

## Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 19. maj 2022

Udsendt den 30. maj 2022

### Organisationsbestyrelsesmøde den 19. maj 2022, kl. 19.00 Selskabslokalet, Stolpehøj 61, 1. 2820 Gentofte

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

**Afbud** *Halima El Abassi og Kevin Høj (suppl.)*

**Administration** *Susanne Ernstsén, Anne Brønnum, Rolf Andersson og revisor Søren Enøe Jensen*

#### Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent.....	3
2. Referat af den 10. marts 2022.....	3
3. Revisionsprotokol.....	3
4. Ny forretningsorden.....	4
5. Bestyrelsesforhold.....	5
Sager til beslutning.....	6
6. Regnskaber 2021.....	6
7. Selskabets driftsbudget.....	7
8. Bestyrelsens årsberetning.....	8
9. Vedtægtsændringer .....	8
10. Nyt fælleshus .....	9
11. Rygepolitik - Oplæg til en rygepolitik .....	12
12. Den gode bestyrelse – KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse .....	13
Sager til drøftelse.....	14
13. Erhvervslejemål - Dante Vine.....	14
Sager til orientering.....	15
14. Organisationsbestyrelsen blev orienteret om:.....	15
34001 Mosegårdsparken - Helhedsplan – status .....	15
34003 Mosevang – Nybyggeri – Status.....	16
Udlejningstal 2021.....	17
Mødedatoer.....	18
15. Mail-høring siden sidste møde – beslutning .....	18
Flygtninge fra Ukraine - boligplacering .....	18
16. Referat fra mødet – fortrolighed .....	20
17. Eventuelt.....	21
 Bilag 3: Revisionsprotokol 2021 .....	 4

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 19. maj 2022

Udsendt den 30. maj 2022

Bilag 4: Ny forretningsorden for organisationsbestyrelsen.....	4
Bilag 6: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2021 .....	7
Bilag 7: Selskabets driftsbudget 2023 .....	8
Bilag 8: Udkast til årsberetning.....	8
Bilag 12: Bestyrelsesuddannelsen .....	14
Bilag 14: Mødeplan 2022 .....	18

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab  
Møde den 19. maj 2022  
Udsendt den 30. maj 2022

## 1. Valg af dirigent

*John Olsen blev valgt til dirigent.*

## 2. Referat af den 10. marts 2022

### 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.

*Referatet blev godkendt.*

## 3. Revisionsprotokol

### Indledning

Selskabets revisionsprotokol fremlægges til organisationsbestyrelsens efterretning og underskrift.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab  
Møde den 19. maj 2022  
Udsendt den 30. maj 2022

## Sagsfremstilling

En udskrift af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs indførelse i protokollen er forud for mødet tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer.

Revisionen er med blanke påtegninger.

Revisionsprotokollen skal fremlægges for repræsentantskabet. Ifølge de midlertidige regler kan organisationsbestyrelsen underskrive revisionsprotokollen og fremsende til kommunen og Landsbyggefonden med forbehold for senere fremlæggelse på repræsentantskabsmødet.

## Bilag

Bilag 3: Revisionsprotokol 2021

*Revisionen fremlagde de væsentlige punkter fra protokollen.  
Protokollen blev godkendt.*

## 4. Ny forretningsorden

### Indledning

Siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er der fremsendt nyrevideret forslag til forretningsorden.

### Indstilling

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

## Sagsfremstilling

Ny forretningsorden gældende fra 2022 fremlægges.

## Bilag

Bilag 4: Ny forretningsorden for organisationsbestyrelsen

*Ifølge aftale, på det sidste organisationsbestyrelsesmøde den 10. marts 2022, havde formanden forud for dette møde indarbejdet de aftalte ændringer.*

*Forretningsordenen blev godkendt.*

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab  
Møde den 19. maj 2022  
Udsendt den 30. maj 2022

## 5. Bestyrelsesforhold

### Indledning

Der afholdes valg til organisationsbestyrelsen på det ordinære repræsentantskabsmøde.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter, om der er kandidater, de ønsker at indstille til valg på repræsentantskabsmødet.

### Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsens sammensætning er for nærværende:

Formand:	Ole Lund Petersen (2023)
Næstformand:	Hanne Groth Jørgensen (2022)
Medlemmer:	Julia Becher (2023)
	Jesper Dalhoff (2022)
	Hanne M. Olsen (2023)
Medlem med særlig indsigt:	John Olsen (2022)
Udpeget af kommunalbestyrelsen:	Halima El Abassi (31. december 2025)

Organisationsbestyrelsens afgangorden er anført i parentes.

*John Olsen er villig til at modtage genvalg.*

*Jesper Dalhoff er villig til at modtage genvalg.*

*Hanne Groth Jørgensen er villig til at modtage genvalg.*

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab  
Møde den 19. maj 2022  
Udsendt den 30. maj 2022

## Sager til beslutning

### 6. Regnskaber 2021

#### Indledning

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

#### Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber.

#### Sagsfremstilling

Selskabets og afdelingernes driftsregnskaber for tiden 1. januar 2021 til 31. december 2021 samt status pr. sidstnævnte dato er vedlagt dagsordenen.

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 2021 og bevægelserne i regnskabsåret.

Regnskaberne udviser følgende:

#### Selskabet

Selskabets resultatopgørelse slutter med et underskud på 135.308 kr., der fratrækkes selskabets arbejdskapital, der pr. statusdag udgør 2.472.859 kr.

Den samlede egenkapital for boligorganisationen er herefter 17.377.564 kr. Dispositions-fonden udgør 14.904.705 kr., og den disponible likvide del heraf er 2.479.576 kr., svarende til 6.401 kr. pr. lejemålsenhed.

Den samlede status for boligorganisationen balancerer med 63.323.572 kr.

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab  
Møde den 19. maj 2022  
Udsendt den 30. maj 2022

## Afdelingerne

### Mosegårdsparken

Driftsregnskabet for tiden 1. januar 2021 til 31. december 2021 balancerer med 19.264.170 kr. og slutter med et underskud på 809.002 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 64.797.297 kr.

### Vangede Vuggestue

Driftsregnskabet for tiden 1. januar 2021 til 31. december 2021 balancerer med 551.972 kr. og slutter med et overskud på 103.524 kr., der afskrives på egenfinansiering på forbedringsarbejder.

Status balancerer med 4.090.434 kr., hvoraf forbedringsarbejder udgør 2.014.849 kr.

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 6: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2021

*Regnskaberne blev fremlagt og spørgsmål hertil blev besvaret.  
Regnskaberne blev godkendt.*

*Der tages forbehold for, at regnskabet for Mosegårdsparken bliver godkendt på regnskabsmødet den 16. juni 2022.*

## 7. 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

Organisationsbestyrelsen godkender selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2023 med eventuelle ændringer.

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab  
Møde den 19. maj 2022  
Udsendt den 30. maj 2022

Budgettet for 1. januar 2023 til 31. december 2023 balancerer med 6.121.000 kr. og slutter med balance efter hensættelse af budgetreserve på 19.000 kr.

## **Det videre forløb**

Budgettet fremlægges på repræsentantskabsmødet.

## **Bilag**

Bilag 7: Selskabets driftsbudget 2023

*Budgettet blev fremlagt og herefter godkendt.*

## **8. Bestyrelsens årsberetning**

### **Indledning**

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

### **Indstilling**

Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning for 2021 med tilføjelse af eventuelle kommentarer og rettelser.

## **Bilag**

Bilag 8: Udkast til årsberetning

*Efter få rettelser blev beretningen forhåndsgodkendt.*

## **9. Vedtægtsændringer**

### **Indledning**

Idet selskabets afdeling Mosevang går i drift i sommeren 2022, skal der ske ændring af selskabets vedtægter - § 13, stk. 4 og § 13, stk. 6 – således, at det stemmer overens med normalvedtægten.



# Referat

Gentofte Ejendomsselskab  
Møde den 19. maj 2022  
Udsendt den 30. maj 2022

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender vedtægtsændringen, hvorefter ændringen vil blive forlagt på det kommende repræsentantskabsmøde til endelig godkendelse.

## Sagsfremstilling

Ændring af vedtægterne er markeret med rød skrift, så det svarer til normalvedtægterne. Tekst markeret med gult udgår:

§13 Stk. 4.

Afdelingsmødet kan beslutte, at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er dette besluttet, skal der inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning afholdes yderligere et ordinært afdelingsmøde i den pågældende afdeling (regnskabsmødet). **Afdelingsmødet træffer i sådanne tilfælde tillige beslutning om, på hvilket af de to ordinære afdelingsmøder valg af afdelingsbestyrelse og eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer skal finde sted (valgmødet). Afholdes der to ordinære afdelingsmøder, sker fremlæggelse af årsberetning på regnskabsmødet.**

**Valg af afdelingsbestyrelse og eventuelt valg af repræsentantskabsmedlem(mer) skal finde sted på budgetmødet (valgmødet). Afholdes der to ordinære afdelingsmøder, sker fremlæggelse af årsberetning på regnskabsmødet.**

§ 13, stk. 6

Det afdelingsmøde, hvor der vælges bestyrelsesmedlemmer, beslutter, om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelse vælger formand for afdelingsbestyrelsen, og om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger medlemmer til repræsentantskabet. Har et afdelingsmøde besluttet, at repræsentantskabsmedlemmerne vælges af afdelingsbestyrelsen, har denne beslutning gyldighed, indtil et senere afdelingsmøde efter forslag herom, jf. § 16, stk. 3, træffer anden beslutning.

**Valg af formand for afdelingsbestyrelsen sker på valgmødet (budgetmødet) hvert andet år.**

*Vedtægtsændringerne blev godkendt.*

## 10. Nyt fælleshus

### Indledning

Ibrugtagningen af den nye afdeling på Palle Simonsens Vej er en god anledning til at re-vurdere boligorganisationens ejendomscontorbetjening og beboerhustilbud.

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab  
Møde den 19. maj 2022  
Udsendt den 30. maj 2022

Nedenstående notat belyser overordnet mulighederne for at etablere et moderne centralt placeret servicecenter med ejendomskontor og beboerhus.

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender igangsættelse af afklaring af mulighed for etablering af et nyt servicecenter samt etablering af syv nye boliger og godkender anvendelse af 120.000 kr. til dette formål fra dispositionsfonden.

## Sagsfremstilling

### Ejendomskontoret

Det nuværende ejendomskontor er placeret i en nedlagt butik og fremstår utidssvarende. Et moderne ejendomskontor vil kunne servicere beboerne bedre og give gode rammer for medarbejderne, der vil styrke deres trivsel og dermed bidrage til at fastholde organisationen som en attraktiv arbejdsplads.

Butikken kan ombygges til boliglejemål svarende til de boligtyper, der ligger på etagerne over, blot med mere moderne køkkener og bad. Ombygningen vil kunne finde sted i forbindelse med gennemførelsen af den påtænkte helhedsplan for Mosegårdsparken. Det vil give en supplerende lejeindtægt, der kan bidrage til at betale for de fælles driftsudgifter sammen med Mosegårdsparkens øvrige lejemål. Det vil i sig selv udløse en permanent driftsbesparelse på ca. 0,5 %.

### Beboerhuset

Beboerhuset ligger ovenpå daginstitutionen Stolpehøj 61. Det er ikke optimalt indrettet, og det udnytter ikke den gode beliggenhed, desuden opleves der indimellem gener for institutionen ved anvendelse.

Hvis beboerhusfaciliteten flyttes, vil der i stedet kunne etableres fem stk. moderne toetagers familieboliger på hver ca. 100 m<sup>2</sup>, der kan supplere boligorganisationen med større familieboliger, som der er stor mangel på. Boligerne kan etableres som alment nybyggeri og vil give en permanent driftsbesparelse på ca. 1 %.

### Forslag til en ny placering

Et moderne servicecenter med beboerhus fylder ca. 200 m<sup>2</sup>. Det kan med fordel etableres på den store græsplæne ned mod Sognevej op mod stien til institutionen Regnbuen. Arealet, der vil blive inddraget, vil ca. svare til det areal, som garager og materielgård fylder op mod opgangen ved Stolpehøj 90.

Det vil blive en et-etagers bygning med niveaufri adgang, således at dårligt gående beboere let kan komme til.

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab  
Møde den 19. maj 2022  
Udsendt den 30. maj 2022

Beboerhusets sal kan etableres med udsigt mod Sognevej, så det vender væk fra boligerne og dermed reducerer evt. støjgener i forbindelser med fødselsdag og andet.

Gæster til arrangementer i beboerhuset vil typisk vælge at parkere på Sognevej og dermed reducere parkeringsbelastningen på Stolpehøj.

## **Økonomi**

Der vil kunne frigøres ca. 3,3 mio. kr. ifm. etableringen af de nye boliger. Dette beløb kan indgå i finansiering af servicecentret, der vil koste ca. 5 mio. kr. at opføre.

De resterende 1,7 mio. kr. kan lånefinansieres, og ydelsen på dette lån vil dels kunne modsvares af driftsbesparelserne ved at servicere de nye lejemål på Palle Simonsens Vej og dels som følge af mindre vedligehold i forhold til de nuværende forhold. Forslaget har dermed ingen lejekonsekvens for de nuværende beboere.

Det skal understreges, at der er tale om helt indledende sonderinger, der skal bearbejdes yderligere for at opnå højere sikkerhed for gennemførelse og økonomi.

## **Hvorledes kommer vi videre?**

Hvis organisationsbestyrelsen ønsker at arbejde videre med ovenstående forslag, skal der laves skitseforslag til boligindretning og servicecenter samt afklares med kommunen, om de har i sinde at godkende forslaget.

Der skal derfor tilknyttes en teknisk rådgiver og udarbejdes en administrativ udredning. Begge dele vil tilsammen beløbe sig til ca. 120.000 kr. inklusive moms. Beløbet udlægges af dispositionsfonden og medfinansieres, hvis byggeriet gennemføres.

*Udviklingsdirektør Rolf Andersson fremlagde forslaget og besvarede herefter spørgsmålene.*

*Der var uenighed i organisationsbestyrelsen, om Gentofte Ejendomsselskab skulle arbejde videre med dette forslag.*

*Det blev foreslået, at KAB kontakter kommunen om forslaget, for at se, om der kan opnås en uformel forhåndsgodkendelse til projektet. Herefter vil punktet blive taget op igen på et kommende organisationsbestyrelsesmøde.*

*Grundet uenighed besluttede organisationsbestyrelsen at stemme om dette.*

*4 stemmer for  
2 stemmer i mod*

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab  
Møde den 19. maj 2022  
Udsendt den 30. maj 2022

*Med 4 stemmer for blev det besluttet, at udviklingsdirektør Rolf Andersson og kundeforfatter Susanne Ernstsens aftaler et møde med Gentofte Kommune for at drøfte forslaget.*

*Rolf Andersson pointerede, at hvis organisationsbestyrelsen beslutter ikke at gå videre med forslaget, så vil han anbefale, at man renoverer ejendomskontoret, så det bliver mere tidssvarende.*

## 11. Rygepolitik - Oplæg til en rygepolitik

### Indledning

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at Gentofte Ejendomsselskab skal være en røgfri arbejdsplads. Derfor skal der, for at dette kan iværksættes, vedtages en rygepolitik for de ansatte i Gentofte Ejendomsselskab.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender rygepolitikken, som træder i kraft den 1. september 2022.

### Sagsfremstilling

Som led i Gentofte Ejendomsselskabs arbejde med bæredygtighed, arbejder vi også med at fremme medarbejdernes sundhed til gavn for både medarbejderne, virksomheden og samfundet. Heri indgår et røgfrit arbejdsmiljø, hvor arbejdstiden i Gentofte Ejendomsselskab og alle de matrikulære arealer i Gentofte Ejendomsselskab er røgfri.

### Rygepolitik

Det er ikke tilladt for medarbejdere i Gentofte Ejendomsselskab at ryge i arbejdstiden eller på Gentofte Ejendomsselskabs matrikel. Dette gælder også andre røgproducerende produkter som elektroniske cigaretter.

Rygepolitikken gælder indenfor normal arbejdstid, dog med undtagelse af medarbejdernes selvbetalte frokostpause. Her har medarbejderen ret til at ryge, hvis de forlader Gentofte Ejendomsselskabs matrikel.

*Rygepolitikken blev godkendt.*

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab  
Møde den 19. maj 2022  
Udsendt den 30. maj 2022

## 12. Den gode bestyrelse – KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse

### Indledning

KAB's bestyrelsesuddannelse for beboervalgte i KAB-fællesskabet er et samlet forløb på syv moduler med plads til 20 deltagere.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen beslutter, om de ønsker at afsætte økonomi til Bestyrelsesuddannelsen og indstille op til to deltagere pr. uddannelsesforløb samt tager stilling til betaling for deltagelse; er det organisation eller afdeling, der skal finansiere deltagelse.

### Sagsfremstilling

Bestyrelsesuddannelsen lægger vægt på de ledelsesmæssige aspekter af bestyrelseshvervet, og uddannelsen er dermed et kvalificeret supplement til de almindelige redskabskurser. Aktiv investering fra de deltagende er en forudsætning for at nå et højt niveau i uddannelsen, så deltagerne får maksimalt udbytte.

#### Ansøgningsprocedure

- Deltagelse kræver en skriftlig, motiveret ansøgning ved udfyldelse af ansøgningskema, der skal sendes til organisationsbestyrelsen tids nok til, at de kan nå at behandle og indstille ansøgere inden ansøgningsfristen den 1. juni 2022.
- Ansøgningskemaet findes på KAB's hjemmeside under bestyrelse – tilmeld kursus – Den gode bestyrelse.
- Organisationsbestyrelsen udvælger, hvilke kandidater de indstiller til uddannelsen og kan max. indstille to deltagere.
- Organisationsbestyrelsen sikrer, at ansøgningskemaet på udvalgte deltagere sendes til KAB på bestyrelsesmailen: [bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk](mailto:bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk) senest 1. juni 2022.

Kursteamet sammensætter det endelige hold til bestyrelsesuddannelsen. Det forsøges så vidt muligt at fordele pladserne ligeligt blandt KAB-fællesskabets medlemmer. Det betyder, at det forventes at blive nødvendigt med en prioritering blandt de indstillede ansøgere, og får man som deltager ikke plads på de planlagte hold, kommer man på en venteliste.

#### Tidspunkt og periode

I 2022 gennemføres ét uddannelsesforløb i perioden august til december. Uddannelsen består af syv moduler + et webinar om ledelse, hvor første modul gennemføres over en

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab  
Møde den 19. maj 2022  
Udsendt den 30. maj 2022

hel lørdag i KAB-Huset. De efterfølgende moduler foregår også i KAB i tidsrummet kl. 17.15-21.00. Der vil efter endt uddannelse blive lagt op til at lave netværksgrupper.

Datoer for efterårsforløbet er som følger:

## **Hold 3 2022:**

20/8, 7/9, 21/9, 5/10, 25/10, 8/11, 23/11, 7/12.

I **bilag 12** er uddannelsens fokus, målgruppe, forudsætninger for deltagelse og pris uddybet, ligesom der fremgår mere detaljerede oplysninger om de enkelte moduler. Ansøgningsskema ligger på KAB's hjemmeside under kurser for beboervalgte.

## **Økonomi**

Uddannelsen koster 12.000 kr. pr. deltager. Det foreslås, at boligorganisationen finansierer eventuelle pladser.

## **Det videre forløb**

Der kan forventes en tilbagemelding til alle ansøgere om deltagelse senest fire uger før uddannelsesstart.

## **Bilag**

Bilag 12: Bestyrelsesuddannelsen

*Organisationsbestyrelsen ønsker ikke at indstille nogen til bestyrelsesuddannelsen i denne omgang.*

## **Sager til drøftelse**

### **13. Erhvervslejemål - Dante Vine**

#### **Indledning**

Dante Vine M & V ApS lejer erhvervslejemålet, Stolpehøj 70-72. Kontrakten er tidsbegrænset og ophører pr. 31. juli 2022, idet lejemålet indgår i helhedsplanen.

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab  
Møde den 19. maj 2022  
Udsendt den 30. maj 2022

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter, om kontrakten skal forlænges indtil helhedsplanen igangsættes, hvis der er behov for det.

## Sagsfremstilling

Kontrakten er allerede forlænget tre gange, og skal kontrakten atter forlænges, skal der være en begrundelse og helst en dato for igangsætning af nedrivning/ombygning/helhedsplan.

*Det blev besluttet at forlænge kontrakten indtil 3 måneder før igangsættelsen af helhedsplanen.*

## Sager til orientering

### 14. Organisationsbestyrelsen blev orienteret om:

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager nedenstående punkter til orientering.

### 34001 Mosegårdsparken - Helhedsplan – status

#### Indledning

Organisationsbestyrelsen blev sidst orienteret om sagen den 10. marts 2022.

#### Sagsfremstilling

Miniudbud for totalrådgivning pågår. Alle de fem bydende på rammeaftalen har tilkendegivet interesse for at byde, og der er gennemført et informationsmøde for de bydende den 22. april 2022. Tilbud forventes modtaget den 9. maj 2022. Herefter vil der ske en evaluering af tilbuddene, og der udarbejdes en indstilling til følgegruppen.

Som orienteret om på sidste møde er der primo april 2022 sat stop for permanent genudlejning af boliger for at oparbejde en pulje af genhusningsboliger. Der er forudsat midlertidig genudlejning for at dække lejeudgiften. KAB og formanden for Gentofte

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab  
Møde den 19. maj 2022  
Udsendt den 30. maj 2022

Ejendomsselskab samarbejder med Gentofte Kommune om en aftale for midlertidig genudlejning til flygtninge fra Ukraine. Den oprindelige plan var genudlejning til studerende gennem CIU på midlertidige aftaler.

## **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. Byggeriet forventes afleveret til drift den 9. juni 2022.

### **Sagsfremstilling**

Entreprenøren fra BM Byggeindustri er færdig med at opføre de 50 boliger til afdelingen.

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 Simonssens Vej etableres. Her vil der være ekstra fokus på forholdene, så adgangen til de bagvedliggende institutioner sikres.

Selv om få boliger mangler at blive udlejet, er det forventningen, at alle boliger, som boligselskabet råder over, vil være lejet ud inden indflytning i august.

I forhold til boligerne med kommunal anvisning er det forventningen, at nogle boliger, men langt fra alle, vil være udlejet til indflytning.

### **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.

Der lægges et reservationsbeløb på 300.000 kr. ind i anlægsbudgettet til møblering og legeredskaber til de udvendige arealer.

### **Det videre forløb**

I forhold til beboerproces er plan for informationsmøder, åbent hus og lodtrækning af boliger gennemført. De første beboere, de såkaldte first-movers flytter ind den 1. juli. De resterende beboere forventes indflyttet omkring den 15. august 2022. Entreprenørens aflevering af byggeriet forventes at ske den 9. juni 2022.



# Referat

Gentofte Ejendomsselskab  
Møde den 19. maj 2022  
Udsendt den 30. maj 2022

## Kommunikation

Der er tilknyttet en proceskonsulent på opgaven, som følger processen ind til indflytning.

Der er løbende dialog med Gentofte Kommune, hvor der bl.a. er lavet en kommunikationsplan med de omkringliggende institutioner, for at sikre et godt naboskab.

## Udlejningstal 2021

### Indledning

KAB udarbejder årligt en statistik. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for Gentofte Ejendomsselskab og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-Fællesskabet.

### Sagsfremstilling

#### Udlejninger 2021 for Gentofte Ejendomsselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2021 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det orange felt). Der er i 2021 i alt indgået 7.900 kontrakter i KAB-Fællesskabet. I Gentofte Ejendomsselskab er der i 2021 indgået 49 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
37	9,1	0	27,7	0	44,7	0	3,9	12	7,6

#### Anvisninger 2018-2021

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2018-2021 for boligorganisationen og KAB-Fællesskabet (det orange felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
	2018	15	3.224	6,67	15,5	26,67	32,8	11,10	15,4	13,33	5,5	13,33	6,2	20,00
2019	31	4.840	3,23	17,4	45,16	27,5	20,00	19,9	3,23	4,6	3,23	4,8	22,58	26,7
2020	21	4.577	9,52	14,7	38,10	23,2	0	27,9	0	6,05	0	5,3	19,05	24,2
2021	37	4.636	2,70	14,8	27,03	27,7	29,73	22,6	13,51	8,8	8,11	6,4	18,92	22,1

\*(Andet = byfornyelse + særboliger + genhusning)

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab  
Møde den 19. maj 2022  
Udsendt den 30. maj 2022

## Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-Fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 5.281 i 2021. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For Gentofte Ejendomsselskab er der 75 boliger i 2021 til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

## Udsættelser 2018-2021

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser der har været i Gentofte Ejendomsselskab og samlet i KAB-Fællesskabet (det orange felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2018	311	45.200	0	187	0	23
2019	311	57.699	0	194	0	50
2020	311	58.182	1	177	0	45
2021	311	58.559	0	147	0	38

\*(familie, ældre og ungdom)

## Mødedatoer

Mødedatoer for organisationsbestyrelsesmøderne og repræsentantskabsmødet fremgår af mødeplanen.

Derudover er der planlagt:

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

## Bilag

Bilag 14: Mødeplan 2022

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 15. Mail-høring siden sidste møde – beslutning

### Flygtninge fra Ukraine - boligplacering

#### Indledning

Boliger til flygtninge fra Ukraine på kort og længere sigt.

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab  
Møde den 19. maj 2022  
Udsendt den 30. maj 2022

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen bekræfter mailhøring om at tilbyde Gentofte Kommune at kunne indsætte ukrainske flygtninge i de ledige genhusningsboliger på en midlertidig lejekontrakt.

## Sagsfremstilling

Grundet Ruslands angreb på Ukraine, kommer der forventeligt et større antal flygtninge fra Ukraine til Danmark. Det forventes, at det primært drejer sig om kvinder med børn samt ældre mænd og kvinder.

Vi har fået de første henvendelser fra nogle kommuner om støtte fra boligorganisationerne til at skaffe et antal flygtninge fra Ukraine tag over hovedet og efterfølgende boligplacering.

KAB følger Boligselskabernes Landsforenings linje i denne sag og tager løbende højde for fortolkning og udmeldinger.

Det bliver forventeligt de enkelte kommuner, der får ansvaret for på kort sigt at skaffe flygtningene tag over hovedet og på længere sigt boligplacere dem mere varigt.

Ved at boligorganisationen lejer et antal boliger ud til kommunen på en tidsbestemt kontrakt på indtil et halvt år, får kommunen mulighed for at skaffe flygtningene tag over hovedet under ordnede forhold, medens der skaffes overblik over de enkelte familiers behov m.v. Kommunen skal betale leje og forbrug i de boliger, de lejer, ligesom de hæfter for eventuel misligholdelse. Derudover skal kommunen sikre den nødvendige bistand til tolkning, integration etc. Ved lejeaftalens udløb indgår de pågældende boliger igen i det almindelige udlejningshjul. Flygtningene får ikke adresse i boligafdelingen.

Ved den efterfølgende varige boligplacering, kan kommunen anvende de boliger, den får stillet til rådighed til kommunal anvisning. Hvis behovet er større, end det antal boliger, kommunen får til rådighed, kan der aftales en ekstraordinær pulje til kommunal anvisning. Kommunen betaler for eventuel tomgang i den enkelte bolig, indtil der er anvist en borger, ligesom kommunen hæfter for eventuel misligholdelse ved fraflytning. Derudover skal kommunen sikre den nødvendige bistand til tolkning, integration etc. Disse ekstra boliger går fra det antal boliger, der kan genudlejes til den almindelige venteliste og oprykningsventelisten.

Da flygtninge fra Ukraine er kategoriseret som kommende fra et ikke-vestligt land, kan kommunen ikke varigt boligplacere dem i udsatte boligafdelinger eller forebyggelsesområder.

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab  
Møde den 19. maj 2022  
Udsendt den 30. maj 2022

I nogle tilfælde har flygtningene ved ankomst til Danmark fået tag over hovedet i private hjem hos borgere, der har et eller flere ledige værelser i deres bolig.

I en almen bolig er det selvfølgelig tilladt at have overnattende gæster i en kortere periode på mellem 2-3 uger, også selvom der i givet fald er flere personer i boligen end antallet af beboelsesrum. De pågældende gæster får ikke adresse det pågældende sted.

Overstiger opholdet 2-3 uger er det et delfremlejeforhold, også selvom der ikke opkræves egentlig leje. Ved et delfremlejeforhold får de pågældende adresse i boligen. Delfremleje er reguleret i lov om almene boliger, og der må i boligen ikke være flere mennesker end antallet af beboelsesrum.

Det er derfor vigtigt, at de beboere, der ønsker at hjælpe, bliver informeret om, hvilke regler der gælder.

## **Økonomiske konsekvenser**

Der er ingen økonomi forbundet med punktet.

## **Det videre forløb**

Organisationsbestyrelsen bliver løbende informeret om henvendelser fra kommunen om bistand til enten at skaffe flygtningene tag over hovedet eller varig boligplacering.

*Organisationsbestyrelsen bekræftede mailhøringen.*

## **16. Referat fra mødet – fortrolighed**

### **Indledning**

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.

*Organisationsbestyrelsen traf ingen beslutning under dette punkt.*

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab  
Møde den 19. maj 2022  
Udsendt den 30. maj 2022

## 17. Eventuelt

*Ole Lund Petersen orienterede kort om fællesmødet, der har været afholdt i de almene boligorganisationer i Gentofte Kommune.*