lejemålene og samtidig passe på huslejen. En sidegevinst er, at boligerne fremstår pæne for nyindflytter. Den nye praksis bliver nu et tilbud til alle boligorganisationer med afdelinger med B-ordning.

Den nye praksis er, at der, efter vurdering fra driftschefen kan trækkes på vedligeholdelseskontoen i op til 5 hverdage efter opsigelse af et lejemål. Derefter går den almindelige udlejningsprocedure i gang. Det er kun relevant for boliger med en høj saldo på vedligeholdelseskontoen, da der her kan være mistanke om manglende vedligeholdelse. SAB har besluttet, at der efter et evt. brug fortsat skal stå mindst tre års henlæggelser på kontoen til den nye lejer. Vedligeholdelseskontoen kan kun bruges til normalvedligehold og ikke til mislighold, det vil sige, at det kun er arbejder, der også ville kunne godkendes i boperioden, der kan falde ind under ordningen.

# Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2018

Udsendt den 9. maj 2018

Alle boligorganisationer har mulighed for, at ovenstående bliver fast praksis for afdelinger med B-ordning. Det er dog en forudsætning, at det vælges for alle boligorganisationens afdelinger med B-ordning.

Ordningen kræver, at driftschefen er skarp på adskillelsen mellem almindeligt vedligehold og mislighold. Administrativt betyder indførelsen, at der går nogle dage fra et lejemål opsiges til det sendes i tilbud.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, om alle boligorganisationens afdelinger med B-ordning fremover kan benytte 5 dage til brug af vedligeholdelseskontoen, og i givet fald at organisationsbestyrelsen beslutter, at der minimum skal stå 3 års henlæggelser på vedligeholdelseskontoen.

*Godkendt.*

## 12. Helhedsplanen – status og følgegruppe

Landsbyggefonden har nu efter de supplerende undersøgelser givet tilbagemelding på det oprindelige budgetudkast. Der har været afholdt følgegruppemøde om projektet, og der skal arbejdes videre med tilpasninger og finansiering.

Sammensætningen af organisations- og afdelingsbestyrelse er ændret siden den oprindelige udpegning af medlemmer til følgegruppen for helhedsplanen.

Følgegruppen består p.t. af:

- Morten Jensen
- Hanne Merete Olsen
- Jesper Dalhoff
- John Olsen

I mellemtiden er Hanne Merete Olsen udtrådt af både organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen. Til gengæld er Ole Lund Petersen indtrådt i afdelingsbestyrelsen og har udtrykt ønske om at genindtræde i følgegruppen for helhedsplanen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter den kommende sammensætning af følgegruppen for helhedsplanen.

*Organisationsbestyrelsen besluttede at supplere følgegruppen med Ole Lund Petersen.*

# Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2018

Udsendt den 9. maj 2018

## 13. Kurser

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 28. oktober 2014, at kurser for beboervalgte er et fast punkt på dagsordenen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til eventuelle kurser for beboervalgte.

*Der var ingen ønsker til kurser.*

## Sager til drøftelse

## 14. Pas på huslejen – opfølgning

### Status på fokuspunkter

Vedlagt findes opdateret skema over de mål, som er foreslået i 360° analyserne samt de mål, som organisationsbestyrelsen besluttede at arbejde videre med på temamødet den 16. marts 2017, se **bilag 14**. KAB og driften har arbejdet videre med de mål som organisationsbestyrelsen har besluttet. Skemaerne indeholder en status i forhold til processen med implementering af de forskellige mål.

Organisationsbestyrelsen udbad sig på mødet i oktober 2017 oplæg til:

- At undersøge muligheder for at spare på håndværkerudgifter
- At undersøge muligheder for at udleje dele af 1. salen i vuggestuen
- At undersøge muligheder for at spare gennem ændring af affaldssystem

Status organisationsbestyrelsesmødet maj 2018:

- Brian Schnell har oplyst at ejendomskontoret altid indhenter mindst 2 tilbud på større arbejder. Desuden har han sammen med ejendomskontoret stor fokus på de opgaver ejendomskontoret selv kan løfte for at opnå besparelser på håndværkydelser.
- Der mangler afklaring i forhold til at udleje dele af 1. salen i vuggestuen.
- Ejendomskontoret har talt med kommunen om bl.a. molokker, som administrationen også har skrevet til kommunen om. Ejendomskontoret har fået oplyst, at kommunen ikke p.t. kan tilbyde at afhente affald i forhold til et moloksystem. Administrationen har p.t. ikke fået nogen tilbagemelding fra kommunen.

# Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2018

Udsendt den 9. maj 2018

Status organisationsbestyrelsesmødet oktober 2017:

- Lavet en undersøgelse af muligheden for udlicitering af de grønne områder
- Udsendt information til beboerne om deres vedligeholdelseskonto for at sikre vedligeholdelse af boliger i boperioden
- Indskuddet for nye beboere reguleres efter BLs gældende takster

## **Status på effektiviseringsmål**

På organisationsbestyrelsesmødet i oktober 2017 fik organisationsbestyrelsen fremvist selskabets besparelspotentiale ud fra Landsbyggefondens baselinemodel. Da 2017 regnskaberne først indsendes til Landsbyggefonden efter de er godkendt på indeværende møde er det ikke muligt at medtage en opdatering før sommeren 2018.

Landsbyggefondens beregninger viser besparelspotentialet og opnåede besparelser. Disse er opstillet i en såkaldt baselinemodel, som tager udgangspunkt i 2014. Modellen sammenligner de faktiske afgrænsede driftsudgifter med de modelberegnete udgifter. Forskellen på disse tal udgør i følge Landsbyggefonden besparelspotentialet.

Sidste opdatering viste, at udgangspunktet for Gentofte Ejendomsselskab var, at der i 2014 sammenlignet med boligselskaber på regionalt plan var et besparelspotentiale på 87 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til ca. 1,8 mio. kr. I 2016 blev besparelspotentialet opgjort til 66 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 1,3 mio. kr. Set ud fra de indekserede tal er der altså fra 2014 til 2016 realiseret en besparelse på ca. 500.000 kr.

Bilag 14.: Pas på huslejen-skema

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter eventuelle yderligere mål og tiltag.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at fortsætte med fokus på vedligeholdelseskontoen.*

*Teksten i de følgende breve sendes til revision og godkendelse i afdelingsbestyrelsen.*



# Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2018

Udsendt den 9. maj 2018

## Sager til orientering

### 15. Bank-Mikkelsens Vej – Status

#### Baggrund

Efter Gentofte Kommune i april 2015 accepterede tilbuddet om opførelse af 50 almene boliger på Bank Mikkelsens Vej, har administrationen arbejdet på at udvikle et projekt, der kan tilfredsstille efterspørgslen til et bredt behov for store og små boliger. Den 21. december 2017 godkendte Gentofte Kommune Skema A for projektet.

#### Status

På baggrund af det godkendte Skema A-projekt er administrationen i gang med at udarbejde en samlet aftale for grundkøb og at få tidsplan for boligprojektet på plads. Så snart der er udarbejdet et endeligt oplæg, vil det blive behandlet i byggeudvalget og efterfølgende sendt til godkendelse i organisationsbestyrelsen.

#### Økonomi

I forbindelse med fremsendelse af Skema A er der ikke afholdt flere udgifter end aftalt med boligselskabet. Der pågår forhandlinger med kommunen omkring vilkår for grundkøbsaftalen, hvor der i fasen efter Skema A må påregnes udgifter til juridisk bistand.

Fordi byggeriet først forventes at gå i gang i starten af 2020, vil det tidligst være i løbet af efteråret 2018, at projektet startes op, og der sættes en møderække op med byggeudvalget.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Taget til efterretning.*

### 16. Driftsrapport

#### Mosegårdsparken

Afdelingen har igennem de seneste 1-2 år arbejdet på at få etableret ny antenne- og it-kabling. Arbejderne er næsten tilendebragt, og der er i skrivende stund en forventning om afleveringsforretning den 25. april 2018. Knap 2 mdr. før tid.

Garageporte er udskiftet hele vejen rundt.

Der er etableret ekstra belysning (lampe) i opgangene (LED-projektet).

# Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2018

Udsendt den 9. maj 2018

Kommunen er forespurgt til ændret renovationsordning, hvilket vi p.t. afventer. Ejendoms-kontoret har dog tidligere været i kontakt med kommunen herom.

Ny kollega Karina Kosack, servicemedarbejder er startet pr. 1. januar 2018.

Markvandring for afdelingen er afholdt 10. april og Driften arbejder på et aktivitetsbudget til udsendelse i løbet af maj/juni måned.

## Vuggestuen

Der har tidligere været efterspørgsel på energimærkningen for vuggestuen (Stolpehøj 61). Energimærkningen er udarbejdet den 2. marts 2015 og har mærke F. Der er mindre rentable anbefalinger ift. belysning og opfølgning på hulmursisolering.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Taget til efterretning.*

## **17. Styringsdialog**

Der er afholdt styringsdialogmøde med Gentofte Kommune den 10. november 2017. For- manden og kundechefen deltog på vegne af boligorganisationen.

Referat fra mødet er vedlagt som **bilag 17**.

Bilag 17: Referat – styringsdialogmøde

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

*Taget til efterretning.*

## **18. Udpegning til beboerklagenævnet**

Boligorganisationen blev ultimo 2017 bedt om at indstille medlemmer til beboerklagenævnet. Der skulle udpeges både en kvindelig og en mandlig kandidat til posten.

Christine Langer havde været udpeget i den foregående periode og ønskede genudpegning.

# Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2018

Udsendt den 9. maj 2018

På grund af en relativt kort frist valgte formanden at indstille Christine Langer som den ene kandidat. Morten Jensen blev den anden.

Boligorganisationen har herefter modtaget meddelelse fra Gentofte Kommune om, at Christine Langer er udpeget til beboerklagenævnet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Taget til efterretning.*

## 19. Tilbagemelding om nybyggeri

Repræsentantskabet godkendte på et lukket møde den 30. oktober 2017 at deltage i budrunde på nybyggeri af ca. 50 ungdomsboliger og ca. 50 familieboliger på Charlottenlund Station.

Boligorganisationen vandt desværre ikke opgaven.

Indstilling: Boligorganisationen tager orienteringen til efterretning.

*Taget til efterretning.*

## 20. Forsikringsstatistik fra Willis 2014-2017

Forsikringssager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der har kontakten til forsikringsselskabet.

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikringskader i relation til bygningsforsikringen.

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader. Statistikken er vedlagt som bilag.

Bilag 20: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2014-2017

Bilag 20.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2014-2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Taget til efterretning.*

# Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2018

Udsendt den 9. maj 2018

## 21. Referat fra mødet - fortrolighed

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til, om der er punkter, som skal være fortrolige i referatet.

*Der var ikke punkter til fortrolighed.*

## 22. Mødedatoer

### Organisationsbestyrelsesmøder:

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 12. september 2018, kl. 19.00

### Repræsentantskabsmøde:

Repræsentantskabsmøde mandag den 7. maj 2018, kl. 19.00

### Afdelingsmøder:

Afdelingsmøde onsdag den 30. maj 2018, kl. 19.00

Afdelingsmøde onsdag den 5. september 2018, kl. 19.00

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Taget til efterretning.*

## 23. Eventuelt

- Jens Elmelund orienterede om generel boligpolitik. Der arbejdes gennem BL på at imødegå regeringens forslag om at målrette en stor andel af Landsbyggefondens midler til de såkaldte parallelsamfund og lade meget færre penge gå til reovering af andre områder.
- Jens Elmelund orienterede om, at der arbejdes på at få 3B som kunde i KAB-fællesskabet. Det forventes, at det vil give endnu større muligheder for synergi.

*Mødet sluttede kl. 22.13.*