

Referat – styringsdialogmøde Gentofte Ejendomsselskab

Mandag den 17. november 2025, kl. 14.00

Deltagere

For Gentofte Ejendomsselskab (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Ole Lund Petersen, formand for organisationsbestyrelsen
- Hadi Rafi Mehdi, Kundechef KAB

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation af mødedeltagere
2. Boligselskabets største projekter, indsatser og udfordringer
3. Status helhedsplan afdeling Mosegårdsparken
4. Status omdannelse Stolpehøj 61
5. Budget for afdeling Mosevang
6. Gennemgang af styringsrapport
7. Gennemgang af regnskab
8. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne blev kort præsenteret.

Punkt 2. Boligselskabets største projekter, indsatser og udfordringer

Boligselskabet berettede om udfordringer med psykisk syge beboere. Udfordringerne forefindes i begge afdelinger.

Særligt en beboer i Mosegårdsparken giver udfordringer for naboerne, som er utrygge og frygter brand i ejendommen. Boligselskabet mener ikke, at beboeren bør bo alene i egen bolig, men burde håndteres i andet regi, og efterlyser mere samarbejde med kommunen herom. Kommunens muligheder for at hjælpe borgere i egen bolig, herunder også borgere, som ikke måtte ønske hjælp, blev drøftet.



Boligselskabet har også haft udfordringer med en anden konkret beboer, hvor Kommunen har iværksat forskellige tiltag, som man nu afventer effekten af.

Punkt 3. Status helhedsplan afdeling Mosegårdsparken

Boligselskabet redegjorde for, at man har igangsat kloakreovering som således er arbejder der er fremskudt fra helhedsplanen, da de ikke kunne vente yderligere. Boligselskabet finansierer selv kloakreoveringen.

I forhold til den samlede helhedsplan forventes en prøvebolig færdig primo december. Efter færdiggørelse og evaluering af prøveboligen, skal helhedsplanen sendes i udbud med de justeringer i udbudsmaterialet, som bl.a. prøveboligen måtte give anledning til. Når resultatet af udbuddet kendes, skal gennemførelsen af helhedsplanen endelig vedtages.

Boligselskabet forventer, at helhedsplanen igangsættes i 2027.

Punkt 4. Status omdannelse Stolpehøj 61

Boligselskabet berettede, at bygningen i dag anvendes som mødelokale og erstatningsdepoter for de kælderrum, som har måttet ryddes i forbindelse med kloakreoveringen.

Boligselskabets plan er at omdanne bygningen til i alt 7 familieboliger i form af 5 rækkehuse i den bageste del og to lejligheder mod gaden, hvor man bibeholder den eksisterende indgang og trappeopgang som adgangsvej.

Finansieringen af en sådan ombygning er endnu ikke på plads. Der er søgt om fondsmidler, som man afventer svar på, ligesom man afventer resultatet af det nye boligudspil om regulering af rammebeløbet afventes.

Punkt 5. Budget afdeling Mosevang

Status på sagen drøftedes.

Afdelingsbestyrelsen har endnu ikke underskrevet referat fra afdelingsmødet, men referatet er godkendt af dirigenten og fremsendt til kommunen sammen med det budget den daværende afdelingsbestyrelse fremlagde på afdelingsmødet og som er godkendt af organisationsbestyrelsen. Afdelingsmødet har ikke vedtaget et alternativt projekt eller præciseret, hvordan de ønsker budgettet sammensat.

Det er KABs opfattelse, at det er reglerne omkring henlæggelser til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, som er årsag til tvisten omkring budgettet. På den korte bane er der penge nok til at betale for nødvendige arbejder, men den 30-årige vedligeholdelsesplan indeholder udgifter, som nødvendiggør henlæggelser i et omfang, som ikke uden samtidige besparelser andet sted vil



kunne rummes indenfor den nuværende husleje. Samtidig er det svært for beboeren at gennemskue, hvilke udgifter henlæggelserne dække over.

Processen og tidshorisonten for Kommunens afgørelse af budgettvisten blev drøftet.

Efter mødet: Underskrevet referat fra afdelingsmødet den 23. september 2025 er fremsendt til Kommunen den 20. november 2025.

Punkt 6. Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for Boligselskabet og oplysningsskemaet for de 2 afdelinger.

Størrelsen af arbejdskapitalen drøftedes. Boligselskabet forventer at en del af arbejdskapitalen vil blive anvendt i forbindelse med helhedsplanen og dermed at den vil være reduceret, når helhedsplanen er gennemført.

Ligeledes drøftedes størrelsen af administrationsbidraget. Boligselskabets udgifter til juridisk bistand indgår som en del af administrationsaftalen med KAB og afholdes derfor over konto 112. Hvis ydelserne blev tilkøbt separat, som andre boligselskaber vælger, ville de blive betalt over anden konti og dermed ikke medregnes i administrationsbidraget.

Kommunen konstaterede, at Boligselskabet trods det høje administrationsbidrag har målt en meget høj effektivitet.

Henlæggelsesniveauet i afdeling Mosevang drøftedes. Størrelsen af de opsparede henlæggelser skyldes også, at afdelingen er relativ nyetableret. Alt afhængig af udfaldet af budgettvisten, vil henlæggelserne blive øget.

Punkt 7. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen regnskaberne for boligorganisationen og de 2 afdelinger med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen spurgte ind til Boligselskabets udgifter til forretningsførelse, som er væsentligt lavere end budgetteret. Boligselskabet oplyste, at man havde budgetteret med udgifter i forbindelse med forskellige projekter omkring nybyggeri, som imidlertid ikke nåede ret lang, og at udgifterne derfor har været væsentlig lavere.

Vedrørende overskuddet i afdeling Mosegårdsparken oplyste Boligselskabet, at det er korrekt, at der har været overskud flere år i træk. En medvirkende årsag hertil er, at man budgetterer meget forsigtigt med renter, og grundet afdelingens store opsparing til brug for helhedsplanen, realiseres der væsentligt flere renteindtægter, end budgetteret.

De høje renteindtægter er også årsagen til, at afdeling Mosegårdsparken ikke har finansiere alle udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse på konto 116 over henlæggelserne.



Forbruget på konto 116 har været væsentligt over budget, fordi man har fremskudt nogle arbejder, som oprindeligt var planlagt til 2025 og gennemført dem i 2024. Det modsatte vil forefindes i 2025, hvor man havde budgetteret med meget høje udgifter, men vil realisere et væsentligt lavere forbrug. For at reducere overskuddet i 2024, har man valgt at finansiere en del af udgifterne på konto 116 af renteindtægterne.

Vedrørende underskudssaldo/underfinansiering i afdeling Mosevang oplyste Boligselskabet, at afdelingen har haft et lille overskud i 2024, men at det mere end modsvares af tidligere års underskud, som bl.a. skyldes væsentlig forøgelse af ejendomsskatten. Boligselskabet har klaget over fastsættelsen af ejendomsværdien og fået en foreløbig delvis nedsættelse indtil endelig afgørelse foreligger i klagesagen. Fremadrettet er der budgetteret med udgifter til ejendomsskat på niveau med den foreløbige fastsættelse.

Punkt 8. Eventuelt

Boligselskabet gjorde opmærksom på, at afdeling Mosevang er en lille afdeling med kun 50 boliger, hvor der også bor mange børnefamilier. Afdelingen ønsker derfor mere opmærksomhed på, hvem der anvises til boligerne og hvordan disse vil fungere i en lille afdeling.

Afdelings Mosevangs størrelse i forhold til de øvrige almene afdelinger i kommunen drøftedes. Bortset fra få afdelinger som eksempelvis Mosegårdsparken, er de almene boligafdelinger i Gentofte Kommune relativ små og mange ikke væsentligt større end afdeling Mosevang.

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.