

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 25. november 2021
Udsendt den 8. december 2021

Organisationsbestyrelsesmøde den 25. november 2021, kl. 19.00 Selskabslokalet, Stolpehøj 61,1. 2820 Gentofte

Til stede *Ole Lund Petersen, Hanne Groth Jørgensen, Jesper Dalhoff, Hanne Olsen, Julie Becker, John Olsen, og Erik Frikke (suppl.), Annie Kreibke (suppl.) og Nina Messerschmidt (suppl.)*

Afbud *Bjarne Burkal og John Olsen*

Administration *Susanne Ernstsén og Line Eckermann (under pkt. 3)*

Indholdsfortegnelse

1. Referat af den 6. oktober 2021	3
2. Revisionsprotokol	3
Sager til beslutning	4
3. Rygepolitik for ansatte i boligorganisationen	4
4. Mosegårdsparken – Helhedsplan – godkendelse af projekt og økonomi - skema A.....	5
5. 34003 Mosevang – Status og udlejningsbudget.....	11
6. Bestyrelses honorar 2021/2022	12
Sager til drøftelse	13
7. Fremtiden og aktivitetshus	13
8. Kommunikation i og med Gentofte Ejendomsselskabs organisationsbestyrelse	14
9. Trafikløsning v/Hanne M. Olsen.....	14
10. FORTROLIGT PUNKT	16
11. 34003 Mosevang - Forslag til råderetskatalog, installationsretten og vedligeholdelsesreglement	16
Sager til orientering	17
12. Organisationsbestyrelsen blev orienteret om:.....	17
Dato for julefrokost	17
Mødedatoer.....	17
13. Referat fra mødet – fortrolighed.....	18
14. Eventuelt	18
Bilag 3: Rygepolitik i KAB.....	5

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 25. november 2021

Udsendt den 8. december 2021

Bilag 3.1: Pjece – Røgfri arbejdstid. Hvorfor og hvordan	5
Bilag 4: Revideret finansieringsskitse fra LBF	11
Bilag 4.1: Orienteringsmateriale	11
Bilag 4.2: Ideoplæg til revideret helhedsplan	11
Bilag 4.3: Principper for genhusning i KAB	11
Bilag 4.4: Finansieringsbudget	11
Bilag 4.5: LBF budgetark	11
Bilag 5: Lejeforslag Mosevang - ny leje	12
Bilag 11: Mosevang – Forslag til råderetskatalog	16
Bilag 11.1: Mosevang – Forslag til installationsretten	16
Bilag 11.2: Mosevang – Forslag til vedligeholdelsesreglement	16
Bilag 12: Mødeplan 2022	17

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 25. november 2021
Udsendt den 8. december 2021

1. Referat af den 6. oktober 2021

Indledning

Referatet godkendes og underskrives efterfølgende af formanden.

Indstilling

Referatet godkendes og underskrives af formanden.

Sagsfremstilling

Referatet er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Der er ikke fremkommet sådanne.

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

Hanne Groth Jørgensen ønsker, at vi retter "formandskabet har udarbejdet husorden til formanden har udarbejdet husorden" under pkt. 12.

2. Revisionsprotokol

Indledning

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

Indstilling

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.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 25. november 2021
Udsendt den 8. december 2021

Sager til beslutning

3. Rygepolitik for ansatte i boligorganisationen

Indledning

Som led i KAB's strategiske ramme om bæredygtighed arbejder vi også med at fremme medarbejdernes sundhed til gavn for både medarbejderne, virksomheden og samfundet. Heri indgår et røgfrit arbejdsmiljø. Derfor har KAB i 2021 besluttet at gøre arbejdspladsen for alle KAB-ansatte røgfri. Dette betyder i alt sin enkelthed, at man som KAB-ansat ikke må ryge i sin arbejdstid eller pauser. Se vedlagte **bilag 3** rygepolitik for KAB-ansatte.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen vedtager røgfri arbejdsplads for alle ansatte i boligorganisationen og dens afdelinger. Samt at organisationsbestyrelsen på næste møde på baggrund af denne beslutning skal vedtage ny rygepolitik.

Sagsfremstilling

Hvorfor er røgfri arbejdsplads en god idé?

Et røgfrit arbejdsmiljø kan føre til færre sygedage blandt dine ansatte. Rygere har i gennemsnit otte ekstra sygedage om året sammenlignet med ikke-rygere.

Det kan også give et bedre fællesskab gennem mere ens pausekultur.

Når medarbejderne ikke er delt i rygere og ikke-rygere styrkes fællesskabet, og man undgår konflikter om forskel i pausekultur.

Samtidig kan det signalere mere professionalisme udadtil og ikke mindst over for beboerne, at medarbejdere ikke ryger på det område, de kalder deres hjem.

Beslutningen om at blive en røgfri arbejdsplads samt gøre arbejdstiden røgfri ligger helt klart i tråd med Gentofte Ejendomsselskabs målsætning om at være en bæredygtig og attraktiv arbejdsplads. Et sundere og bedre arbejdsmiljø vil ligeledes være med til at kunne opfylde Gentofte Ejendomsselskabs målsætning om at kunne fastholde dygtige og kompetente medarbejdere og ikke mindst tiltrække fremtidige medarbejdere, som ligeledes ønsker at bidrage til de samme målsætninger, som Gentofte Ejendomsselskab stræber mod.

På mødet vil Line Eckermann, sundhedskonsulent i KAB fortælle meget mere herom.

Pjece – Røgfri arbejdstid. Hvorfor og hvordan er vedlagt som **bilag 3.1**.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 25. november 2021
Udsendt den 8. december 2021

Bilag

Bilag 3: Rygepolitik i KAB

Bilag 3.1: Pjece – Røgfri arbejdstid. Hvorfor og hvordan

Organisationsbestyrelsen ønskede, at dette punkt tages op igen på det næstkommende organisationsbestyrelsesmøde.

4. Mosegårdsparken – Helhedsplan – godkendelse af projekt og økonomi - skema A

Indledning

Organisationsbestyrelsen blev sidst orienteret om sagen på mødet den 6. oktober 2021, hvor det blev godkendt at anvende midler fra egen trækingsret på 6.920 mio. kr. til medfinansiering af de rent ustøttede arbejder i helhedsplanen.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender:

- ▶ Helhedsplanen og dens gennemførelse med en huslejestigning på 254 kr./m²/år (2021)
- ▶ Midlertidigt stop for permanent genudlejning af boliger i Mosegårdsparken for tilvejebringelse af genhusningsboliger
- ▶ Bidrag på 2.080.000 kr. fra egen trækingsret til den støttede sag, jf. finansieringsskitsen fra Landsbyggefonden (LBF)
- ▶ Bidrag fra organisationen på 300.000 kr. til kapitaltilførselssag, jf. finansieringsskitsen fra LBF
- ▶ Årligt tilskud fra dispositionsfonden, der fordeles og fastsættes af LBF mellem LBF huslejestøtte/LBF driftslån/boligorganisationens dispositionsfond i forbindelse med skema B

Organisationsbestyrelsens forhåndsgodkendelse sker med forbehold for godkendelse på det ekstraordinære afdelingsmøde den 9. december 2021.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 25. november 2021
Udsendt den 8. december 2021

Status

Den endelige renoveringsplan er udarbejdet i tæt dialog med følgegruppen for projektet, og der er i løbet af 2020 og 2021 foregået en proces med beskæring af de rent ustøttede arbejder. Organisationsbestyrelsen er blevet orienteret herom løbende.

Landsbyggefonden (LBF) har i løbet af sommeren 2021 genbehandlet sagen, og den 20. september 2021 er der modtaget revideret finansieringsskitse fra LBF, der har dannet en deligt grundlag for skema A ansøgning. Finansieringsskitserne er vedlagt som **bilag 4**.

Den 27. september 2021 er der sendt skema A ansøgning til Gentofte Kommune med henblik på at få sagen godkendt i indeværende år, idet sagen er prioriteret af LBF i år. Ansøgningen til kommunen er fremsendt med forbehold for godkendelse af projektet i organisationsbestyrelsen og på det ekstraordinære afdelingsmøde den 9. december 2021. Forud for afdelingsmødet afholdes der et beboerinformationsmøde den 23. november 2021.

Orienteringsmateriale vedrørende projekt og økonomi er udsendt til beboere i starten af november 2021 forud for informations- og afdelingsmødet. Orienteringsmaterialet er vedlagt som **bilag 4.1**.

Projekt

Helhedsplanen er opdelt i støttede arbejder inden for opretning, fællesarealer, ombygning og tilgængelighed samt ustøttede vedligeholdelses- og moderniseringstiltag.

I hovedpunkter omfatter projektet følgende elementer:

Støttede arbejder/ delvist støttede arbejder:

- Efterisolering af gavle inkl. ny ½-stens teglformur
- Eftergang af murede facader inkl. pudsede partier i blok 5 og 6
- Eftergang af sålbænke
- Udskiftning af betonvinduesbrystninger inkl. udskiftning af de berørte vinduer
- Udskiftning af eksisterende betonaltaner inkl. nye altanvinduespartier og fjernelse af glaslukninger i blok 3 og 4
- Etablering af mekanisk ventilation med varmegenvinding i samtlige boliger
- Etablering af 6 tilgængelige boliger i en opgang via indvendig elevator
- Nye større badeværelser i 28 boliger med små badeværelser, nye badeværelser i 20 rækkehuse samt nye badeværelser i 6 tilgængelighedsboliger
- Ombygning af erhvervslejemål til bolig
- Fællesarealer (udearealer): Forbedring af 6 gårdrum med opholds- og aktivitetsarealer. Etablering af trapper fra stuelejligheder til terrænniveau i blok 5 og 6 inkl. etablering af haveareal

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 25. november 2021
Udsendt den 8. december 2021

Ustøttede arbejder:

- Udskiftning af vandinstallationer inkl. etablering af individuelle vandmålere
- Udskiftning af afløbsinstallationer
- Nyt varmeanlæg
- Renovering af kloakledninger
- Nye installationsskakte
- Nye badeværelser (OBS: Nye badeværelser støttes i en række boliger jf. ovenfor)
- Udskiftning af vinduer i etageblokkene inkl. erhvervspartier (OBS: Vinduer ved altaner og betonvinduesbrystninger støttes jf. ovenfor)
- Udskiftning af entrédøre i etageblokke
- Malerbehandling af opgange i etageblokke
- Udskiftning af resterende gamle boligtavler
- Nedlæggelse af gasinstallation
- Ændret indretning i 33 boliger med uhensigtsmæssig disponering (heraf har en række boliger støttet badeværelsesrenovering)

”Mosegårdsparken – idéoplæg til revideret helhedsplan” revision af september 2021 uddyber de enkelte punkter i byggeprogrammet og de byggetekniske problemstillinger, som arbejderne afhjælper. Desuden er projektet uddybet i beboerorienteringsmaterialet, der ligeledes er vedlagt som **bilag 4.2**.

Grønne tiltag:

LBF har i efteråret 2021 behandlet ansøgning om grønne tiltag. Som udgangspunkt for ansøgningen er der foretaget grøn revurdering primo 2021 og søgt om en række energiforbedrende tiltag. LBF har i sin tilbagemelding af 22. oktober 2021 bevilget støtte på 4.016.186 kr. til vinduesudskiftning med energiruder – et arbejde, der i forvejen ligger i projektet som rent ustøttet arbejde. Forhøjelsen af de støttede lån vil ifølge LBF blive implementeret ved skema B. Det er med følgegruppen aftalt, at størrelsen af de ustøttede lån fastholdes. Det giver et økonomisk råderum, som disponeres til øvrige grønne tiltag. Det er valgt at disponere råderummet til efterisolering af etageadskillelse mod tagrum i etageblokke og rækkehuse i det omfang, den økonomiske ramme tillader det. Forudsætningen for gennemførelse af supplerende grønt til tiltag er, at niveauet for lejestigningen fastholdes.

Genhusning:

Som følge af de omfattende arbejder i boligerne med etablering af mekanisk ventilation med varmegenvinding og nye installationer, badeværelsesrenovering samt indgribende facadearbejder i forbindelse med altanudskiftningen og omfattende omdisponeringsarbejder i nogle af boligerne forventes der genhusning af beboerne under byggerarbejderne.

Planen er, at genhusningen foregår internt i afdelingen, ved at der tilvejebringes en pulje af genhusningsboliger gennem midlertidigt stop for den permanente genudlejning. For at minimere lejetab søges genhusningsboligerne lejet ud på midlertidige kontrakter frem til byggeriets start. Ud fra de seneste års fraflytningsprocenter er der en positiv forventning

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 25. november 2021
Udsendt den 8. december 2021

til, at der vil kunne opbygges en genhusningsboligpulje frem til byggestart. Den endelige genhusningsplan vil afhænge af de faktiske fraflytningsforhold, boligstørrelser til rådighed, plan for gennemførelse af renoveringen etc. Ud fra de indledende planer er forventningen, at der er et behov på ca. 50 boliger til midlertidig genhusning, hvilket skal kvalificeres yderligere i det kommende arbejde. Muligvis kan det blive nødvendigt at supplere med midlertidige pavilloner, hvilket er en dyr løsning, der også kræver lang planlægning med myndighedsgodkendelse etc. og/eller genhusning andetsteds i eksisterende boliger, hvis der viser sig realistiske muligheder for dette. Det skal bemærkes, at LBF kun støtter genhusningen delvist, da en række af de stærkt generende arbejder er ustøttede, herunder udskiftning af installationer og nye badeværelser i hovedparten af boligerne.

Opbygning af genhusningsboligpuljen forventes startet i kølvandet på, at helhedsplanen er godkendt af parterne (afdelingsmødet, organisationen og kommunen). Gentofte Kommune har tilkendegivet, at det ikke er muligt på nuværende tidspunkt at frasige sig anvisningsretten til 25 % af de ledige boliger. Dette har som konsekvens, at det vil tage længere tid at opbygge en pulje af genhusningsboliger. En række boliger ombygges i væsentlig grad, hvilket medfører, at beboerne her skal tilbydes permanent genhusning. Det drejer sig om i alt 52 boliger fordelt på:

- 9 boliger, der ændres som følge af etablering af 6 tilgængelighedsboliger
- 15 boliger, der ændres i forbindelse med etableringen af større, tidssvarende baderum med brusezone
- 28 boliger i stueetage i blok 5 og 6, hvor der etableres private haver

Af beboerorienteringsmaterialet om helhedsplanen for Mosegårdsparken fremgår det, hvilke boliger der tilbydes permanent genhusning, og hvad ombygningerne består i. Genhusningsteamet beskriver principperne ved genhusning, der er vedlagt som **bilag 4.4.**

Økonomi og huslejestigning:

LBF har givet tilsagn om støttede arbejder for i alt 80,3 mio. kr. (gruppe 1 arbejder). Hertil kommer en ramme på 90 mio. kr. for ustøttede ekstraordinære renoveringsarbejder (gruppe 2 arbejder). Dvs. investeringer for samlet set 170,3 mio. kr. Finansieringsløsningen for gennemførelse af disse arbejder jf. finansieringsskitsen fra LBF resulterer i en årlig gennemsnitlig huslejestigning på 20 kr./ m² årligt (2021). I finansieringsløsningen indgår en række støttetiltag, herunder kapitaltilførselssag på 1,5 mio. kr., hvor organisationen bidrager med 1/5 samt bidrag fra egen trækingsret på 2,08 mio. kr. jf. finansieringsskitsen fra LBF.

Øvrige ustøttede arbejder er af LBF forudsat at kunne ske "privat" (gruppe 3 arbejder). Disse arbejder udgør 131,1 mio. kr. Finansieringen heraf sker i hovedsagen med ustøttede realkreditlån, men også med et bidrag fra egne henlæggelser i afdelingen på 18 mio. kr. samt et forventet bidrag fra egen trækingsret på 6,9 mio. kr., der er godkendt i boligorganisationen på det sidste møde og skal godkendes i LBF.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 25. november 2021
Udsendt den 8. december 2021

Samlet set forventes der et træk på 9 mio. kr. på egen trækingsret. Som orienteret på det sidste møde svarer det til, at det meste af egen trækingsret disponeres, idet der ved indeværende års udgang forventes at være henlagt lidt over 9 mio. kr. i egen trækingsret 2021 (beregnet til 9.066.023,77 kr.).

Hvis der opstår væsentlige ændringer i projektets forudsætninger mht. programmatisk indhold eller økonomi må det forventes, at der afholdes et nyt beboermøde senest ved skema B.

Aktuelt er huslejeniveauet 822 kr./ m² årligt i gennemsnit (2021). Huslejestigningen for den samlede helhedsplan inkl. de "private" gruppe 3 arbejder udgør 254 kr./ m² årligt. Beregning af den nye gennemsnitlige husleje er 1.076 kr./ m² (2021 niveau), svarende til en huslejestigning på 30,84 %. Der er i beregningen for huslejestigningen for de private arbejder medtaget effekten af udamortisering af et større lån i 2024 (1,05 mio. kr. årligt) samt effekten af den højere leje, der indbringes ved ombygning af erhvervslejemål til bolig (0,06 mio. kr. årligt).

Når LBF udarbejder redegørelsen for hele sagens økonomi, vil der ske en vurdering af sagens, afdelingens og dispositionsfondens økonomi samlet, og der udmåles bidrag fra henholdsvis LBF huslejestøtte, LBF-driftslån og boligorganisationens dispositionsfond. Det sker først i forbindelse med skema B. Det bemærkes, at hvis afdelingen får driftslån/ huslejestøtte, så aftrappes støtten efter 4 år med 9 kr./m²/år.

Som det fremgår af ovenstående, vedrører langt hovedparten af huslejestigningen de rent ustøttede arbejder (gruppe 3). Som orienteret ved tidligere møder skyldes det, at der er et påtrængende behov for en lang række arbejder, der ikke er støtteberettigede, herunder udskiftning af installationer samt badeværelsesrenovering i en stor del af boligerne.

Huslejestigningen som følge af helhedsplanen fordeles ligeligt ud fra procentuel stigning. Følgegruppen har talt om mulighed for ændring af lejedifferentiering. Dette område varetages af KAB's Kundecenter.

Nedenfor følger en budgetopstilling for helhedsplanen og finansieringen:

Anlægsbudgettet:

Støttede arbejder (gruppe 1)	80.323.718 kr.
Ustøttede arbejder (ramme for gruppe 2 arbejder)	90.000.000 kr.
Ustøttede arbejder ("private" gruppe 3 arbejder)	<u>131.129.187 kr.</u>
I alt	301.452.905 kr.

Finansiering:

30-årige LBF-støttede lån	80.323.719 kr.
30-årige realkreditlån, gruppe 2 arbejder	80.200.000 kr.
30-årige realkreditlån, gruppe 3 arbejder	106.209.187 kr.
Fællespuljetilskud, LBF-sag	6.220.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.500.000 kr.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 25. november 2021
Udsendt den 8. december 2021

LBF egen trækningsret (eller lignende)	2.080.000 kr.
Egen trækningsret, "privat" sag	6.920.000 kr.
Frie henlæggelsesmidler, "privat" sag	<u>18.000.000 kr.</u>
I alt	301.452.906 kr.

Huslejberegning:
Husleje i 2021-niveau er 822 kr./m²/år.

Årlig ydelse på LBF-støttet lån inkl. bidrag	2.947.880 kr.
Årlig ydelse på ustøttet lån gruppe 2 inkl. bidrag	4.812.000 kr.
Årlig ydelse på ustøttet lån gruppe 3 inkl. bidrag	5.841.505 kr.
Besparelser på henlæggelser jf. LBF-sag	-2.000.000 kr.
Fritagelse for G-indskud, jf. LBF-sag	-1.143.000 kr.
Fritagelse indbetaling disp.fond, jf. LBF-sag	-145.000 kr.
LBF Huslejestøtte/Boligorg.disp.fond/LBF-driftslån	-4.011.000 kr.
Bortfald eksisterende lån i afd. (privat sag)	-1.048.000 kr.
Merleje ombygning erhverv til bolig (privat sag)	<u>-63.700 kr.</u>
Samlet lejestigning	5.190.686 kr.

Huslejekonsekvens vil som udgangspunkt være 254 kr./m²/år

Låneoptagelse:
Optagelse af realkreditlån kræver kommunal garantistillelse.
Der er foretaget en foreløbig beregning af Nykredit, der viser et behov på kommunal garantistillelse på 46 %.

Kapitaltilførsel:
Finansieringen forudsætter, at der indgår en kapitaltilførsel på 1,5 mio. kr.

Fordelingsnøglen er:	
Gentofte Kommune stiller	300.000 kr.
Realkreditinstitutterne stiller	300.000 kr.
Boligorganisationen stiller	300.000 kr.
Landsbyggefonden stiller	600.000 kr.

Foreløbig, overordnet tidsplan

Gavlisolering, forstudier	2012-2013
Opstart arbejde med helhedsplan	februar 2013
Beboerinformationsmøde	juni 2014
Ideoplæg og forundersøgelser fremsendt til LBF	efterår 2014
Besigtigelse med LBF	april 2016
Supplerende tekniske undersøgelser og skitser	november 2016
Finansieringsskitse fra LBF	august 2020

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 25. november 2021
Udsendt den 8. december 2021

Opstart beskæring af rent ustøttede arbejder	september 2021
Beskåret projekt fremsendt til LBF	maj 2021
Genbehandling i LBF	juni-Sept. 2021
Revideret finansieringsskitse	september 2021
Skema A-ansøgning til kommune og LBF	september 2021
Beboergodkendelse	december 2021
Tilsagn på Skema A ansøgning	december 2021
Valg af totalrådgiver (forv. rammeaftaleudbud)	marts 2022
Dispositionsforslag	oktober 2022
Projektforslag	marts 2023
Prøvebolig	september 2023
Udbudsprojekt	februar 2024
EU-Udbud med forhandling, endeligt tilbud	september 2024
Vurdering, tildeling	oktober 2024
Skema B ansøgning, betinget kontrakt	november 2024
Skema B godkendelse, tilsagn	marts 2025
Byggestart	april 2025
Aflevering	juni 2027

Bilag

- Bilag 4: Revideret finansieringsskitse fra LBF
- Bilag 4.1: Orienteringsmateriale
- Bilag 4.2: Ideoplæg til revideret helhedsplan
- Bilag 4.3: Principper for genhusning i KAB
- Bilag 4.4: Finansieringsbudget
- Bilag 4.5: LBF budgetark

Organisationsbestyrelsen forhåndsgodkendte indstillingen med forbehold for, at det vedtages på det ekstraordinære afdelingsmøde den 9. december 2021 eller via urafstemning.

5. 34003 Mosevang – Status og udlejningsbudget

Indledning

Mosevang – nybyggeri – opførelse af 50 almene familieboliger.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 25. november 2021
Udsendt den 8. december 2021

Indstilling

Udlejningsbudgettet godkendes og den øvrige orientering tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggeriet kører som planlagt. Over halvdelen af boligboksene er nu monteret på byggepladsen. Der er god dialog med naboinstitutionerne i forhold til støj, adgang m.m.

Gentofte Kommune godkendte det reviderede udlejningsbudgettet for Mosevang 3. november 2021. Udlejningsbudgettet sikrer en husleje på de helt små boliger på lige under 4.000 kr. om måneden, hvilket har været et krav fra Gentofte Kommune. Udlejningsbudgettet er ligeledes gennemgået og godkendt af nedsatte byggeudvalg den 8. november 2021.

Bilag

Bilag 5: Lejeforslag Mosevang - ny leje

Organisationsbestyrelsen godkendte udlejningsbudgettet.

6. Bestyrelseshonorar 2021/2022

Indledning

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. januar 2022.

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet vedtaget. Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i KAB-fællesskabet sætter god selskabsledelse på dagsordenen og samtidigt sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne. Dette kan bl.a. ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggøre oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 25. november 2021
Udsendt den 8. december 2021

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.
Desuden indstilles det, at organisationsbestyrelsen godkender at offentliggøre bestyrelsens honorarer på selskabets hjemmeside, hvis denne har en sådan.

Sagsfremstilling

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejermålsenheder udbetales 86,71 kr. pr. lejermålsenhed og for de efterfølgende 52,02 kr. pr. lejermålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2021. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 19.130,15 kr. til ca. 19.647,22 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 4. november 2019 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles ligeligt.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af bestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales honorar fra førstkommende kvartal.

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen og godkendte, at dette fremover vil blive offentligt på selskabets hjemmeside.

Sager til drøftelse

7. Fremtiden og aktivitetshus

Indledning

Formanden vil orientere herom på mødet.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 25. november 2021
Udsendt den 8. december 2021

Der var bred opbakning til, at formand Ole Lund Petersen kan gå videre med sagen og undersøge muligheder for enten nybyggeri eller renovering af et aktivitetshus samt undersøge muligheder for salg af det eksisterende aktivitetshus med henblik på at bygge nyt.

8. Kommunikation i og med Gentofte Ejendomsselskabs organisationsbestyrelse

Indledning

Hanne M. Olsen har fremsendt punkt vedrørende kommunikation til drøftelse.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter punktet.

Sagsfremstilling

”Ved personaleskift i bemanningen på Mosegårdsparken vil åbenhed være ønskeligt, så annonceringens ordlyd i stillingsopslag kommer til hele bestyrelsens kendskab samtidigt med, at ansøgningen opslås.”

*KAB har ansættelsesretten, og derfor vil organisationsbestyrelsen som udgangspunkt ikke være en del af processen. Formandskabet vil altid blive orienteret.
Hvis organisationsbestyrelsen ønsker at se et stillingsopslag, så kan man altid kontakte kundechefen for at få dette udleveret eller blot gå på bl.dk, hvor alle stillingsannoncer vil blive slået op.*

9. Trafikløsning v/Hanne M. Olsen

Indledning

Hanne M. Olsen har fremsendt punkt vedrørende trafikløsning til drøftelse og beslutning på organisationsbestyrelsesmødet.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 25. november 2021
Udsendt den 8. december 2021

Indstilling

Organisationen drøfter punktet og træffer beslutning, om der skal rettes fornyede henvendelser til Park- og Vej samt politiske udvalg både før og efter kommunalvalget i november 2021 med et nyt forslag om helt at fjerne bommen ved Herredsvej med sagsfremstillingens argumenter som supplement til tidligere fremsat forslags argumenter. Ligeledes rejses problemstillingen på styringsdialogmødet med Gentofte kommune.

Sagsfremstilling

” Siden Mosegårdsskolen blev bygget i 1950 og indtil 1970erne har Stolpehøj været en vej med åben tilkørsel fra begge retninger: Herredsvej og Stolpegårdsvej, dengang var det en folkeskole. Først da de mange skoleelevers forældres bilkørsel blev foruroligende risikabel (i 1970erne) blev der sat en bom ved Herredsvej uændret af vejmyndighederne, da skolen blev ombygget til ældreboliger mange år senere. Kun i forbindelse med midlertidig indkvartering af flygtninge i sidebygningens Gymnastiksale blev bommen åbnet. Denne ensretning betød til- og frakørsel for mange biler uvedkommende for Mosegårdsparken bebyggelsen, den må igennem. Da lokalplan 413 blev vedtaget med byggeri af 2 yderligere bygninger med ældreboliger i forbindelse med den gamle skolebygning, blev der sat en midlertidig afspærring ved de 2 børneinstitutioner: mellem Stolpehøj 61 og nr. 148. (Flyttet fra Herredsvej.)

Alt byggemateriel på store last- og kranvogne samt håndværkercontainere tilkørsel fra Herredsvej!! Alle de store flextrafik-vogne til Nymosehave fik betydeligt nemmere tilkørsel i samme periode, det samme for evt. Brand-og redningskøretøjer også til Mosegårdsparken og mulig hjertestarterhjælp. (Både børneinstitutionen og vores bebyggelse har udstyr opsat.) Kun pga. af corona mindre kørsel til Gymnastikbygningen i den periode.

Et samlet ønske fra Gentofte Ejendomsselskab på vegne af vores 311 lejermåls beboere samt forældrebestyrelser for de to børneinstitutioner om fastholdelse af den midterste bom, blev ikke imødekommet af Park-og Vej efter ibrugtagen af de nye boliger. Den tillod ellers uhindret færdsel af gående, barnevogne, rollatorer og cykler! Passagen er en del af de kommunale cykelruter Sø- og Moseruten, og Herredsvej tilkørsel er en betydelig letelse for især til- og frakørsel af gymnastikbygningens mange brugere!!

Den tæt parkerede del af Stolpehøj og Stolpegårdsvej er belastet nok i forvejen, den resterende kørebane er derfor så smal, at to biler ikke kan passere samtidigt. Udkørsel til Herredsvej er fint asfalteret og mindst lige så bred og uden parkerede biler.

Der observeret (enkelte?) udkørsler (ulovlig) mellem bommen og stensætningen, nu hvor bommen er aflåst.”

Formanden havde modtaget svar på organisationsbestyrelsens henvendelse til Gentofte Kommune ved mail den 17. november 2021 hvor det fremgik, at man ikke kunne

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 25. november 2021
Udsendt den 8. december 2021

efterkomme vores ønske om at åbne op for indkørsel fra Herredsvej og til Nymosehave og opsætte bum ved de to daginstitutioner.

Begrundelsen var:

Citat: "Det skyldes vejanlæggets udformning og hensynet til trafiksikkerheden.

Den del af Stolpehøj, der er privat fællesvej – er meget smal og ikke egnet til permanent dobbeltrettet trafik. Samtidig er Stolpehøjs tilstødning til Herredsvej meget tæt på krydset Snogegårdsvej / Herredsvej – for tæt på til, at vi kan åbne for endnu et trafikeret kryds (= Stolpehøj / Herredsvej) lige ved siden af."

På baggrund af Gentofte Kommunes svar, besluttede et flertal i organisationsbestyrelsen ikke at gå videre med dette, men at Hanne M. Olsen er velkommen til at kontakte kommunen som privatperson.

10. FORTROLIGT PUNKT

11. 34003 Mosevang - Forslag til råderetskatalog, installationsretten og vedligeholdelsesreglement

Indledning

Administrationen har udarbejdet forslag til råderetskatalog, installationsretten og vedligeholdelsesreglement for Mosevang.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter forslaget og tager stilling til eventuelle ændringer af råderetskataloget, installationsretten og vedligeholdelsesreglementet.

Sagsfremstilling

Forslag til råderetskatalog, installationsretten og vedligeholdelsesreglement for Mosevang er vedlagt som **bilag 11, 11.1 og 11.2**.

Bilag

Bilag 11: Mosevang – Forslag til råderetskatalog

Bilag 11.1: Mosevang – Forslag til installationsretten

Bilag 11.2: Mosevang – Forslag til vedligeholdelsesreglement

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 25. november 2021
Udsendt den 8. december 2021

Punktet blev udsat.

Sager til orientering

12. Organisationsbestyrelsen blev orienteret om:

Dato for julefrokost

Indledning

Formanden vil orientere herom på mødet.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen indstiller, at der afholdes en julefrokost.

Der afholdes julefrokost den 27. januar 2022. Driften og afdelingsbestyrelsen invites med.

Mødedatoer

Mødedatoer for organisationsbestyrelsesmøderne og repræsentantskabsmødet fremgår af mødeplanen, der er vedlagt som **bilag 12**.

Derudover er der planlagt:

Regnskabsmøde/afdelingsmøde: tirsdag den 10. maj 2022 kl. 19.00

Budgetmøde/afdelingsmøde: torsdag den 22. september 2022, kl. 19.00

Bilag

Bilag 12: Mødeplan 2022

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 25. november 2021
Udsendt den 8. december 2021

13. Referat fra mødet – fortrolighed

Indledning

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

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager stilling til, om der er yderligere punkter, der skal være fortrolige i referatet.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at pkt. 10 - 34001 Mosegårdsparken - Opgørelse over fratrædelsesaftale med opsagt driftsleder – skal være fortrolig.

14. Eventuelt

- *Hanne M. Olsen orienterede om et gratis kursus i BL-regi om god almen ledelse.*
- *Hanne M. Olsen orienterede om nyt materiale fra LBF vedrørende vurdering af byggerier.*
- *Nina Messerschmidt ønsker nyhedsbreve ved nye og fratrådte medarbejdere. Dette fremgår af Gentofte Ejendomsselskabs hjemmeside.*
- *Hanne M. Olsen pegede på, om man bør oversætte materiale vedr. helhedsplanen til forskellige sprog, så information herom kommer ud til alle. Der henvises navnligt til de beboere, der har brug for dette og som kan få hjælp hos de boligso- ciale medarbejdere, som sidder i Midtpunktet.*