

Ballerup Ejendomsselskab  
Møde den 22. marts 2016  
Udsendt den 6. april 2016

## Organisationsbestyrelsesmøde den 22. marts 2016, kl. 17.00 i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85, 2750 Ballerup

**Til stede:** *Inge Støvring Petersen, Susann Taha, Bent Gregersen, Hanne Wittus, Jette Engel Andersen, John Olsen, Nils Gleitze Bøtner og Tom Nielsen*

**Afbud fra:** *Gert Jensen og Ole Andersen*

**Fra KAB:** *Flemming Strøm, Marianne Vittrup og John Petersen*

### Indholdsfortegnelse

Selskabet: .....	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	4
3. Driftsbudgetter 2016/2017 .....	4
4. Stationsgården - 5 års eftersyn for udskiftning af forsatsvægge .....	4
■ [redacted] .....	5
6. Sønderhaven - godkendelse af endeligt byggeregnskab, opførelse af plejeboliger .....	6
7. Sønderhaven - godkendelse af endeligt byggeregnskab, opførelse af kommunalejet serviceareal.....	7
8. Seniorbofællesskab på Banegårdspladsen .....	7
■ [redacted] .....	8
10. Ballerup Kommune - Dialogmøde .....	9
11. Målsætningsprogram.....	10
12. Indeklimakortet .....	11
Sager til orientering:.....	12
13. Ny procedure for tildeling af tilskud til boligsociale projekter fra 1. januar 2017 .....	12
■ [redacted] .....	13
■ [redacted] .....	14
16. Egebjerggård - Nybyggeri, status.....	14

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

17. Egebjerggård - fjernvarme.....	15
18. Tøndehvælv - fugtskader, status.....	16
19. Søfryd - varmesagen og mangelfhjælpsningen, status .....	16
20. Lundegården - grundsalg, status .....	18
21. Lundegården - skimmelsvampsag.....	18
22. Lundegården - omprioritering .....	18
23. Ballerup Ejendomsselskab - hjemmeside, status.....	19
24. Tilfredshedsundersøgelse .....	19
25. Salg af fordringer til Lindorff .....	19
26. KAB kurser for beboervalgte 2016 .....	20
27. Orientering om driftssager.....	21
28. Beboerklagenævns sager .....	23
29. Eventuelt.....	24

## Bilagsfortegnelse

Bilag 3: Afdelingsbudgetter 2016/2017 .....	4
.....	6
.....	6
.....	6
Bilag 6: Sønderhaven, byggeregnskab - opførelse af plejeboliger .....	7
Bilag 7: Sønderhaven, byggeregnskab - opførelse af kommunalejet serviceareal.....	7
Bilag 10: Invitation til dialogmøde hos Ballerup Kommune .....	10
Bilag 11: Udkast til målsætningsprogram.....	10
Bilag 13: Kriterier - hvad skal der til for at søge tilskud .....	12
Bilag 13.1: Tids- og procesplan .....	12
Bilag 13.2: Ansøgningsskema .....	12
Bilag 13.3: Den boligsociale strategi for samarbejde med kommunens boligområder.....	12
Bilag 13.4 Ballerup-aftalen om anvisning af boliger .....	12
Bilag 18: Orientering til afdelingsbestyrelsen i Tøndehvælv - fugtskader .....	16
Bilag 24: Rapporten vedrørende KAB's kundetilfredshedsundersøgelse .....	19
Bilag 26: KAB-kurser for beboervalgte 2016 .....	20
Bilag 28: Beboerklagenævnsstatistik.....	24

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

## **Selskabet:**

### **1. Godkendelse af referat**

Referatet fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 17. november 2015 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Da der ikke er fremkommet sådanne, er referatet at betragte som godkendt og vil blive fremlagt til formandens underskrift.

Indstilling: Referatet godkendes og underskrives af formanden.

*Referatet blev godkendt og efterfølgende underskrevet af formanden.*

### **2. Revisionsprotokol**

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol, idet det bemærkes, at der ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er foretaget indførelse i protokollen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

## Sager til beslutning:

### 3. Driftsbudgetter 2016/2017

Der har været afholdt obligatoriske ordinære afdelingsmøder i selskabets afdelinger, hvor vedlagte budgetter (**bilag 3**) er blevet forelagt og godkendt af beboerne.

Afdeling	Ny m2-leje	Stigning i %
Stationsgården	657,20	0,51 %
Ellebo	799,22	1,05 %
Egebjergvang	1.065,15	2,65 %
Egebjergvang ungdomsboliger	807,69	0,62 %
Lindevang	1195,40	0,00 %
Skotteparken	1003,05	2,99 %
Tøndehvælv	988,94	1,86 %
Egestrædet	925,82	2,20 %
Thermologica	871,21	3,79 %
Sønderhaven	1.254,25	0,32 %
Søfryd	1.082,07	0,00 %
Lundegården	1110,05	0,76 %
Lundegården ungdomsboliger	1.099,14	3,55 %

#### Bilag 3: Afdelingsbudgetter 2016/2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender budgetterne for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

*Formanden roste afdelingerne for ansvarlighed med hensyn til henlæggelser.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.*

### 4. Stationsgården - 5 års eftersyn for udskiftning af forsatsvægge

Organisationsbestyrelsen blev pr. mail den 7. december 2015, bedt om at svare skriftligt på nedenstående indstilling, som er udarbejdet af projektlederen:

”Arbejderne med nedtagning af forsatsvægge i Stationsgården blev afleveret den 13. april 2011.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

KAB har i skrivelse af 29. oktober 2015 oplyst afdelingen om, at bygherren ifølge AB92 skal have afholdt 5-års eftersynsmøde senest 30 arbejdsdage før udløbet af den 5-årige ansvarsperiode.

Desuden skal der, 20 arbejdsdage før mødedatoen, indkaldes skriftligt til dette møde for at bygherren kan gøre krav gældende overfor rådgiver/entreprenør om udbedring af eventuelle registrerede svigt og skader.

Der er i byggeregnskabet afsat 49.200 kr. til udarbejdelsen af en teknisk undersøgelsesrapport. Derudover skal afdelingen påregne udgifter til den administrative del af gennemførelsen, forventeligt ca. 30.000 kr., hvilket der ikke er afsat midler til i byggeregnskabet.

Afdelingen har via driftschefen tilbagemeldt, at man via drøftelser med ejendomskontoret, har besluttet sig for ikke at igangsætte noget 5-års eftersyn grundet, at der ikke er fejl og mangler ved det udførte arbejde, som vil være relevante for gennemførelsen af et 5 års-eftersyn.

Det er dog formelt kun organisationsbestyrelsen som kan træffe den endelige beslutning om, hvorvidt eftersynet skal gennemføres eller ej. Beslutter organisationsbestyrelsen sig for ikke at gennemføre eftersynet, vil KAB straks herefter tage initiativ til, at afslutte sagen og i den forbindelse frigive entreprenørens sikkerhedsstillelse, samt at tilbageføre de afsatte 49.200 kr. til afdelingen.

Af hensyn til fristerne for at kunne reklamere rettidigt, i tilfælde af at man beslutter sig for at underkende afdelingsbestyrelsens beslutning, bedes organisationsbestyrelsen melde tilbage til KAB snarest og senest 10. december 2015"

En enig organisationsbestyrelse har pr. mail bekræftet, at de godkender afdelingsbestyrelsen i Stationsgårdens beslutning.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og bekræfter, at det er besluttet, at der ikke skal gennemføres 5-års eftersyn på sagen.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bekræftede, at der ikke skal gennemføres 5-års eftersyn på sagen.*

[Redacted signature line]

[Redacted signature block]

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

## 6. Sønderhaven - godkendelse af endeligt byggeregnskab, opførelse af plejeboliger

Der er udarbejdet byggeregnskab vedrørende opførelse af plejeboliger i Sønderhaven.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

Byggeregnskabet vedlægges som **bilag 6**.

Regnskabet balancerer med en anlægssum på 138.612.458 kr.

Bilag 6: Sønderhaven, byggeregnskab - opførelse af plejeboliger

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

*Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.*

## 7. Sønderhaven - godkendelse af endeligt byggeregnskab, opførelse af kommunalejet serviceareal

Der er udarbejdet byggeregnskab vedrørende opførelse af kommunalejet serviceareal i Sønderhaven.

Byggeregnskabet vedlægges som **bilag 7**.

Regnskabet balancerer med en anlægssum på 49.141.432 kr.

Bilag 7: Sønderhaven, byggeregnskab - opførelse af kommunalejet serviceareal

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

*Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.*

## 8. Seniorbofællesskab på Banegårdspladsen

Ballerup Ejendomsselskab besluttede på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde i oktober 2015, at opføre en ny afdeling på Banegårdspladsen i Ballerup. Afdelingen indrettes som et seniorbofællesskab.

På den baggrund blev AI gruppen udpeget til, at udføre volumenstudier samt de første skitser på bebyggelsen. Disse skitser skal indgå i Ballerup Kommunes overordnede konkurrence for hele Banegårdspladsen samt ligge til grund for en ny lokalplan for området. Det forventes at Skema A ansøgning kan godkendes i august 2016, idet konkurrence og lokalplan til den tid vil være afgjort og på plads.

Ballerup Kommune har afholdt udbud på erhvervsdelen, og der er fundet en vinder, som KAB pt. er i dialog med.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

Der er i samarbejde med OK-fonden allerede fundet en gruppe på godt 20 personer/familier, som er interesseret i en bolig i det nye bofællesskab. Der er allerede afholdt et par informationsmøder med denne gruppe, og det forventes at der afholdes et par workshops i løbet af foråret 2016.

Der blev blandt andet den 26. januar 2016 afholdt møde med de godt 20 interesserede familier vedrørende seniorbofællesskab på Banegårdspladsen. Formand for Ballerup Ejendomsselskab, Inge Støvring Petersen deltog på mødet. Der var på selve mødet en rigtig god stemning.

Udviklingsprocessen med de kommende beboere er således meget langt fremme i forhold til de foreliggende skitser og den øvrige myndighedsbehandling. Det vil således være formålstjenligt at, hvis projektet bearbejdes et niveau længere frem, således at boligstørrelser, lejlighedsindretninger og placering afklares. Det vil endvidere være godt, hvis bygningens endelige form fastlægges i forhold til den igangværende arkitektkonkurrence for hele Banegårdspladsen.

Det anbefales derfor, at Ballerup Ejendomsselskab godkender at der afsættes yderligere op til 100.000 kr. til en videre bearbejdning af projektet. Det skal understreges, at alle udgifter i denne forprojektfase, vil blive refunderet af byggesagen, når der foreligger Skema A godkendelse.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender at der afsættes 100.000 kr. til videre bearbejdning af projektet for et nyt seniorbofællesskab på Ballerup Stationsplads.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte et udlæg på yderligere 100.000 kr. til viderebearbejdning af projektet.*

*Byggeudvalget forventes indkaldt i løbet af foråret 2016. Udvalget består af: Bent Gregersen, Susann Taha, Jette Engel Andersen og Inge Støvring Petersen.*

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

## 10. Ballerup Kommune - Dialogmøde

Ballerup Ejendomsselskab er blevet inviteret til det årlige dialogmøde hos Ballerup Kommune mandag den 4. april 2016, kl. 10.00 - kl. 13.00. Invitationen er vedlagt som **bilag 10**.

Ballerup Kommune har sat følgende punkter på dagsordenen:

- Gennemgang af styringsrapport
- Årets tema "Udvikling i bymidterne"
- Orientering om ny procedure for tilskud til boligsociale projekter

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

- Orientering om Ballerup Kommunes tværgående samarbejde om nybyggeri og renovering

Årets tema "Udvikling i bymidterne" handler om Ballerup Kommunes udviklingsprojekter for de tre bymidter Ballerup, Skovlunde og Måløv. Bymidteprojekterne er vidt forskellige, men har det fællestræk, at sikre levende og spændende bymidter, hvor trafik, boliger, handel og byliv er tænkt sammen.

Planerne om byggeri på Banegårdspladsen er en del af projektet for udviklingen af Ballerup Bymidte.

På sidste års dialogmøde deltog formanden og kundechefen.

Bilag 10: Invitation til dialogmøde hos Ballerup Kommune

Indstilling: Organisationsbestyrelsen kommenterer emnerne tager stilling til, om yderligere emner ønskes drøftet på styringsdialogmødet.

*Ballerup Kommune planlægger at afholde dialogmøder med afdelingsbestyrelserne.*

*Organisationsbestyrelsen udpegede formanden og kundechefen til at deltage i styringsdialogmødet.*

*Organisationsbestyrelsen ønsker, at kommunen holder fokus på unge, som giver utryghed i boligområderne.*

## 11. Målsætningsprogram

På seminaret i november 2015 diskuterede de fremmødte målsætninger for boligorganisationen på baggrund af de oplæg, som tidligere er udarbejdet af målsætningsprogramarbejdsgruppen. Der blev ligeledes gennemført en proces for overordnet prioritering af valg og ønsker, baseret på deltagernes markering af vigtigste områder.

Seminarets diskussioner og prioriteringer er sammenfattet i et overordnet udkast til målsætningsprogram. Udkastet er vedlagt som **bilag 11**.

Det blev på seminaret drøftet, at udkastet kan fungerer som overordnet målsætningsprogram, hvor under der løbende udarbejdes handleplaner for de enkelte områder, som kan være mere specifikke, målrettede og tilpassede den aktuelle situation.

Bilag 11: Udkast til målsætningsprogram

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender, at udkastet med eventuelle ændringer kan fremlægges for repræsentantskabet som målsætningsprogram, som organisationsbestyrelsen udarbejder og laver offentlige handleplaner for, samt udvælger temaer til de første handleplaner og udpeger en eller flere arbejdsgrupper til at udarbejde handleplaner.

*Organisationsbestyrelsen godkendte udkastet til fremlæggelse for repræsentantskabet.*

*Som en af de første prioriteringer ønsker organisationsbestyrelsen at afholde lokale kurser for afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Lundegården lægger gerne hus til. Der er interesse for et kursus om afdelingsbestyrelsernes kompetencer samt et kursus om budgetter og regnskaber.*

*En arbejdsgruppe bestående af Nils Bøtner, Hanne Wittus og John Petersen arrangerer kurserne.*

*Målsætningsprogrammet sættes løbende på dagsordenen for drøftelse af nye tiltag.*

## 12. Indeklimakortet

Indeklimakortet som AKB, København har omdelt til alle beboere og nu omdeler til nyindflyttere, kan nu købes gennem KAB. Det er nødvendigt med en fælles bestilling for at kunne få logo på. Der forventes bestilt en pulje medio april 2016.

Indeklimaindikatoren henvender sig til alle, der har en bolig og som ønsker at vide om indeklimaet er sundt.

Langt de fleste opholder sig indendørs i størstedelen af døgnet, derfor er det vigtigt at kontrollere om indeklimaet er optimalt. Et usundt indeklima kan have indvirkning på såvel helbredets som boligens ve og vel.

Ifølge Sundhedsstyrelsen opholder vi danskere os 80-90 % af tiden indendørs. Derfor er det relevant at fokusere på indeklimaets virkning på helbredet, både på kort og på langt sigt.

Med indeklimakortet kan man nemt tjekke den aktuelle indetemperatur og den relative luftfugtighed i et rum. Ved hjælp af de 2 farvekoder kan man hurtigt se om indeklimaet er optimalt eller for fugtigt, samt se om hvorvidt temperaturen er for kold, tilpas eller for varm. Når kortet er taget ud af sit cover vil indikatorerne skifte farve alt efter hvilken fugtighed og temperatur der er i rummet.

Kortet er blevet testet af Rasmus Toftegaard som er research manager hos Cotes A/S. Indeklimakortet er blevet godkendt på henholdsvis testfeltets funktionalitet samt kortets temperaturmåleenhed. Derudover overholder kortet, som er produceret i Tyskland, alle påkrævede EU standarder.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

Kortet har til hensigt, at ændre vores adfærd om at huske at lufte ud, i kampen for et bedre indeklima alle steder, hvor vi mennesker befinder os og hvor trivsel er i højsæde.

Prisen for et indeklimakort er 11 kr. + moms pr. kort (13,75 kr.).

Der er på nuværende tidspunkt i alt 1.649 lejemaal i Ballerup Ejendomsselskab og det vil dermed koste 22.673,75 kr. for indkøb af indeklimakort til samtlige nuboende beboere.

Hvis der bestilles 10.000 kort vil det være muligt at få Ballerup Ejendomsselskabs eget logo påført kortet. Hvis der bestilles et mindre antal (dog minimum 5000) bliver det med KAB logo.

Læs mere om kortet her: [www.tjekditindeklima.dk](http://www.tjekditindeklima.dk)

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, hvorvidt man ønsker at bestille indeklimakortet og i så fald, hvor mange kort Ballerup Ejendomsselskab ønsker at bestille.

*Organisationsbestyrelsen besluttede at bestille 1.500 indeklimakort.*

## Sager til orientering:

### 13. Ny procedure for tildeling af tilskud til boligsociale projekter fra 1. januar 2017

Ballerup Kommune har besluttet en ny procedure for tildeling af kommunale tilskud til boligsociale projekter. Proceduren er godkendt i kommunalbestyrelsen i december 2015.

Tidligere er der blevet givet faste årlige tilskud til boligområderne Hede-Magleparken, Grantoften, Vængerne og Eskebjerggård. Disse tilskud gives for sidste gang i 2016.

Pr. 1. januar 2017 træder den nye procedure i kraft og tilskuddene samles i en fælles pulje på 900.000 kr. pr. år, og der gives mulighed for at alle boligafdelinger og områder kan søge tilskud til boligsociale projekter.

Der er frist for aflevering af ansøgninger den 11. april 2016

Se vedlagte materiale (**bilag 13, 13.1, 13.2, 13.3 og 13.4**).

Bilag 13: Kriterier - hvad skal der til for at søge tilskud

Bilag 13.1: Tids- og procesplan

Bilag 13.2: Ansøgningskema

Bilag 13.3: Den boligsociale strategi for samarbejde med kommunens boligområder

Bilag 13.4 Ballerup-aftalen om anvisning af boliger

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

[Redacted content]

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

## 16. Egebjerggård - Nybyggeri, status

### Projekt

Totalrådgiver har planmæssigt afleveret projektforslag, som er gransket af ekstern rådgiver Kuben Management m. fl. Granskningen er gennemført i henhold til totalrådgiverens godkendte tidsplan.

Projektforslaget blev gennemgået og afleveret af totalrådgiveren til KAB og Kuben Management den 4. marts 2016 på et projektgennemgangsmøde. Selve granskningen er udført i perioden fra den 7. marts til den 14. marts 2016. Granskningsrapporten er afleveret den 14. marts 2016 til KAB og totalrådgiveren.

Det vurderes, at projektforslaget opfylder kravene i henhold til ydelsesbeskrivelsen og konkurrenceprojektet, og at der ikke skal redegøres for yderligere inden næste fase igangsættes. Der er udpeget nogle særlige fokusområder, som totalrådgiver skal følge op på under udarbejdelsen af forprojekt og senere i hovedprojektet, for at sikre at forholdene bearbejdes i tilstrækkelig grad. Totalrådgiveren skal løbende rapportere status på disse forhold igennem den resterende del af projekteringen til KAB.

### Myndigheder

KAB og totalrådgiver er i løbende dialog med Ballerup Kommune vedrørende kommunens krav til byggeandragende. Byggeandragende forventes indsendt medio april 2016.

### Grundkøbsaftale

KAB og Kammeradvokaten har sammen med grundejer Ballerup Kommune udarbejdet betinget købsaftale.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

I forbindelse med projektforslag, er der blevet udført supplerende geotekniske undersøgelser på grunden, der viser at jordbundsforholdene er af en sådan art, at det falder ind under aftalens mulighed for refusion i forbindelse med behov for ekstrarundering.

Forholdet er kapitaliseret af totalrådgiver og refusion afklares med Ballerup Kommune inden aftalen underskrives.

## **Byggeudvalget**

Der er afholdt 3 byggeudvalgsmøder, hvor Nordic Built har været et centralt tema. Byggeudvalget har deltaget i prioritering Nordic Built Charters 10 punkter om bæredygtighed i byggeprojekter.

Totalrådgiver har i workshopform gennemarbejdet de udvalgte emner sammen med byggeudvalget og udarbejdet en logbog, som vil følge projektet i hele forløbet indtil aflevering. Nybyggeriet i Egebjergvang vil blive det første nybyggeri, der udføres efter Nordic Built's principper.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **17. Egebjerggård - fjernvarme**

Der er afholdt et opstartsmøde med repræsentanter fra Vestforbrænding, for at afklarer muligheden for at kunne modtage fjernvarme fra dem i stedet for fra E.ON. Konverteringen vil med stor sikkerhed betyde besparelser på varmeudgifterne.

Vestforbrænding vil i den nærmeste fremtid lave en screening af Egebjergområdet for at finde ud af, hvor stort et kundegrundlag de vil kunne opnå.

Vestforbrænding forventes at sende tilbud på Ballerup Ejendomsselskabs afdelinger i marts/april 2016. I mellemtiden vil vores energitekniker i KAB, Finn Sørensen, sammen med driften afklare vores egne ledningsforhold samt eventuelle behov for hver af de 5 afdelinger.

Der vil efterfølgende blive indkaldt til nyt møde, hvor vores resultater afstemmes og et eventuelt samarbejde fremadrettet drøftes.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

## 18. Tøndehvælv - fugtskader, status

Der er registreret et generelt problem med råd i ydervægskonstruktionerne i Tøndehvælv. Skaderne skyldes primært problemet med utætte tagnedløb. Der er desuden registreret skader på afdelingens terrassedøre og vinduer. En del af det dette skyldes montagefejl i forbindelse med bygningernes opførelse.

Der er i december 2015 ansøgt om renoveringsstøtte hos Landsbyggefonden for en opretning af ydervægge samt udskiftning af vinduer, et projekt til ca. 10.400.000 kr. Landsbyggefonden har meldt tilbage, at de kan gennemføre besigtigelse af forholdene tidligst i december 2016. Herfra forventes de at tage nærmere stilling til ansøgningen. Der er givet orientering til afdelingsbestyrelsen (**bilag 18**).

Bilag 18: Orientering til afdelingsbestyrelsen i Tøndehvælv - fugtskader

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 19. Søfryd - varmesagen og mangelfhjælpsningen, status

### Varmeanlæg

Balslev har, for garantistillers (Atradius) regning, udarbejdet projekt for ombygning af varme- og ventilationsanlæggene. Arbejdet udbydes i nærmeste fremtid, således at udbedringen kan begynde når fyringssæsonen er slut ultimo april 2016.

Arbejdet anslås at vare 2-3 måneder og udføres for garantistillers regning. Arbejdet omfatter ændringer i CTS-anlæg (central tilstandsregistrering og styring), udskiftning af varmeplader i ventilationsanlæg samt mindre ombygninger af varmeanlæg. Arbejdet vil blive tilrettelagt således, at driftsuregel-mæssigheder for varmt vand og ventilation minimeres.

Formålet er at optimere styringen af de forskellige komponenter i varme- og ventilationsanlæggene, således at en større del af varmeproduktionen flyttes fra gasfyr til varmepumper. Der er aftalt succeskriterier dels til det fremtidige forhold mellem varmeproduktion fra varmepumper og gasfyr og dels til de fremtidige varmeudgifter.

Hvis begge succeskriterier mod forventning ikke skulle blive opfyldt, fastholdes reklamationen med sikkerhed i garantistillelsen.



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

## Øvrige fejl og mangler

### 1-års gennemgang sommeren 2014

Mangelretning færdigmeldt til KAB den 5. januar 2015 af garantistiller og dennes personale, den tidligere totalentreprenør. Det har efterfølgende vist sig, at der for 12 lejligheds vedkommende er enkelte mangler, der ved garantistillers entreprenørs håndtering er blevet opført under forkerte adresser.

Bygherrerådgiver Bascon vil i nærmeste fremtid udsende varslinger til disse lejligheder om genbesigtigelse.

Efter genbesigtigelsen af de 12 lejligheder og den efterfølgende mangelretning, vil der til samtlige lejligheder blive udsendt meddelelse om, hvilke mangler fra det af KAB udsendte spørgeskema af den 1. februar 2014, der er blevet afvist, henholdsvis accepteret, således at lejerne kan kontrollere, om de accepterede mangler rent faktisk er blevet udbedret.

### Vandskader nr. 7, 4. og nr. 9, 4. th.

Forholdene er udbedret, og der er ikke konstateret nye. Der forhandles med garantistiller om ekstra sikkerhedsstillelse øremærket evt. fremtidige vandskader fra utætheder i tag.

### Undersøgelse for "MGO-plader"

Der er i mange byggerier anvendt "MGO-plader", som har vist sig at være fugtsugende og dermed ødelæggende for de bagvedliggende konstruktioner. KAB har derfor foranlediget udtagning af prøve fra en vindspærreplade bag skiferpladerne på penthouse-facaderne. Efterfølgende laboratorieundersøgelse har dokumenteret, at der ikke var tale om en "MGO-plade".

### Vand i kælderen efter kraftig regn

Utætheder besigtiget den 8. februar 2016 og rørgennemføringer lovet tætnet ved garantistiller efterfølgende uge, men endnu ikke udført. Bascon følger op.

### Løse zinkhjørner og fugebånd i tagudhæng

Forholdet konstateret udbedret ved garantistiller ved ovennævnte besigtigelse den 8. februar 2016.

### Klaprende skiferplader på penthouse-facader

KAB har den 17. november 2015, til garantistiller, fremsendt reklamation over de klaprende skiferplader på penthouse-facaderne. Esben Kirkegaard, Rådgivende Ingeniører A/S har på foranledning af KAB den 12. januar 2016 undersøgt skiferpladerne. Der er jf. notat af den 5. februar 2016 fundet mangler i ophængningssystemet, som skal udbedres. Svar fra garantistiller på reklamation og Esben Kirkegaards undersøgelse forventes ultimo februar 2016.

### Opfugtet murværk

KAB har den 9. januar 2016 til garantistiller fremsendt reklamation over opfugtet murværk ved sålbænke og altaner. Svar fra garantistiller på reklamation forventes ultimo februar 2016.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 20. Lundegården - grundsalg, status

Grundsalget er gennemført, og køber har frigivet købesummen. KAB er på nuværende tidspunkt ved at sikre, at alle relaksationer mv. er i orden.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 21. Lundegården - skimmelsvampsag

Der er faldet dom i sagen om skimmelsvamp. Desværre fandt retten det ikke godtgjort, at der var tale om uforsvarlig adfærd fra lejer eller nogle, som lejer var ansvarlig for, så der blev dømt til fordel for lejeren.

Det er, på baggrund af rettens begrundelser, vurderet, at en ankesag ikke vil være meningsfuld.

Det blev samtidig dokumenteret, at der ikke er skimmelsvamp eller andet sundhedsskadeligt i huset nu.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 22. Lundegården - omprioritering

På grund af den, på nuværende tidspunkt, lave rente er der gennemført konverteringer af 6 lån i Lundegården. Konverteringer betyder tilsammen, at afdelingen kommer til at spare 246.700 kr. årligt.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

## 23. Ballerup Ejendomsselskab - hjemmeside, status

Arbejdsgruppen orienterer om fremdriften på selve organisationsbestyrelsesmødet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Arbejdsgruppen skriver nu til alle afdelingsformænd efter indhold til afdelingssiderne. Gruppen vil også indsamle viden om boligorganisationens historie, samt overvejer kalendere for beboerhusene.*

*Arbejdsgruppen håber at få hjemmesiden op at køre i løbet af april 2016. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 24. Tilfredshedsundersøgelse

KAB's kundetilfredshedsundersøgelse, som blev gennemført i perioden 11. november 2015-9. december 2015, er nu endeligt afsluttet.

Der var for Ballerup Ejendomsselskab i alt 5 respondenter, ud af 9 inviterede respondenter, hvilket giver en samlet svarprocent på 61,0 % samt en besvarelsesprocent på 55,6 %.

Ballerup Ejendomsselskabs vurdering af KAB's generelle betjening af organisationsbestyrelsen, har opnået en score på i alt 4,0.

KAB's mål var en score på 4,0, og dette mål er således nået.

Bilag 24: Rapporten vedrørende KAB's kundetilfredshedsundersøgelse

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt drøfter kundetilfredshedsmålingen.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, men drøftede ikke resultaterne, da kun tre personer reelt har gennemført undersøgelsen. Organisationsbestyrelsen vil være opmærksom på, at besvare næste gang undersøgelsen finder sted.*

## 25. Salg af fordringer til Lindorff

KAB har i en årrække haft et godt samarbejde med Lindorff om inddrivelse af tilgodehavender hos fraflyttere, efter sagerne har været til inkasso hos advokat. Indkomne beløb er blevet delt mellem Lindorff, afdelingen og KAB i forholdet 50 %, 40 % og 10 %. Lindorff er en af Europas førende inden for håndtering af manglende betalinger.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

For at få ryddet op i gamle tilgodehavender har KAB solgt alle fordringer dateret 1. august 2015 og 10 år tilbage til Lindorff mod et engangsbeløb på 6,25 mio. kr., som fordeles mellem de berørte afdelinger i forhold til deres tilgodehavende.

Hvis der inden for de næste 3 år hjemhentes mere end de 6,25 mio. kr., får afdelingerne yderligere 50 % heraf. Engangsbeløbet på 6,25 mio. kr. svarer til de hidtidige erfaringer med omfanget af tilbagebetalinger, dog tilfalder hele beløbet nu afdelingerne, som tidligere blev delt med Lindorff og KAB.

Fremadrettet modtager afdelingerne betaling som hidtil, alt efter om det er deres skyldnere, der tilbagebetaler. I løbet af 2016 forventes en ny afregningsmetode forhandlet med Lindorff, med henblik på fremadrettet at øge afdelingernes andel af de inddrevne beløb.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 26. KAB kurser for beboervalgte 2016

Kursuskalenderen for 2016 blev udsendt i starten af december sammen med det første nummer af KAB's nye magasin Indblik. Kataloget kan desuden ses på [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk).

I kataloget findes et bredt udbud af kurser. Her er blandt andet en nyhed, nemlig lørdagskurser, hvor flere kurser afholdes samtidig i KAB, og hvor alle kursister mødes på tværs til fælles oplæg, frokost og snacks. Desuden tilbyder KAB forskellige seminarer, studieture, ERFA-møder og "På vej hjem- møder".

På næsten alle arrangementer er der en deltagerbetaling. En del boligorganisationer har valgt, at de betaler disse udgifter, mens det andre steder er de enkelte afdelinger, der betaler. Organisationerne opfordres til at drøfte og sørge for, at der i boligorganisationen og/eller i de enkelte afdelinger er fastlagt en uddannelses- og kursuspolitik, så beboervalgte har mulighed for at deltage i relevante arrangementer og kurser.

Bilag 26: KAB-kurser for beboervalgte 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter behov og niveau for kursuspolitik samt tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

## 27. Orientering om driftssager

Andrè Kappel er pr. den 1. august 2015 startet som ejendomsservicetekniker elev i Ballerup Ejendomsselskab. Andrè er 26 år gammel og har tidligere stiftet bekendtskab med jobbet som ejendomsfunktionær fra en ansættelse hos FSB. Idet Andrè har gennemført grundforløbet, vil hans læretid blive afkortet med 26 uger. John og Jens laver sammen en plan for Andrès praktik i afdelingerne.

### **Driftsfællesskabet "Centrum"**

Afdelingsleder Gert Jensen har været sygemeldt i perioden 16. november 2015 til den 29. februar 2016, hvor han delvist er startet op igen. Det er aftalt at Gert i opstarten arbejder 3 timer dagligt. De øvrige medarbejdere på ejendomskontoret har i perioden ydet en ekstraordinær indsats.

Der har den 10. december 2015 været afholdt formandsmøde, hvor driften blev drøftet.

### **Stationsgården**

Afdelingen har den 1. juli 2015 skiftet sin kollektive fuldpakke ud med kollektiv grundpakke med digitalt tilvalg hos YouSee. Det betyder at beboerne fremover selv bestemmer, hvilke tv kanaler de ønsker at se udover grundpakken, der er tvungen. Efter lidt start vanskeligheder hos YouSee, fungerer ordningen nu fint.

Der har været afholdt afdelingsmøde den 8. februar 2016, hvor budgettet for 2016/2017 blev godkendt.

### **Lindevang**

Der blev afholdt afdelingsmøde den 11. februar 2016. Ingen beboere mødte op. Der blev således ikke valgt nogen afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelsen er derfor fungerende bestyrelse i Lindevang.

### **Ellebo**

Afdelingen er i perioder plaget af hærværk i nogle af kældrene. Derfor har driften inviteret kommunens SSP folk til møde, hvor diverse tiltag blev drøftet. Det blev blandt andet aftalt, at kommunen øger dialogen med de skoler der ligger i umiddelbar nærhed af Ellebo, for at forhindre at de "indtager" Ellebo i deres frikvarterer og lignende.

Der er den 9. februar 2016 afholdt afdelingsmøde, hvor budgettet for 2016/2017 blev godkendt.

### **Driftsfællesskabet "Egebjerggård"**

Der har været afholdt formandsmøde den 24. februar 2016, med deltagelse fra Egebjergvang, Egestrædet og Thermologica. Det er planen at mødes hver 3. måned og drøfte de forhold, der vedrører de 5 afdelinger, der er i fællesskabet. Håbet er at styrke dialogen og dermed driften.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

Den 2. november 2015 startede en ny deltids servicemedarbejder, i en tidsbegrænset periode, som afløser for Ninna Larsen, der er på barsel. Nina kommer retur fra barsel i starten af juni 2016.

## **Egebjergvang**

Der har i en længere periode været en enkelt sag med en beboer i en ungdomsbolig der havde svært ved at finde ud af, hvordan man bor tæt sammen med andre. Sagen er nu løst, og beboeren er fraflyttet afdelingen.

Den 28. januar 2016 blev der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde. Mødet skulle afklare om beboerne ville ændre deres tv aftale med YouSee, sådan at deres anlæg ombygges fra et sløjfeanlæg til et stikledningsanlæg. Udgiften på 670.000 kr. afholdes af YouSee mod en bindingsperiode på 8 år. Der var 62 stemmer for og 10 imod. Arbejdet er igangsat og der arbejdes med at den nye aftale sættes i drift ca. den 1. juli 2016.

Der er afholdt ordinært afdelingsmøde den 10. februar 2016, hvor budgettet for 2016/2017 blev godkendt.

## **Skotteparken**

Der arbejdes med at få tilrettet reglementet for opgange/ghashusene i forhold til, hvad der må opbevares. Kommunen og brandinspektøren er med i dialogen.

Afdelingsbestyrelsen og driften arbejder fortsat på en løsning med afdelingens ventilationsanlæg.

Der er afholdt ordinært afdelingsmøde den 17. februar 2016, hvor budgettet for 2016/2017 blev godkendt.

## **Tøndehvælv**

Der er afholdt ordinært afdelingsmøde den 11. februar 2016, hvor budgettet for 2016/2017 blev godkendt. Ydermere var der udskiftning i afdelingsbestyrelsen, da formanden og et medlem ikke ønskede genvalg. Den nye formand i afdelingsbestyrelsen hedder Rasmus Holm Hansen, og Ann Pernille F. Sjøberg blev valgt som medlem til afdelingsbestyrelsen. Hans Rubæk trak sig som medlem og suppleant Majken Rishøj indtræder således i Hans periode og er på valg i 2017.

## **Egestrædet**

Efter aftale med afdelingsbestyrelsen genoptages arbejdet med Glashusets utætte tag, når alle afdelings- og organisationsbestyrelsesmøder er afholdt.

Der er afholdt ordinært afdelingsmøde den 25. februar 2016, hvor budgettet for 2016/2017 blev godkendt.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. marts 2016

Udsendt den 6. april 2016

## **Thermologica**

Der er afholdt ordinært afdelingsmøde den 24. februar 2016, hvor budgettet for 2016/2017 blev godkendt. Der var deltagelse fra 4 husstande (6 beboere) og det lykkedes at få valgt en afdelingsbestyrelse på 3 medlemmer.

## **Sønderhaven**

Der pågår kun almindelige drift og vedligehold.

## **Søfryd**

Driften arbejder på at frigøre lejligheden som bliver brugt til ejendoms kontor i Søfryd. Bru- gen af kontoret har været meget begrænset, så driften har kontaktet arbejdsmiljøkonsulent Søren Silving fra KAB, som har godkendt at Sønderhaven opfylder alle krav for de to funkti- onærer.

Lejligheden vil blive frigivet når CTS-systemet er flyttet til Sønderhaven.

Derudover pågår kun almindelige drift og vedligehold.

## **Lundegården**

John og afdelingsbestyrelsen arbejder på, at ensarte tv-aftalerne i afdelingen.

Vi arbejder på at få tilrettet priser og pakker, så der kan afholdes et ekstraordinært afde- lingsmøde, hvor beboerne skal tage stillingen til forslaget. Det tilstræbes at mødet afholdes inden sommerferien 2016.

Arbejdet med Rema1000 butikken, på det frasolgte areal, skrider fremad og butikken åbner den 7. april 2016. Afdelingsbestyrelsen og driften er opmærksom på mulig øgning af trafik- ken igennem afdelingen og vil løbende drøfte eventuelle tiltag i den forbindelse.

Servicemedarbejder Knud Volsing havde sidste arbejdsdag den 30. november 2015. Der star- tede en ny servicemedarbejder i afdelingen den 4. januar 2016.

Der er afholdt ordinært afdelingsmøde den 3. marts 2016, hvor budgettet for 2016/2017 blev godkendt.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **28. Beboerklagenævnssager**

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 28** oversigt over beboerklage- nævnssager i Ballerup Ejendomsselskab for perioden 2013-2016.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab  
Møde den 22. marts 2016  
Udsendt den 6. april 2016

Bilag 28: Beboerklagenævnsstatistik

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 29. Eventuelt

### **Organisationsbestyrelsesmøder i 2016:**

Tirsdag den 21. juni 2016, kl. 17.00, i Ballerup  
Tirsdag den 20. september 2016, kl. 17.00, i Ballerup  
Tirsdag den 15. november 2016, kl. 17.00, i KAB

### **Repræsentantskabsmøde i 2016:**

Tirsdag den 22. november 2016, kl. 19.00, i Ballerup

### **Organisationsbestyrelsesmøder i 2017:**

Tirsdag den 21. marts 2017, kl. 17.00, i Ballerup  
Tirsdag den 20. juni 2017, kl. 17.00, i Ballerup  
Tirsdag den 19. september 2017, kl. 17.00, i Ballerup  
Tirsdag den 21. november 2017, kl. 17.00, i KAB

### **Repræsentantskabsmøde i 2017:**

Tirsdag den 28. november 2017, kl. 19.00, i Ballerup

### **Ordinære afdelingsmøder i 2017**

Thermologica - onsdag den 1. februar 2017, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)  
Skotteparken - torsdag den 2. februar 2017, kl. 19.00 (i Mosaikhuset, Skotteparken 51)  
Stationsgården - mandag den 6. februar 2017, kl. 19.00 (i beboerlokalet, Centrumgaden 35)  
Lindevang - tirsdag den 7. februar 2017, kl. 17.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)  
Tøndehvæl - tirsdag den 7. februar 2017, kl. 19.00 (i beboerhuset, Egebjerg Bygade 115)  
Ellebo - torsdag den 9. februar 2017, kl. 19.00 (i beboerhuset, Baltorpvej 51B)  
Egestrædet - mandag den 20. februar 2017, kl. 19.00 (i Glashuset, Agernskrænten 33)  
Egebjergvang - tirsdag den 21. februar 2017, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)  
Sønderhaven - torsdag den 23. februar 2017, kl. 19.00 (i Caféen, Søndergårds Alle 100)  
Søfryd - mandag den 27. februar 2017, kl. 19.00 (i Caféen, Søndergårds Allé 100)  
Lundegården - tirsdag den 28. februar 2017, kl. 19.00 (på Bondegården, Kattens kvarter 33)

*Der er inviteret til åbning af Rema 1000 den 7. april 2016. Organisationsbestyrelsen bevilgede en mindre gave.*

*Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 20.21.*



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab  
Møde den 22. marts 2016  
Udsendt den 6. april 2016

---

*Formand*

---

*Dirigent*