

Referat - Offentligt

Gentofte Ejendomsselskab
 Møde den 10. marts 2022
 Udsendt den 22. marts 2022

Organisationsbestyrelsesmøde den 10. marts 2022 kl. 19.00 Fælleslokalet, Stolpehøj 61, 1. 2820 Gentofte

Deltagere *Ole Lund Petersen, Hanne Groth Jørgensen, Jesper Dalhoff, Hanne M. Olsen, Julia Becker, John Olsen, Halima El Abassi, Annie Kreibke (suppl.), Nina Messerschmidt (suppl.) og Erik Frikke (suppl.)*

Afbud

Administration *Susanne Ernstsén og Lone Skriver*

Indholdsfortegnelse

1. Gentofte Kommune – Kommunalt udpegede repræsentanter i organisationsbestyrelsen.....	3
2. Referat af den 25. november 2021	3
3. Revisionsprotokol.....	4
Sager til beslutning.....	4
4. Rygepolitik for ansatte i boligorganisationen	4
5. Ny forretningsorden.....	5
6. Lokalplan 430 Mesterlodden - Indsigelse	6
7. Acubiz – Hvem skal være ansvarlig for godkendelsesprocessen fremover	6
8. FORTROLIGT PUNKT	7
9. Hjemmeside og fremtiden	7
Sager til drøftelse	8
10. Helhedsplanens følgegruppe – Organisationsmodel	8
11. Styringsdialog	8
Sager til orientering	9
12. Organisationsbestyrelsen orienteres om:	9
34001 Mosegårdsparken - Helhedsplan – Status.....	9
34001 Mosegårdsparken - Opstart af udlejningsstop	10
34001 Mosegårdsparken – Forsikringssager.....	12
34001 Mosegårdsparken – Arbejdstilsynet.....	13
34003 Mosevang – Nybyggeri - Status.....	13
Mødedatoer.....	14
13. Referat fra mødet – Fortrolighed	15
14. Eventuelt.....	15

Referat - Offentligt

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 10. marts 2022

Udsendt den 22. marts 2022

Bilag 4: Rygepolitik i KAB.....	5
Bilag 4.1: Pjece – Røgfri arbejdstid. Hvorfor og hvordan	5
Bilag 5: Forretningsorden for organisationsbestyrelsen.....	6
Bilag 6: Forslag til indsigelse for lokalplan 430 Mesterlodden.....	6
Bilag 11: Referat styringsdialogmøde.....	9
Bilag 12: Besøgsrapport fra Arbejdstilsynet.....	13
Bilag 12.1: Mødeplan 2022	14

Referat - Offentligt

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 10. marts 2022
Udsendt den 22. marts 2022

1. Gentofte Kommune – Kommunalt udpegede repræsentanter i organisationsbestyrelsen

Efter kommunevalget har Kommunalbestyrelsen den 6. december 2021 udpeget 1. medlem og 1. suppleant til Gentofte Ejendomsselskabs bestyrelse.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har udpeget Halima El Abassi som medlem og Kevin Høj som suppleant.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2. Referat af den 25. november 2021

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 M. Olsen gjorde opmærksom på, at kommunens referat er fejlagtigt vedrørende godkendelse af skema A helhedsplan, da de skriver, at det er afdelingsbestyrelsen og ikke organisationsbestyrelsen, der godkendte skema A vedrørende helhedsplanen. Susanne Ernstsén følger op på dette.

Referat - Offentligt

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 10. marts 2022
Udsendt den 22. marts 2022

3. Revisionsprotokol

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.

Siden sidste møde er følgende digitale høringer godkendt:

Helhedsplanens følgegruppe: Joakim Mandal-Sylvester, medlem af afdelingsbestyrelsen, indtræder i følgegruppen.

34003 Mosevang: Råderetskatalog, installationsret og vedligeholdelsesreglement.

Fremover laver vi et selvstændigt punkt, der hedder "Mail høring siden sidste møde".

Sager til beslutning

4. Rygepolitik for ansatte i boligorganisationen

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 4** 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.

Referat - Offentligt

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 10. marts 2022
Udsendt den 22. marts 2022

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.

Pjece – Røgfri arbejdstid. Hvorfor og hvordan er vedlagt som **bilag 4.1**.

Bilag

Bilag 4: Rygepolitik i KAB

Bilag 4.1: Pjece – Røgfri arbejdstid. Hvorfor og hvordan

Efter en kort drøftelse blev det besluttet, at ansatte i Gentofte Ejendomsselskab ikke længere må ryge på arbejdspladsen eller i arbejdstiden. Men de kan forlade arbejdspladsen i deres selvbetalte frokostpause, hvis de ønsker at ryge.

På baggrund af denne beslutning skal der udarbejdes en rygepolitik. Oplæg til en rygepolitik vil fremgå på næstkommende organisationsbestyrelsesmøde.

5. Ny forretningsorden

Formanden har fremsendt forslag til ny forretningsorden.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender forretningsordenen gældende fra 2022.

Referat - Offentligt

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 10. marts 2022
Udsendt den 22. marts 2022

Sagsfremstilling

Ny forretningsorden gældende fra 2022 fremlægges som **bilag 5**.

Bilag

Bilag 5: Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Hanne M. Olsen har kort inden mødet indsendt forslag til yderligere ændringer. Derfor rykkes punktet til næstkommende organisationsbestyrelsesmøde. Ole Lund Petersen vil indarbejde Hannes bemærkninger og forslag til ændringer.

6. Lokalplan 430 Mesterloden - Indsigelse

Formanden har fremsendt forslag til indsigelse for lokalplan 430 Mesterloden.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender indsigelse for lokalplan 430 Mesterloden.

Sagsfremstilling

Forslag til indsigelse for lokalplan 430 Mesterloden er vedlagt som **bilag 6**. Indsigelsen skal være kommunen i hænde inden den 31. marts 2022.

Bilag

Bilag 6: Forslag til indsigelse for lokalplan 430 Mesterloden

Det blev besluttet, at Hanne M. Olsen og Ole Lund Petersen udarbejder indsigelse og sender den til kommunen og organisationsbestyrelsen.

7. Acubiz – Hvem skal være ansvarlig for godkendelsesprocessen fremover

Formanden vil fremlægge punktet på mødet.

Referat - Offentligt

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 10. marts 2022
Udsendt den 22. marts 2022

Indstilling

Organisationsbestyrelsen beslutter, hvem der skal være ansvarlig for godkendelsesprocessen fremover.

Efter en længere drøftelse om, hvorvidt den nuværende procedure skal fortsætte, blev det besluttet, at kundeøkonomen Anne Brønnum i KAB fremover godkender udlæg fra Gentofte Ejendomsselskab. Hanne M. Olsen stemte imod denne beslutning.

8. FORTROLIGT PUNKT

9. Hjemmeside og fremtiden

Formanden har bedt om at få følgende punkt på dagsordenen:

Hvem er ansvarlig for de 2 hjemmesider i Gentofte Ejendomsselskab og Mosegårdsparken.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen beslutter, hvem der er ansvarlig for de 2 hjemmesider i Gentofte Ejendomsselskab og Mosegårdsparken fremover.

Selskabets og Mosevangs hjemmeside bliver i dag administreret af en ekstern leverandør. Ole Lund Petersen foreslog, at Mosegårdsparkens hjemmeside også fremover administreres af den eksterne leverandør og ikke som tidligere af en beboer i Mosegårdsparken, som nu er fraflyttet.

John Olsen foreslog der nedsættes en "redaktion" som beslutter, hvad der skal være på hjemmesiden.

Det blev besluttet at bibeholde den eksisterende løsning, og at man senere vil tage stilling til, om der skal nedsættes redaktion.

Referat - Offentligt

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 10. marts 2022
Udsendt den 22. marts 2022

Sager til drøftelse

10. Helhedsplanens følgegruppe – Organisationsmodel

Indledning

Formanden har bedt om at få nedenstående punkter på dagsordenen: Hvem har ansvaret for hvad? Hvordan er beslutningskompetencen fordelt? Hvordan skal informationen til beboerne udformes?

Indstilling

Organisationsbestyrelsen beslutter, hvem har ansvaret for hvad, hvordan er beslutningskompetencen fordelt, og hvordan skal informationen til beboerne udformes.

Sagsfremstilling

Formanden ønsker, at organisationsbestyrelsen drøfter punkterne: Hvem har ansvaret for hvad? Hvordan er beslutningskompetencen fordelt? Hvordan skal informationen til beboerne udformes?

Der henvises til følgende link/publikation:

[Helhedsplanlægning og myndighedssamarbejde AlmenNet](#)

Ole Lund Petersen orienterede kort om ovenstående. Suppleant Anni Kreibke spurgte ind til processen om at blive medlem i følgegruppen. Næste gang der lukkes op for deltagelse vil umiddelbart være, når detailfasen starter op.

11. Styringsdialog

Der blev afholdt styringsdialog med Gentofte Kommune den 31. januar 2022.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat - Offentligt

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 10. marts 2022
Udsendt den 22. marts 2022

Sagsfremstilling

Der blev afholdt styringsdialog den 31. januar 2022.
Fra Gentofte Ejendomsselskab: Ole Lund Pedersen og Susanne Ernstsen.

Gentofte Kommune har fremsendt referat af mødet, og dette er vedlagt som **bilag 11**. Herudover vil der blive orienteret mundtligt fra mødet.

Bilag

Bilag 11: Referat styringsdialogmøde

Hanne M. Olsen efterlyser mere åbenhed omkring dette møde og ønsker, at der fremover er flere fra organisationsbestyrelsen, der deltager. Fremover vil dagsordenen til styringsdialogen blive gennemgået i organisationsbestyrelsen, hvor de øvrige deltagere kan komme med input.

Sager til orientering

12. Organisationsbestyrelsen orienteres om:

34001 Mosegårdsparken - Helhedsplan – Status

Organisationsbestyrelsen blev sidst orienteret om sagen den 25. november 2021.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På mødet den 25. november 2021 godkendte bestyrelsen Skema A for projektet.

Projektet blev forelagt på ekstraordinært afdelingsmøde den 9. december 2021 med forudgående informationsmøde afholdt den 23. november 2021. På afdelingsmødet blev det besluttet at gennemføre urafstemning. Resultatet af urafstemningen forelå inden jul, og projektet blev godkendt med et ja fra 85 % af de afgivne stemmer, hvilket er et flot resultat. Stemmeprocenten var moderat på lige under 50 %.

Referat - Offentligt

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 10. marts 2022
Udsendt den 22. marts 2022

Projektet blev godkendt af Gentofte Kommune på kommunalbestyrelsesmødet den 13. december 2021.

Landsbyggefondens endelige tilsagn blev modtaget den 21. december 2021. Således blev projektet godkendt af alle parter i 2021.

Landsbyggefondens tilsagn blev givet med en opdeling i to etaper. For etape to er det forudsat, at udbud og Skema B tidligst kan igangsættes 1. oktober 2023. Det har dog ikke umiddelbart praktisk betydning for sagens gennemførelse, da udbud for den samlede sag først forventes i 2024.

På følgegruppemøde den 13. januar 2022 blev der foretaget en kort evaluering af forløbet fra opstarten og frem til Skema A som afsæt for det videre arbejde. Desuden blev det aftalt at foretage udbud af totalrådgivning efter KAB's rammeaftale. Arbejdet foregår. I et særskilt punkt fra genhusningsgruppen i KAB orienteres der om implementering af midlertidigt stop for genudlejning med henblik på at opbygge en pulje af genhusningsboliger.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

34001 Mosegårdsparken - Opstart af udlejningsstop

Genhusningsteamet planlægger opstart af udlejningsstop i afdeling Mosegårdsparken pr. 1. april 2022.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Sagsfremstilling

Målet er i første omgang at indsamle en pulje på 50 genhusningsboliger til en start. Behovet kan ændre sig over tid.

Det forventes gennemsnitligt at tage 2,5 år at indsamle 50 boliger. Dermed vil vi kunne have indsamlet boligerne til omkring 4. kvartal 2025 - svarende til ca. et halvt år før byggestart, der pt. er estimeret til 2. kvartal 2025.

Hvis det går let med indsamlingen, kan vi vælge at ophæve udlejningsstoppet.

Da vi fortsat er meget tidligt i procesforløbet, er der en del usikkerheder forbundet med denne vurdering. Derfor skal vi revurdere udlejningsstoppet, når vi kender mere til

Referat - Offentligt

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 10. marts 2022
Udsendt den 22. marts 2022

projektet, beboernes behov, tids- og etapeplanen for renoveringen og den faktiske fraflytning fremadrettet.

Baggrundsanalyse

Genhusningsteamet har kigget på fraflytningsprocenterne i afdelingen samt analyseret på genhusningsbehovet ud fra nuværende viden om helhedsplanen i Mosegårdsparken.

Fraflytningsstatistik

- I 2018 var fraflytningsprocenten 4,8 % svarende til 15 boliger.
- I 2019 var fraflytningsprocenten 10 % svarende til 31 boliger.
- I 2020 var fraflytningsprocenten 6,8 % svarende til 21 boliger.
- I 2021 var fraflytningsprocenten 1,9 % svarende til 37 boliger.

Gennemsnit i perioden (2018-2021) = 26 boliger pr. år.

Da Gentofte Kommune fastholder retten til 25 % af boligerne, kan vi gennemsnitligt indsamle ca. 20 boliger pr. år i Mosegårdsparken.

Boligbehov

52 skal tilbydes permanent genhusning. Antager vi, at halvdelen vælger en permanent genhusning, skal der bruges 26 boliger til dette formål.

Antager vi samtidig en blokvis renovering, skal der bruges 40-50 boliger pr. blok til midlertidig genhusning. Hvis der skal renoveres i flere blokke samtidigt, skal vi naturligvis bruge flere boliger i puljen.

Med udgangspunkt i ovenstående analyse vurderer vi, at der højst sandsynligt vil være behov for at oparbejde en genhusningspulje på mellem ca. 66-76 boliger i afdelingen til både permanente og midlertidige genhusninger.

Vi behøver ikke nødvendigvis at have alle boligerne til rådighed til den 1. etape, da de permanente genhusninger jo er fordelt ud på de forskellige blokke. Samtidig øges den naturlige fraflytning ofte i takt med, at helhedsplanen nærmer sig.

Genhusningsteamet vil derfor helst starte med at indsamle 50 boliger og så revurdere behovet løbende og i takt med, at vi får flere detaljer på plads omkring helhedsplanen.

Økonomi

Tomgangstab som følge af indsamling af genhusningsboliger dækkes af byggesagen. For at minimere tomgangstabet mest muligt forsøges tidsbegrænset udlejning af fraflyttede boliger i afdelingen. Der etableres derfor et samarbejde med CIU, der bistår med udlejning af disse boliger til studerende.

Referat - Offentligt

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 10. marts 2022
Udsendt den 22. marts 2022

Genhusningsteamet har efterhånden oparbejdet et godt samarbejde med CIU. Som eksempel kan nævnes en genhusningssag i Valby, hvor der pt. er 99 fraflyttede boliger, hvoraf de 96 er udlejet tidsbegrænset via CIU.

Forhåbentlig bliver samarbejdet en lige så stor succes i Mosegårdsparken, som erfaringen har vist os andre steder.

Læs evt. mere på: www.s.dk/

Da vi udelukkende skal finde genhusningsboliger internt i afdelingen, er der dels et behov for at stimulere fraflytningen og dels et behov for at forsøge at spare byggesagen for unødige tomgangsudgifter. Genhusningsteamet har derfor drøftet vilkårene for fraflytning under et udlejningsstop i afdelingen med KAB's juridiske afdeling:

- Fra 1. april 2022 og frem til afholdelse af informationsmøder om genhusning, hvor genhusningsbetingelserne træder i kraft, vurderes en hæftelse på 4 uger efter fraflytning til at være ret og rimelig. Dette stemmer samtidig overens med en hæftelsesperiode på 4 uger ved fraflytning af en tidsbegrænset lejeaftale.

Informationsmøder om genhusning forventes afholdt efter prøveboligprojektet og ca. 1,5 - 1 år før byggestart, der forventes at være 2. kvartal 2025.

- Efter afholdelse af informationsmøder om genhusning vil selve genhusningsprocessen påbegynde, og genhusningsbetingelserne træder i kraft. Beboere, som fraflytter herefter, vil blive frigjort til fraflytningsdatoen, idet boligerne ikke længere forsøges udlejet, men skal anvendes til genhusningsbrug.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og pointerede, at der var en fejl i udlejningsprocenten fra 2021.

34001 Mosegårdsparken – Forsikringsager.

Kundechefen vil orientere om "gamle" forsikringsager på mødet.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Susanne Ernstsens orienterede om, at afdeling Mosegårdsparken vil modtage forsikringspenge retur, som ellers ikke var blevet opkrævet. Der var stor ros fra organisationsbestyrelsen til driftslederen på ejendomskontoret for dette arbejde.

Referat - Offentligt

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 10. marts 2022
Udsendt den 22. marts 2022

34001 Mosegårdsparken – Arbejdstilsynet

Arbejdstilsynet har den 5. januar 2022 besøgt ejendomskontoret i Mosegårdsparken.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Arbejdstilsynet har ved besøget ikke konstateret overtrædelser af Arbejds miljølovgivningen i de inspicerede områder.

Hertil skal det bemærkes, at Mosegårdsparken får en grøn smiley på Arbejdstilsynets hjemmeside.

Besøgsrapport er vedlagt som **bilag 12**.

Bilag

Bilag 12: Besøgsrapport fra Arbejdstilsynet

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

34003 Mosevang – Nybyggeri - Status

Indledning

Den 30. oktober 2020 godkendte Gentofte Kommune Skema B for Mosevang. Byggeriet består af 50 almene boliger, hvoraf Gentofte Kommune har anvisningsret til de 25. Ud af de 50 boliger vil de 16 boliger være små to-rumsboliger.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Entreprenøren fra BM Byggeindustri er i fuld gang med at opføre de 50 boliger til afdelingen. Ud af de 8 boligblokke vil de 6 blokke være opført inden udgangen af uge 2, 2022. De to sidste blokke ud mod Palle Simonsens Vej vil være opført inden udgangen af uge 9, 2022.

Referat - Offentligt

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 10. marts 2022
Udsendt den 22. marts 2022

Byggeriet opføres som planlagt med god dialog til bygherre og til de omkringliggende institutioner. I sidste fase af projektet skal parkeringsarealer og vejstykket på Palle Simonsens Vej etableres. Her vil der være ekstra fokus på forholdene, så adgangen til de bagvedliggende institutioner sikres.

Økonomiske konsekvenser

Byggeriet følger det godkendte anlægsbudget ved Skema B. Det er den samlede vurdering, at byggeriet kan holdes inden for det aftalte Skema B-budget.

Det videre forløb

I forhold til beboerproces er der lagt en samlet plan for informationsmøder, åbent hus og lodtrækning af boliger. Den 3. februar afholdes det første informationsmøde for interesserede beboere. Forventet indflytning er den 15. august 2022. Entreprenørens aflevering af byggeriet forventes den 31. maj 2022.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Mødedatoer

Mødedatoer for organisationsbestyrelsesmøderne og repræsentantskabsmødet fremgår af mødeplanen, der er vedlagt som **bilag 12.1**.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

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 12.1: Mødeplan 2022

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat - Offentligt

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 10. marts 2022
Udsendt den 22. marts 2022

13. Referat fra mødet – Fortrolighed

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

Indstilling

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

Organisationsbestyrelsen traf ingen beslutning under dette punkt.

14. Eventuelt

Der var intet under eventuelt.