

24. oktober 2025

Til
Organisationsbestyrelsen**Referat af organisationsbestyrelsesmøde.**

Afholdt mandag den 20. oktober 2025 kl. 11:00 på Greveager 1

Deltagere: Kim Kjellmann, Bente Puggaard, Svend Aage Larsen, John-Erik Østergaard, Torben Schou Olsen, Torben Sandgreen, René Kloe og Brian Hemmingsen (adm.)**Afbud:** Ingen.

Dagsorden:

25-10-1 **Formalia**, herunder godkendelse af dagsorden og referat fra sidste møde.
Beslutning:
Referat og dagsorden blev godkendt.

25-10-2 **Meddelelser.**

- Statistikker (venteliste, genudlejninger og restance).
Venteliste og genudlejningsstatistik taget til efterretning. Der er ikke udarbejdet en restancestatistik. Det blev oplyst at der har været 2 udsættelser i 2025 indtil dato.
- Personale.
Lokalaftaler for ejendomsfunktionærerne, lokalinspektørerne og HK-personale er fornyet. Administrationen har pt. en langtidssyg medarbejder.
- Udkast til aftale om boliger til særlig målgruppe.
Nuværende administrative oplæg blev gennemgået og det blev oplyst at den vil komme til politisk behandling i byrådet i december og til godkendelse i boligselskaberne i januar 2026. Organisationsbestyrelsen har følgende kommentarer til den nuværende aftale: Gersagerparken skal kun tildele 1 bolig i 2026 og 2 boliger i hhv. 2027 og 2028. De resterende afdelinger, skal tildele 3 boliger årligt. I øvrigt ønskes det aftalt, at aftalen tages op til revision, hvis en af afdelingerne kommer på forebyggelseslisten.

-Status på tryghed i Gersagerparken – sag fra sidste møde.
Orientering om en konkret beboersag, blev taget til efterretning.

-Andet.
Administrationen oplyste at mødet med Falck omkring tilkald er udskudt.

25-10-3 **Økonomisk status for selskabet.**

Råbalance for selskabet pr. 30. september 2025 er vedlagt og vil blive gennemgået på mødet.

Renter/kursreguleringer på obligationsbeholdningerne.

Danske Capital som er opgjort pr. 30. september 2025 og udviser et afkast for 3. kvartal svarende til kr. 1.092.715, mod en gevinst for samme periode sidste år på kr. 1.688.255. Samlet afkast på +2,18 mod +3,51% sidste år.

I Jyske Capital har vi modtaget en status pr. 30. september 2025, som viser en kursgevinst på kr. 1.314.924, mod et resultat i samme periode sidste år på kr. 2.452.901. Herudover er der en renteindtægt på kr. 914.419 mod en renteindtægt i samme periode sidste år på kr. 909.160. Samlet kursafkast +1,94 mod +3,03% sidste år.

Obligationsstatus fra de to kapitalforvaltere pr. 30. september 2025, er vedlagt i den elektroniske bestyrelsesmappe.

Orientering taget til efterretning. Det blev besluttet at de nye regler for at investeringer i aktier, skal belyses på ny på et møde i første kvartal 2026

25-10-4 **Teknisk status - afdelingerne.**

Vedlagt til orientering.

Orientering taget til efterretning.

25-10-5 **Renoveringslån Tjur/Tejstgården.**

Tjur/Tejstgården gennemførte i 2016-2019 et facaderenoveringsprojekt til samlet kr. 172,7 mio. Finansieringen fremgår af vedlagte finansieringsbudget.

I denne finansiering indgik en årlig lånoptagelse i dispositionsfonden på kr. 3,4 mio. På organisationsbestyrelsesmødet den 4. februar 2021 blev lånoptagelsen fremadrettet ændret til et årligt driftstilskud på samme beløb.

I den mellemliggende periode 2019-2021, blev der således optaget lån i dispositionsfonden på 5,1 mio. Det er dette lån, som der skal udarbejdet en afviklingsplan med for. Forslag til afviklingsplan over 24 år er vedlagt som

bilag. Et alternativ til afviklingsplanen er at de første 1,5 års lånoptagelse på kr. 5,1 mio. også konverteres til driftsstøtte via dispositionsfonden.

Beslutning:

Det midlertidige driftsstøttelån på 5,1 mio. eftergives og gives som driftsstøtte i 2025 via dispositionsfonden.

25-10-6 **Sokkelrenovering i Hedelyparken.**

Økonomiske status på sokkelrenoveringen i Hedelyparken, forventes at udgøre kr. 28.818.000 inkl. låneomkostninger til realkreditlånet. Der er dog ikke indregnet renteudgifter ved mellemfinansiering og honorarer for projektstyring. Økonomisk status fra Bang og Benfeldt er vedlagt.

Udgifterne forventes således at blive ca. kr. 1.518.000, højere end budgettet. Den primære årsag til budgetoverskridelsen er arbejdstilsynets krav om at renderne under renoveringen blev dobbelt så brede.

Af de kr. 28,8 mio. egenfinansierer afdelingen selv kr. 6 mio. Restbeløbet optages som realkreditlån i Realkredit Danmark. Greve Kommune er ansøgt om optagelsen.

Da der ikke er optaget en bankkredit i renoveringsperioden, ansøges dispositionsfonden om mellemfinansiering, indtil realkreditlånet er optaget.

Beslutning:

Merforbrug udover beboermødebeslutningen den 14. november 2023 på kr. 27.332.311, ydes som tilskud via dispositionsfonden.

Der optages således et renoveringslån med et provenu på kr. 21.332.311, da afdelingens henlæggelserne afholder 6 mio. af udgiften jf. vedtaget budget.

25-10-7 **Ekstraordinære tilskud fra dispositionsfonden.**

Der har pt. været to ekstraordinære sager i 2025, hvor afdelingerne ikke har kunne dække ekstraomkostningen.

De to sager vedrører:

- Fund af asbest i forbindelse med vinduesrenovering i Tjurgårdens børnehave (Troldebo).
- Ekstraordinære udgifter til en boligrenovering i Grønlykkeparken, grundet store forekomster af skadedyr.

Beslutning:

Der ydes et tilskud fra dispositionsfonden til afdeling 15 Tjur-/Tejstgårdens daginstitutioner, med kr. 718.750, til dækning af ekstraomkostninger ved fjernelse af asbest og et tilskud fra dispositionsfonden til afdeling 32 Grønlykkeparken på kr. 366.330,57 til dækning af omkostningerne til bygningsrenovering ifm. en skadedyrsag.

25-10-8 Støtte fra dispositionsfonden til større projekter.

I strategiplanen er det beskrevet, at organisationsbestyrelsen årligt (i oktober måned) skal prioritere indsatser som afdelingerne ønsker fremmet det efterfølgende år.

Administrationen har udarbejdet en bruttoliste over de projekter som afdelingerne pt. ikke kan løfte med egne midler og som derfor anbefales støttet af dispositionsfonden. Der er udarbejdet en status/opgørelse over sidste års bevillinger.

Beslutning:

Der ydes følgende tilskud i forhold til strategiplanen:

- *Elevatorudskiftning i Gersagerparken (14 stk.), kr. 6,655 mio.*
- *Facaderenovering afdeling 1 Grevehaven kr. 1,7 mio.*
- *LAR-projekt i Byagerparken, (overfladevand). Kr. 270.000.*
- *Altanoverdækninger i Bøgehegnet. Kr. 684.000.*
- *Vinduesudskiftninger i Grønlykkeparken 39, kr. 826.000.*

25-10-9 Styringsdialog med Greve Kommune.

Greve Kommune afholder årligt styringsdialog med boligselskaberne. Særligt i år er der to sager på dagsordenen, som kræver organisationsbestyrelsens fokus. Det ene er evaluering af den kommunale genudlejning af boligerne i Gersagerparken og det andet punkt er den fleksible genudlejning i de resterende familieboliger i hele kommunen.

Organisationsaftalen, som indeholder aftalen om fleksibel udlejning og aftale om kommunal anvisning af Gersagerparken er vedlagt i bestyrelsesmappen.

Aftalerne drøftet.

25-10-10 Mødeplan 2025

Forslag til mødeplan er vedlagt i bestyrelsesmappen.

Forslaget tilrettet og godkendt. Mødeplanen udsendes til bestyrelserne, og ejendomskontorer for kommentarer.

25-10-11 Eventuelt.

Næste møde i november er fastlagt til fredag den 28. november 2025 kl. 11:00 med efterfølgende julearrangement.

Det blev aftalt, at mødet fredag den 28. november flyttes til kl. 9:00.

Referat: Brian Hemmingsen