

Ballerup Ejendomsselskab  
Møde den 21. juni 2016  
Udsendt den 28. juni 2016

## Organisationsbestyrelsesmøde den 21. juni 2016, kl. 17.00 i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85, 2750 Ballerup

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

**Afbud fra:** *Susann Taha og Jens Løth*

**Fra KAB:** *Lone Skriver, John Petersen og Marianne Vittrup*

### Indholdsfortegnelse

Selskabet: .....	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning: .....	4
3. Seniorbofællesskab på Banegårdspladsen .....	4
■ [REDACTED] .....	6
5. Målsætningsprogram.....	8
6. Ballerup Ejendomsselskab - hjemmeside .....	9
7. Pas på huslejen - få hjælp til en 360° analyse af driften .....	10
8. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme .....	11
■ [REDACTED] .....	12
Sager til orientering: .....	13
10. Udskiftning af tablets.....	13
11. Stationsgården - helhedsplan, status .....	13
■ [REDACTED] .....	14
13. Egebjerggård - Nybyggeri af 34 familieboliger, status.....	15
14. Egebjerggård - fjernvarme.....	16
15. Tøndehvælv - fugtskader, status.....	16
16. Søfryd - varmesagen og mangelfhjælpsningen, status .....	16
17. Lundegården - grundsalg, status .....	18
18. Tilbagebetaling/nedsættelse af ejendomsskat .....	18
19. Indeklimakort - status.....	19
20. Boligplacering af flygtninge .....	20

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

21. Nyt partnerskab med boligforeningen 3B .....	20
22. Udbudsloven og decentrale enheder .....	21
23. Frit valg af TV-pakker på vej .....	21
24. Orientering om driftssager .....	22
25. Beboerklagenævns sager .....	24
26. Eventuelt .....	24

## Bilagsfortegnelse

Bilag 3: Skitseprojekt .....	5
Bilag 3.1: Skema A budget .....	5
Bilag 3.2: Ansøgningsskrivelse .....	5
Bilag 3.3 Førstegangsudlejning .....	5
Bilag 3.4 Skrivelse fra OK-fonden af den 15. juni 2015 .....	5
.....	8
Bilag 5: Udkast til målsætningsprogram .....	8
Bilag 8: Forsikringsstatistik for boligorganisationen .....	12
Bilag 8.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet .....	12
.....	12
Bilag 20: Konkrete initiativer for boligplacering af flygtninge .....	20
Bilag 20.1: Pjece "Små og billige boliger med perspektiv" .....	20
Bilag 20.2: Pjece "Gode råd til organisationsbestyrelser i KAB-fællesskabet .....	20
Bilag 21: Pressemeddelelse - Nyt stærkt partnerskab i den almene sektor .....	20
Bilag 25: Statistik for beboerklagenævns sager 2013-2016 .....	24

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

## Selskabet:

### 1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 22. marts 2016 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Der er fremkommet en enkelt kommentar til det udsendte referat.

Jette Engel Andersen har pr. mail den 13. april 2016 fremsendt kommentar til referatets punkt 14 - Stationsgården - helhedsplan, status.

Jette Engel Andersen ønsker indført i referatet, at Stationsgården går imod en sammenlægning af Stationsgården og Lindevang, da hun gav udtryk for dette på organisationsbestyrelsesmødet.

Det endelige referat er tilrettet med ovennævnte rettelse. Der er ikke modtaget yderligere kommentarer og/eller rettelser til referatet, og dette vil blive fremlagt til formandens underskrift.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referatet og dette underskrives af formanden

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, som efterfølgende blev 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 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

## Sager til beslutning:

### 3. Seniorbofællesskab på Banegårdspladsen

Den nye afdeling opføres som en del af den samlede renoveringsplan for Banegårdspladsen.

Grundideen i projektet er, at der i stueetagen indrettes nogle udadvendte butikker og caféer, som henvender sig til den nye banegårdsplads. Oven på butikkerne etableres en selvstændig almen boligafdeling, indrettet som et seniorbofællesskab.

Stueetagen består af et butiksareal på ca. 550 m<sup>2</sup>. Stueetagen har Ballerup Kommune solgt til en privat ejer, og denne er derfor ikke en del af det kommende bofællesskab.

Seniorbofællesskabet består af 15 boliger på 82-115 m<sup>2</sup>, beliggende på 1.-4. sal. Det samlede boligareal (inklusive fællesarealer) er på 1.548 m<sup>2</sup>. Arealet kan ændre sig en smule i den kommende skitseringsfase. Fælleslokale er placeret på 4. sal. Der er adgang til alle lejemål via elevator, og boligerne indrettes med øget tilgængelighed.

Bygningen er formet som en vinkel, som skærmer boligerne mod busholdepladsen. Alle boliger har egen altan på "undersiden" af bygningen.

Bebyggelsen opføres på en sokkelgrund. Det vil sige, at der ikke hører udenomsarealer til bygningen. Affaldshåndtering og cykelparkering skal derfor, så vidt muligt, foregå på egen grund (i bygningen). Der anlægges ikke p-pladser i forbindelse med byggeriet. I forbindelse med grundkøbet tilkøbes 12 stk. parkeringsrettigheder i Ballerup Bymidte. Dette er en betingelse fra kommunens side.

Skitseprojekt er vedlagt som **bilag 3**.

#### Økonomi

Budgettet tager udgangspunkt i, at der opføres 1.548 m<sup>2</sup>. Dette betyder, at der kan opføres et byggeri indenfor et samlet rammebeløb på ca. 36.600.000 kr. Dette beløb kan blive justeret en smule i forbindelse med den igangværende skitsering.

Der er endnu ikke beregnet et endeligt driftsbudget, men husleje vil ligge på et niveau lige omkring 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket vil betyde en månedlig husleje for en 115 m<sup>2</sup> bolig på ca. 9.600 kr. pr. md. inklusiv forbrug.

Skema A budget er vedlagt som **bilag 3.1**.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

## Tidsplan

Skema A ansøgning indsendes	22. juni 2016
Godkendt skema A	31. august 2016
Skitsering	august-november 2016
Projektering og udbud	november-maj 2017
Licitation	15. maj 2017
Skema B ansøgning indsendes	30. juni 2017
Godkendt skema B	30. august 2017
Byggestart	1. januar 2018
Indflytning	1. maj 2018

## Anvisning

Da byggeriet opføres som et seniorbofællesskab, hvor beboerne allerede er fundet, vil udlejningskriterierne være specielle for denne afdeling.

I **bilag 3.3** er beskrevet forslag til proces og kriterier for førstegangsudlejning samt proces til beslutning af genudlejningskriterier.

Den foreslåede proces tager udgangspunkt i nogle grundlæggende kriterier for udvælgelse af beboere til seniorbofællesskabet, som kommunalbestyrelsen i Ballerup Kommune godkendte på møde i august 2015, på baggrund af et notat fra OK-Fonden af 15. juni 2015. Ifølge notatet skal der tilstræbes en fordeling, så 1/3 af beboerne er mellem 50 og 60 år, 1/3 mellem 60 og 70 år og 1/3 over 70 år.

Der er på nuværende tidspunkt en interessegruppe på 17 husstande, som er etableret på baggrund af notatet, og som deltager i en seminarække gennemført af specialkonsulent Susanne Palsig. De 17 husstande er fordelt på 14 par og 3 singler, og gennemsnitsalderen er ca. 64 år. Deltagerne er oplyst om, at seminarækken er obligatorisk.

Det foreslås, at de kommende boliger fordeles ved lodtrækning inden for de enkelte boligtyper på et møde i efteråret 2016.

Oplæg til genudlejningskriterierne foreslås udarbejdet i dialog med interessegruppen efter godkendelse af Skema A til forelæggelse for Ballerup Ejendomsselskab og derefter for Ballerup Kommune.

Bilag 3: Skitseprojekt

Bilag 3.1: Skema A budget

Bilag 3.2: Ansøgningsskrivelse

Bilag 3.3 Førstegangsudlejning

Bilag 3.4 Skrivelse fra OK-fonden af den 15. juni 2015

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager ovennævnte skitseprojekt, budget og tidsplan til efterretning og godkender det samlede materiale som grundlag for skema A ansøgning vedrørende opførelse af nyt seniorbofællesskab på Banegårdspladsen i Ballerup. Organisationsbestyrelsen godkender endvidere, at tildelingen af boligerne sker ved lodtrækning, samt at oplæg til genudlejningskriterier udarbejdes af interessegruppen til senere forelæggelse for organisationsbestyrelsen og Ballerup Kommune.

*Organisationsbestyrelsen godkendte det samlede materiale som grundlag for skema A-ansøgning vedrørende opførelse af nyt seniorbofællesskab på Banegårdspladsen i Ballerup. Organisationsbestyrelsen godkendte endvidere, at tildelingen af boligerne sker ved lodtrækning, samt at oplæg til genudlejningskriterier udarbejdes af interessegruppen til senere forelæggelse for organisationsbestyrelsen og Ballerup Kommune.*

*KAB påpegede, at der kan være en risiko forbundet med lejlighedsfordelingen med relativt mange store boliger. KAB har erfaring med, at det i visse tilfælde kan være svært at udleje boliger med høj husleje i omegnen af København. Organisationsbestyrelsen drøftede dette og fastholdt, at det er vigtigt, at boligerne har en god størrelse, også selvom prisen er relativt høj. Organisationsbestyrelsen vurderer risikoen for lejetab på grund af huslejens størrelse som overskuelig og ikke større end risikoen for lejetab, hvis boligerne bliver væsentligt mindre.*

*Organisationsbestyrelsen blev orienteret om, at der måske er mulighed for at flytte indgangene til sydsiden, og mente, at dette vil være en god ide.*

[Redacted]

[Redacted]

Projek [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

[Redacted]

Miljøarbejder og genhusningsproces

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

## 5. Målsætningsprogram

På sidste organisationsbestyrelsesmøde den 22. marts 2016 godkendte organisationsbestyrelsen udkastet til målsætningsprogrammet for Ballerup Ejendomsselskab til fremlæggelse for repræsentantskabet.

Det blev ydermere besluttet, at målsætningsprogrammet løbende sættes på dagsordenen for drøftelse af nye tiltag.

Som en af de første prioriteringer ønskede organisationsbestyrelsen at afholde lokale kurser for afdelingsbestyrelsesmedlemmer. 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.

Arbejdsgruppen orienterer på mødet.

Bilag 5: Udkast til målsætningsprogram

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter eventuelt nyt prioriteringsområde.



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

*Arbejdsgruppen har planlagt kursus søndag den 2. oktober 2016. Klaus Sivertsen fra KAB sikrer oplæg. Arbejdsgruppen udarbejder program og invitation, og udsender til afdelingsbestyrelserne i løbet af sommeren 2016.*

*Organisationsbestyrelsen bevilgede 10.000 kr. til dagen.*

*Beslutningen under punkt 7 om 360<sup>o</sup> analyser ligger direkte i forlængelse af målsætningssprogrammet.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at der på nuværende tidspunkt, med ovenstående aktiviteter, ikke er behov for yderligere tiltag.*

## 6. Ballerup Ejendomsselskab - hjemmeside

Ballerup Ejendomsselskabs hjemmeside ([www.ballerup-ejendomsselskab.dk](http://www.ballerup-ejendomsselskab.dk)) er tilgængelig, og selv om indholdet ikke er helt på plads, er der behov for at sikre, at hjemmesiden vedligeholdes med gældende oplysninger, nyheder osv., så hjemmesiden fremstår professionel og opdateret.

KAB kan tilbyde løbende at vedligeholde hjemmesiden med hensyn til selskabets møder, valgte for selskabet og afdelingerne, nyheder og lignende efter medgået tid. Afdelingsspecifikke oplysninger herudover må afklares i afdelingerne. Det forventes, at forbruget vil være ca. 1 time pr. måned, hvilket i 2016-priser svarer til 12.036 kr. pr. år. inklusiv moms.

Hvis det ønskes, kan KAB også tilbyde at bringe hjemmesiden op til dato med de oplysninger, som på nuværende tidspunkt mangler eller er forældede. Tidsforbruget hertil vil anslået være 5 timer, svarende til 5.015 kr. inklusiv moms.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til hjemmesidens fremtidige vedligeholdelse, herunder til, om der skal bevilges penge til, at KAB vedligeholder hjemmesiden for boligorganisationen.

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at organisationsbestyrelsernes referater skal lægges på hjemmesiden.*

*En arbejdsgruppe bestående af Ole Andersen og John Olsen påtog sig at lave indholdet klar inden den 1. september 2016.*

*Der bevilges 5.000 kr. til færdiggørelsen samt 36.000 til opdateringer i et år, som arbejdsgruppen kan anvende til at bestille arbejdet hos KAB. Gruppen laver yderligere en opfordring og vejledning til afdelingsbestyrelserne om indhold til de afdelingsspecifikke sider.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

## 7. Pas på huslejen - få hjælp til en 360° analyse af driften

Boligorganisationerne og afdelingerne skal passe på huslejen og samtidig skal græsset fortsat slås, hækken klippes og sneen ryddes, sammen med de øvrige mangfoldige driftsopgaver.

### **Krav om besparelser i den almene boligsektor er på vej fra regeringen**

Mange beboere i KAB-fællesskabet bliver fattigere i disse år. De har mindre råd til husleje, blandt andet på grund af nedskæringer i boligstøtten. Selv 2 % i årlig huslejestigning betyder voldsomt meget for denne gruppe. Samtidig varsler regeringen krav om besparelser i den almene sektor. Derfor sætter KAB nu temaet om husleje og effektiv drift til debat.

Organisationsbestyrelsen har både et ansvar for og en særlig rolle i at fremme afdelingernes arbejde med effektiv drift og dermed huslejens størrelse.

Huslejens størrelse besluttet som bekendt af beboerne på afdelingsmødet. Forud for afdelingsmødet er der foregået en lang forberedelse af budgettet mellem afdelingsbestyrelsen og driften. Diskussionen med afdelingerne er vigtig, men ikke tilstrækkelig til at opnå resultater.

Andre grunde til at kigge på huslejen og mulighederne for en mere effektiv drift er:

- Boligorganisationerne og afdelingerne bliver mere konkurrencedygtige
- Afdelingerne kan opnå mere attraktive arbejdspladser
- Attraktive arbejdspladser tiltrækker bedre ledere

Boligorganisationen bør derfor sætte en strategisk tilgang til effektiv drift på dagsordenen, som afklarer: Hvad koster vores nuværende drift? Kan vi gøre noget anderledes? Hvad ønsker vi at opnå med en mere effektiv drift?

Både boligorganisationen og afdelingerne har brug for et værktøj, som med tal og ord belyser situationen i afdelingen og peger på muligheder for forbedringer. KAB har derfor udviklet et analyseværktøj, en såkaldt 360° analyse, der gennemgår driften. Analysen tegner et præcist billede af den enkelte afdelings drift.

Det sker på baggrund af tal, observationer og rapporter om afdelingen samt interview med driftsteamet. Ud fra analysen giver KAB anbefalinger til, hvordan driften kan gøres mere effektiv og professionel.

Boligorganisationen opnår med analysen et overblik over afdelingerne, som kan anvendes i organisationens strategiske arbejde og til god dialog med afdelingsbestyrelserne. Afdelingsbestyrelserne får et redskab, som kan anvendes i dialogen med beboerne og de ansatte, og som helt praktisk kan bruges til at træffe beslutninger om at sætte nye initiativer i gang.

Bemærk venligst at materialet til henholdsvis organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne vil blive præsenteret på organisationsbestyrelsesmødet.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

En 360° analyse koster 10.000 kr. ekskl. moms, hvis man har eget ejendomskontor og 7.500 kr. ekskl. moms ved fælles ejendomskontor. Køber boligorganisationen analysen for alle afdelinger, giver KAB en rabat på 25 %. Udgiften for Ballerup Ejendomsselskab vil blive i alt 63.750 kr. ekskl. Moms.

Analysen er ikke indeholdt i det almindelige administrationsbidrag, da det er en overbygning til den almindelige drift. Der er tale om et omfattende analysearbejde af alle parametre af betydning for driften.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, om man ønsker at købe 360° analyser samt hvilke afdelinger i selskabet, der i så fald ønskes medtaget i analysen.

*Organisationsbestyrelsen besluttede at købe 360° graders analyser for alle afdelinger og afsatte 85.000 kr. til analyserne. Analyserne forventes leveret inden organisationsbestyrelsesmødet i marts 2017.*

## 8. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme

KAB har efter rådgivning hos forsikringsmæglerne Willis besluttet at sende fællesforsikringen i EU-udbud. Den nuværende aftale med Topdanmark er forlænget ét år, og har derfor løbet i fire år. Aftalen udløber pr. den 1. oktober 2016.

KAB har, sammen med Willis, arbejdet på forebyggelse af skader, specielt i forhold til skybrudsskader og varmt arbejde (når der bruges åben ild for eksempel til ukrudtsbekæmpelse). Der er udarbejdet materiale til driften, som skal bruges i forbindelse med varmt arbejde.

Yderligere har Topdanmark udarbejdet skybrudsrapporter, der angiver anbefalinger til tiltag, der kan minimere udgifterne til skybrudsskader efter en gennemgang i de afdelinger, hvor der har været store omkostninger til skybrudsskader.

Det store forebyggelsesprojekt Trygbolig er gennemført, hvilket også er med til at minimere skadesomfanget.

Det er vurderingen i Willis, at det forebyggende arbejde vil påvirke tilbudsgivningen i positiv retning for boligorganisationerne, og at et EU-udbud vil resultere i en præmie på niveau med eller lidt højere end det nuværende niveau. Der vil dog kunne forekomme individuelle prisstigninger for boligorganisationerne afhængig af de individuelle skadestil, hvilket fremgår af skadesstatistikken, der er vedlagt som bilag.

Den 30. juni 2016 kendes vinderen af udbuddet, og senest den 14. september skal boligorganisationen have accepteret det nye tilbud, så det kan gælde fra den 1. oktober 2016.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

Alle boligorganisationer bør derfor senest den 14. september 2016 enten have behandlet det nye forsikringstilbud på et bestyrelsesmøde eller have bemyndiget kundechefen til at godkende tilbuddet på boligorganisationens vegne.

Den fælles forsikringsramme udbydes som udgangspunkt med selvriscici på henholdsvis 0 kr. eller 25.000 kr. Der er dog afdelinger eller selskaber, hvor der er aftalt andre forhold.

Bilag 8: Forsikringsstatistik for boligorganisationen

Bilag 8.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter enten at behandle det nye forsikringstilbud på et organisationsbestyrelsesmøde senest den 13. september 2016, eller bemyndiger kundechefen til at godkende tilbuddet på organisationens vegne og behandle det på et efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde.

*Organisationsbestyrelsen bemyndigede kundechefen til at godkende tilbuddet på organisationsbestyrelsens vegne.*

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016



## Sager til orientering:

### 10. Udskiftning af tablets

Organisationsbestyrelsen har tidligere bedt om KAB's anbefalinger til opdateret it-udstyr for organisationsbestyrelsen.

Det kan oplyses, at KAB på nuværende tidspunkt overvejer muligheder for elektronisk dagsorden som en service til organisationsbestyrelserne. Beslutningen om elektronisk dagsordenssystem vil have betydning for, hvilket udstyr der vurderes mest egnet.

Anbefalingen om udskiftning af det nuværende udstyr afventer derfor på nuværende tidspunkt beslutningen om elektronisk dagsorden.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

*KAB har besluttet at købe adgang til edagsorden-systemet First Agenda. Organisationsbestyrelsen besluttede, at prøve systemet fra næste organisationsbestyrelsesmøde og vurdere behovet for nyt udstyr derefter.*

### 11. Stationsgården - helhedsplan, status

På baggrund af den tilrettede helhedsplan er der i maj måned 2015 indsendt foreløbig ansøgning til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden og Rambøll har herefter haft en løbende dialog henover sommeren 2015, som har afstedkommet en række kommentarer fra fondens side. Tilbagemeldingen fra Landsbyggefonden har afstedkommet en række ekstra bygningsmæssige undersøgelser samt et par mindre tilretninger af projektmaterialet.

Resultaterne af disse undersøgelser forelå i slutningen af november, hvorefter de blev indarbejdet i projektet.

Byggeudvalget har nu godkendt den samlede helhedsplan for Stationsgården, og der er derfor planlagt informationsmøde for afdelingens beboere. Mødet forventes afholdt efter sommerferien.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

## 13. Egebjerggård - Nybyggeri af 34 familieboliger, status

Totalrådgiver har planmæssigt afleveret hovedprojekt, som granskes af ekstern rådgiver Kuben Management m.fl.

Granskningen gennemføres i henhold til totalrådgiverens godkendte tidsplan.

Hovedprojekt blev afleveret af totalrådgiveren til KAB og Kuben Management den 30. maj 2016 på et projektgennemgangsmøde. Der afholdes projektgennemgangsmøde den 13. juni 2016, hvor Kuben stiller spørgsmål til projektet.

Herefter retter Cowi projekt materialet op og gør det klar til udsendelse af EU-prækvalifikation. Selve udbudsperioden går fra den 5. september 2016 til den 19. oktober 2016, hvor der afholdes licitation.

Udbud sker efter den nye udbudslov, hvorfor forløbet er anderledes. Hele udbudsmaterialet skal nu foreligge ved annoncering af EU-udbud.

### Myndigheder

Byggeandragende blev indsendt medio april 2016. Ballerup Kommune har meddelt, at sagsbehandlingstiden er minimum 8 uger fra modtagelse af byggeansøgningen, men at man i dette tilfælde skal være opmærksom på, at Ballerup Kommune ikke kan udstede en byggetilladelse før de er klar til at godkende skema B.

### Grundkøbsaftale

KAB og Kammeradvokaten har sammen med grundejer Ballerup Kommune udarbejdet betinget købsaftale, der ligger klar til underskrift.

Forholdet vedrørende refusion af udgifter til ekstrafundering er kapitaliseret af totalrådgiver og afklaret med Ballerup Kommune. Landinspektør LE34 har sat arealoverførsel mellem parterne i værk.

### Byggeudvalget

Der er afholdt 6 byggeudvalgsmøder.

Totalrådgiver har gennemgået udvalgte emner i byggeriet til byggeudvalgets kommentarer og godkendelse.

Nybyggeriet i Egebjergvang vil blive det første nybyggeri, der udføres efter Nordic Built principper.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

## 14. Egebjerggård - fjernvarme

KAB's tekniske afdeling er i dialog med I/S Vestforbrænding. Vestforbrænding er sideløbende i dialog med E.ON, der er fjernvarmeleverandør til dele af Egebjerg i dag.

Der er aftalt møde den 24. juni 2016 om de tekniske muligheder og begrænsninger vedrørende fjernvarmeforsyning fra Vestforbrænding til området Egebjerg.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 15. Tøndehvælv - fugtskader, status

Som nævnt på sidste organisationsbestyrelsesmøde den 22. marts 2016 vil Landsbyggefonden gennemføre besigtigelse af forholdene tidligst i december 2016.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 16. Søfryd - varmesagen og mangelfhjælperingen, status

### Varmeanlæg

Balslev har for garantistillers (Atradius) regning udarbejdet et projekt for ombygning af varme- og ventilationsanlæggene.

Arbejdet har været i udbud og blev accepteret og igangsat i slutningen af maj 2016. Der er indkaldt til afleveringsforretning den 15. juni 2016.

Balslev har ført tilsyn med udførelsen og de ændrede anlæg indgår i as-built materialet, som forventes klart i løbet af sommeren 2016.

### Øvrige fejl og mangler

#### 1-års gennemgang sommeren 2014

I forlængelse af tidligere udført 1-års gennemgang på byggesagen Søfryd i sommeren 2014, resterede der stadigvæk 12 lejligheder, hvor gennemgang og efterfølgende udbedring i sommeren 2014 ikke var mulig.



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

Derfor er der blevet samlet op med en supplerende restgennemgang, som KAB har varslet beboerne omkring til samlet udførelse i uge 19 (2016).

Alle anviste 1-års mangler er hermed udført og håndteret.

## **Ny vandskade Søndergårds Allé 11, 3. th**

Der er anmeldt en ny mindre vandskade. Forholdene er blevet undersøgt af Bascon og det vurderes foreløbig, at der er tale om byggevand i huldækselementet. Udbedring er igangsat af driften.

Der forhandles med garantistiller om ekstra sikkerhedsstillelse, øremærket eventuelle fremtidige vandskader fra utætheder i tag.

## **Vand i kælderen efter kraftig regn**

Der er besigtiget utætheder den 8. februar 2016, og rørgennemføringerne er lovet tætnet ved garantistiller efterfølgende uge, men endnu ikke udført. På møde i Søfryd den 9. juni 2016, blev udbedring aftalt til senest den 1. juli 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 op-hængningssystemet, som skal udbedres.

På møde i Søfryd den 9. juni 2016 blev aftalt, at der inden den 1. juli 2016 meddeles, hvem der kommer ud og udbedrer.

Start august 2016 vil facader blive besigtiget af garantistiller med henblik på at aftale afhjælpningsforslag. Esben Kirkegaard, Rådgivende Ingeniører A/S deltager for bygherren. I første omgang eftergås penthouse, der er umiddelbar tilgængelig, herefter tages stilling til resten.

## **Opfugtet murværk**

KAB har den 9. januar 2016 til garantistiller fremsendt reklamation over opfugtet murværk ved sålbænke og altaner.

På møde i Søfryd den 9. juni 2016 blev facader besigtiget, og det blev aftalt at afhjælpningsforslag vurderes af garantistiller sammen med de oprindelig projekterende, JJW arkitekter, i starten af august 2016, sammen med skiferfacader.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 17. Lundegården - grundsalg, status

Alle relaksationer i forbindelse med salget er gennemført. Godkendelsen fra Statens Administration, som giver lov til ekstraordinært at anvende provenuet i afdelingen til reparation af kloaker, er tilsendt Landsbyggefonden. Landsbyggefonden er adspurg, om der er behov for yderligere.

Det samlede provenu, inklusive renter og fratrukket gebyrer, administration m.v. er 5.002.897,30 kr.

Under forudsætning af Landsbyggefondens endelige godkendelse vil beløbet, i overensstemmelse med boligorganisationens tidligere beslutning blive udbetalt til afdelingen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Landsbyggefonden har i mellemtiden meddelt, at de ikke vil kræve andel af provenuet, hvis der ikke sker nedbringelse af de oprindelige lån.*

*Provenuet vil derfor blive udbetalt til Lundegården til reparation/udskiftning af kloakker.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 18. Tilbagebetaling/nedsættelse af ejendomsskat

KAB har indgået aftale med Kirk Larsen som gennemser ejendomsvurderingerne for 2012, 2014 og 2016. Disse er styrende for fastsættelsen af ejendomsskatten for årene 2014-2019. Hvis Kirk Larsen opdager fejl i ejendomsvurderingen fra Skat, påklager de disse. Arbejdet som Kirk Larsen udfører gøres efter en "no cure, no pay" aftale.

Da sagerne vedrører fremtidige besparelser på skattebilletterne vil, disse som regel være indregnet i afdelingernes budgetter, og der vil dermed ikke komme en stor ekstraordinær indtægt i regnskaberne.

Der er fundet fejl i ejendomsvurderingerne for 3 af Ballerup Ejendomsselskabs afdelinger. Disse 3 sager har Kirk Larsen vundet og fået nedsat ejendomsvurderingen for 2014. Afdelingerne, som det drejer sig om, er Stationsgården, Ellebo og Sønderhaven. Dette har medført, at afdelingerne til sammen opnår en besparelse på 436.299,67 kr. for både år 2016 og 2017 på ejendomsskattebilletten, så der i alt spares 872.599,34 kr.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

Besparelserne fordeler sig således:

- Stationsgården: 71.615,42 kr. i 2016 og 2017 - i alt 143.230,84 kr.
- Ellebo: 263.265,90 kr. i 2016 og 2017 - i alt 526.531,80 kr.
- Sønderhaven: 101.418,35 i 2016 og 2017 - i alt 202.836,70 kr.

Besparelserne er indregnet i skattebilletterne som opkræves her for 2016 og 2017. Besparelserne udløser også honorar til Kirk Larsen, som vil fremgå som ekstraordinære udgifter i indværende regnskabsår samt efterfølgende.

Kirk Larsen gennemgik også ejendomsvurderingerne for 2012, som dengang udløste besparelser på skattebilletterne på i alt 502.957,56 kr. i 2014 og 2015. Der blev dermed sparet i alt 1.005.915,12 kr. Ligesom 2014 omvurderingen drejede det sig også om Stationsgården, Ellebo og Sønderhaven.

- Stationsgården: 71.615,42 kr. i 2014 og 2015 - i alt 143.230,84 kr.
- Ellebo: 233.208,75 kr. i 2014 og 2015 - i alt 466.417,50 kr.
- Sønderhaven: 198.133,39 kr. i 2014 og 2015 - i alt 396.266,78 kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 19. Indeklimakort - status

Organisationsbestyrelsen besluttede på organisationsbestyrelsesmødet den 22. marts 2016 at bestille 1.500 indeklimakort til selskabet.

Logo på kortene var betinget af, at der i KAB blev opnået en samlet mængde på 5.000 kort. Denne er opnået, og kortene er bestilt. Det planlægges, at kortene udsendes til august 2016, så de er klar til fyringssæsonen.

Senere hen bliver det nok ligeledes muligt, at afdelingerne, i mindre mængder, kan tilkøbe en stak kort med KAB logo på.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

## 20. Boligplacering af flygtninge

KL og regeringen har indgået en aftale om kommunernes mulighed for at finde boliger til flygtninge. Aftalen skulle gøre det muligt samlet set at etablere i alt 12.000 nye og midlertidige almene boliger.

Bilag 20: Konkrete initiativer for boligplacering af flygtninge

Bilag 20.1: Pjece "Små og billige boliger med perspektiv"

Bilag 20.2: Pjece "Gode råd til organisationsbestyrelser i KAB-fællesskabet

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 21. Nyt partnerskab med boligforeningen 3B

KAB har pr. den 1. april 2016 indgået en strategisk partnerskabsaftale med boligforeningen 3B under overskriften "Fælles investeringer, fælles udvikling og fælles gevinster". 3B er en boligorganisation med 12.700 boliger, hvoraf størsteparten er beliggende i København, men 3B har også en stærk position i hovedstadsområdet og er eksempelvis det største boligselskab i Herlev Kommune.

Beslutningen om at formalisere samarbejdet kommer efter flere års godt samarbejde især omkring nybyggeri.

Erfaringerne fra dette samarbejde udvides nu til også at gælde større initiativer vedrørende digitalisering, metodeudvikling i forbindelse med byggeri og byudvikling samt bedre service til glæde for bestyrelser og beboere i KAB-fællesskabet og i 3B.

Bilag 21: Pressemeddelelse - Nyt stærkt partnerskab i den almene sektor

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

## 22. Udbudsloven og decentrale enheder

Pr. den 1. januar 2016 trådte en ny udbudslov i kraft. En af ændringerne i loven er tilføjelse af en ny § 31, som beskriver, hvordan decentrale enheder opfattes i forhold til udbud.

Det er imidlertid KAB's opfattelse, at den nye § 31 ikke har nogen betydning for den måde, som KAB og boligorganisationer/-afdelinger håndterer udbud på.

Tilføjelsen af den nye § 31 er derimod en kort beskrivelse af den praksis, der allerede anvendes i KAB-fællesskabet, som tidligere udsendt i dagsordenspunkt af 31. august 2010 "Udbudsreglerne og KAB's indkøbspolitik".

Den praksis, der følges, er, at alle afdelinger medtages, hvis udbuddet sker i boligorganisationen, eller hvis flere afdelinger indgår. Hvis kun én afdeling indgår i udbuddet, medtages kun den afdeling i udbuddet.

Ovenstående gælder også ved benyttelse af ramme-/indkøbsaftaler indgået af KAB.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 23. Frit valg af TV-pakker på vej

En ny lov om TV-pakker er vedtaget. Loven gør det muligt for lejere at fravælge at modtage og betale for TV-programpakker, som tilbydes i deres boligafdeling.

Loven træder i kraft den 1. juli 2016, men vil først gælde pr. den 1. januar 2018 for såkaldte "sløjfeanlæg", hvor det ikke umiddelbart er muligt at frakoble enkelthusstande.

Der er nogle forbehold vedrørende lejernes frie valg af TV-pakker:

- Eksisterende kontrakter, som er indgået mellem boligafdelinger og eksterne programleverandører, skal respekteres i kontraktens løbetid. Det betyder, at lejernes frihed til at fravælge programpakker først træder i kraft, når eksisterende kontrakter med eksterne leverandører udløber, eller når kontrakterne kan opsiges.
- I ejendomme med stikledningsanlæg, kan den enkelte lejer ikke fravælge at være med i selve anlægget, som afdelingen har etableret. Den faste udgift til drift af anlægget skal stadig betales af den enkelte lejer.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

KAB arbejder for gode priser og individuelle løsninger, hvor den enkelte beboer handler direkte med udbyderen. KAB arbejder også for, at man i de gældende kontrakter kan slippe for de valgte TV-pakker og selv vælge frit, som loven lægger op til.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 24. Orientering om driftssager

### **Driftsfællesskabet "Centrum"**

Afdelingsleder Gert Jensen er stadig delvist sygemeldt. Han arbejder på nuværende tidspunkt mellem 3-6 timer dagligt.

Gert Jensen havde 10-års jubilæum den 1. juni 2016, hvor der blev afholdt reception i Ellebos beboerlokaler.

### **Stationsgården**

Der pågår almindeligt drift og vedligehold.

### **Lindevang**

Der pågår almindeligt drift og vedligehold.

### **Ellebo**

Der pågår almindeligt drift og vedligehold.

### **Driftsfællesskabet "Egebjerggård"**

Servicemedarbejder Nina Larsen er tilbage efter endt barselsorlov.

### **Egebjergvang**

Opgaven med at ændre afdelingens tv-anlæg fra et sløjfeanlæg til et stikledningsanlæg er i gang. Der startes med de forberedende arbejder i kældre og terræn og afsluttes med arbejderne i lejemålene. Når opgaven er tilendebragt, har afdelingen et opdateret anlæg, hvor alle beboere har mulighed for en række individuelle valg i forhold til tv-pakker m.m.

Driften arbejder på at få undersøgt økonomien i forhold til opsætning af individuelle vandmålere i samtlige lejemål efter ønske fra afdelingsbestyrelsen.

### **Skotteparken**

Der arbejdes på at få tilrettet reglementerne for opgange/glashusene i forhold til, hvad der må opbevares.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

Kommunen og brandinspektøren skal inddrages i dialogen, så vi i fællesskab kan få nogle bud på eventuelle ændringer i konstruktionen af de fælles glashuse, så de kan bruges til sociale formål med begrænset møblement.

Afdelingsbestyrelsen og driften arbejder fortsat på en løsning med afdelingens ventilationsanlæg. Der sigtes mod afholdelse af et afdelingsmøde i september 2016, hvor det skal afklares, hvordan beboerne ønsker opgaven udført i forhold til udskiftningen/økonomien.

## **Tøndehvælv**

Der pågår almindeligt drift og vedligehold.

## **Egestrædet**

Efter aftale med afdelingsbestyrelsen genoptages arbejdet med Glashusets utætte tag.

Driftschef John Petersen har afholdt et "opstartsmøde" med rådgiver, hvor det blev aftalt, at budgettet rettes til og der søges godkendelse af tagløsningen hos kommunen. Når denne godkendelse er i hus, indkaldes følgegruppen til møde omkring det videre forløb.

Der har været en brand i et lejemål i Egebjerg Bygade 98, med vand- og sodskader til følge i 2 andre lejemål. Der er aftalt genhusning med alle 3 lejemål. Det forventes, at opgaven med istandsættelse af de 3 lejemål strækker sig over 2-3 måneder.

Der er lavet ny tv-aftale med YouSee. Samtlige beboere får nu kollektiv grundpakke med digitale tilvalg.

## **Thermologica**

Der er lavet ny tv-aftale med YouSee. Der er sket ombygning af afdelingens anlæg til et stikledningsanlæg. Aftalen indeholder mulighed for individuelle valg af pakker, kanaler samt muligheden for fravalg.

Det har været nødvendigt at genhuse et lejemål grundet vandskade. Skaden er meldt til forsikringen og er i gang med at blive udbedret.

## **Sønderhaven**

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Søfryd**

Driften arbejder på at frigøre lejligheden, som bliver brugt til ejendomskontoret i Søfryd. Brugen af kontoret har været meget begrænset, så KAB har kontaktet arbejdsmiljøkonsulent Søren Silving fra KAB, som har godkendt, at Sønderhaven opfylder alle krav for de to funktionærer. Lejligheden forventes frigivet, når CTS-systemet er flyttet til Sønderhaven.

Derudover pågår almindeligt drift og vedligehold.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

## **Lundegården**

Driftschef John Petersen og afdelingsbestyrelsen arbejder med at ensarte tv-aftalerne i Lundegården. Der er i øjeblikket 2 forskellige aftaler, en for det gamle Lundegården I og en for det gamle Lundegården II. Der arbejdes på at få tilrettet priser og pakker, så der kan afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne skal tage stilling til forslaget.

Det tilstræbes, at det ekstraordinære afdelingsmøde afholdes efter sommerferien 2016. Aftalen indeholder desuden muligheden for fravalg.

Af større opgaver kan nævnes, at driften er i gang med at få udskiftet energi- og vandmålere i 628 lejemål. Det er en stor opgave, der forløber planmæssigt.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **25. Beboerklagenævnsager**

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 25** oversigt over beboerklagenævnsager i Ballerup Ejendomsselskab for perioden 2013-2016.

Bilag 25: Statistik for beboerklagenævnsager 2013-2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **26. Eventuelt**

### **Organisationsbestyrelsesmøder i 2016:**

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



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. juni 2016

Udsendt den 28. juni 2016

## **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)

*John Olsen orienterede om en seance på folkemødet på Bornholm om karteldannelse. En medarbejder hos en entreprenør har kontaktet en medarbejder hos en konkurrent for at høre deres bud. Firmaet blev idømt en meget stor bøde.*

*På folkemødet fortalte organisationen Venligbolig om containerboliger. Boligerne kan sættes op i haver m.v. Muligheden drøftes på næste organisationsbestyrelsesmøde.*

*Lundegården ønsker afdelingsmødet flyttet til den 7. marts 2017.*

*Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 20.47.*