

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

## Organisationsbestyrelsesmøde den 16. juni 2020, kl. 17.00, på Kongemosen, Kongemosen 1, 2765 Smørum

**Til stede:** *Inge Støvring Petersen, Susann Taha, Kenneth Solhof-Nielsen, Carsten Alexander Bardram, Ole H. Andersen, Hanne Wittus, Jette Engel Andersen, Tom Schiermer Nielsen og Gert Jensen (observatør)*

**Afbud fra:** *John Olsen*

**Fra KAB:** *Marianne Vittrup, Michael Glenvad Andersen og Finn Larsen*

### Indholdsfortegnelse

Selskabet: .....	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	3
3. Driftsbudgetter 2020/2021 .....	3
4. TEMA: Fremtidens servicecenter .....	5
5. FORTROLIGT PUNKT .....	6
6. Udkast til forretningsorden.....	6
7. Fornyelse af rammeaftale og detailaftale vedrørende udlejning mellem Ballerup Kommune og Ballerup Ejendomsselskab .....	7
8. Indkøb af fællesstrøm .....	9
9. Afdelingsbestyrelsernes mulighed for upload på hjemmeside .....	10
10. Brug af fællesstemmer og god selskabsledelse .....	11
11. Vild med Vilje .....	12
12. Ellebo - udstykning og frasalg af grund til privat .....	13
13. Sager til orientering.....	14
Pas på huslejen - status .....	14
Vores bidrag - FN's Verdensmål .....	16
Ballerup Ejendomsselskab - godkendelse af årsregnskab 2018/2019 .....	17
3D-opmåling af lejemaal - status .....	18

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

Stationsgården - status på helhedsplan for tagboliger/nybyggeri.....	18
Ellebo - nybyggeri og nedrivning, status .....	18
Lindevang - helhedsplan, status.....	19
Tøndehvælv - helhedsplan, status .....	20
Digital udsendelse til møder i boligorganisation og afdelinger .....	21
Forsikringsstatistik fra Willis 2016-2019.....	22
Ændring af ferielov - konsekvenser for boligorganisationen.....	22
Orientering om driftssager.....	24
Beboerklagenævns sager .....	27
14. Eventuelt.....	28
Bilag 3: Afdelingsbudgetter 2020/2021 .....	4
Bilag 4: Oplæg nyt servicecenter i Ballerup Ejendomsselskab.....	6
Bilag 4.1: Byggeprogram .....	6
Bilag 4.2: Finansieringsmodel.....	6
Bilag 6: Forslag til forretningsorden for organisationsbestyrelsen i Ballerup Ejendomsselskab.....	7
Bilag 7: Rammeaftalen - Ballerupaftalen mellem Ballerup Kommune og de almene boligorganisationer .....	9
Bilag 7.1: Detailaftale - Aftale om udlejning af almene boliger mellem Ballerup Kommune og Ballerup Ejendomsselskab .....	9
Bilag 7.2 Bilag 1 til detailaftale om udlejning - oversigt over boligafdelinger i aftalen.....	9
Bilag 7.3: Bilag 1 til detailaftale om udlejning - måltal.....	9
Bilag 7.4: Bilag 2 til detailaftale om udlejning - seniorbofællesskabet Ellebo - procedure og kriterier for venteliste og genudlejning .....	9
Bilag 7.5: Bilag 3 til detailaftale om udlejning - proces for førstegangsudlejning af seniorbofællesskabet Ellebo .....	9
Bilag 8: Indkøb af fællesstrøm .....	10
Bilag 10: "Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet" .....	12
Bilag 11: Projekt "KAB - Vild med Vilje" .....	12
Bilag 11.1: Inspirationsmateriale .....	12
Bilag 12: LE34.....	13
Bilag 12.1: Udkast til Grundejerforeningsvedtægter .....	13
Bilag 12.2: Udkastet til ordensregler .....	13
Bilag 13: Opfølgningsskema - pas på huslejen .....	16
Bilag 13.1: Skrivelse fra Ballerup Kommune vedrørende godkendte regnskaber 2018/2019 .....	17
Bilag 13.2: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2016-2019.....	22
Bilag 13.3: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2016-2019.....	22
Bilag 13.4: Statistik for beboerklagenævns sager 2015-2020 .....	27

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

## Selskabet:

### 1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 19. november 2019 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

#### Indstilling

Referatet godkendes og underskrives af formanden.

Der er ikke fremkommet kommentarer. Derfor fremlægges til godkendelse og formandens underskrift.

*Referatet blev godkendt og underskrevet af formanden.*

### 2. Revisionsprotokol

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol.

#### Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Der er ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde foretaget indførelse i protokollen.

*Revisionsprotokollen blev taget til efterretning.*

## Sager til beslutning:

### 3. Driftsbudgetter 2020/2021

Organisationsbestyrelsen godkender jf. vedtægterne afdelingernes budgetter efter vedtagelse på afdelingsmøderne.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender budgetterne for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Mange afdelinger har stadig kunnet fastholde huslejen. Enkelte steder har det dog været nødvendigt at gennemføre en mindre huslejestigning.

Afdeling	Ny m2-leje	Stigning i %
Stationsgården	715,55	1,54 %
Ellebo	837,00	0,00 %
Egebjergvang	1.048,93	0,00 %
Egebjergvang ungdomsboliger	799,58	1,89 %
Lindevang	1195,40	0,00 %
Skotteparken	1018,15	0,00 %
Tøndehvælv	988,89	0,00 %
Egestrædet	938,44	0,00 %
Thermologica	904,55	1,02 %
Sønderhaven	1.254,25	0,00 %
Søfryd	1.114,83	1,14 %
Teglvangen	1.073,58	-2,60 %
Lundegården	1.122,26	0,00 %
Lundegården ungdomsboliger	1.121,13	0,00 %

Bilag 3: Afdelingsbudgetter 2020/2021

*Budgetterne blev godkendt. Dog noteres det, at Lundegårdens vedtagne budget ikke indebærer en huslejestigning. Bilaget er opdateret med det rettede budget.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

## 4. TEMA: Fremtidens servicecenter

### Indledning

På et tidligere møde har organisationsbestyrelsen anmodet KAB om at udarbejde en business case og oplæg på et nyt fælles servicecenter beliggende i Ellebo.

### Indstilling

Der indstilles, at organisationen beslutter, om der skal arbejdes videre med et nyt servicecenter placeret i Ellebo. Beslutter organisationen sig for at arbejde videre med projektet, indstilles det yderligere, at organisationsbestyrelsen bevilger kr. 100.000 fra arbejdskapitalen til udarbejdelse af skitser på projektet.

### Sagsfremstilling

Det nye Servicecenter vil være beliggende ved indgangen til Ellebo, centralt placeret i gåafstand fra stationen. Servicecentret tænkes som et multifunktionelt hus hvor beboerdemokratiene vil have mulighed for at arbejde tæt på ejendomskontoret, driften og hinanden. Det vil også være et hus, hvor beboerne i Ballerup Ejendomsselskab vil kunne træffe hurtigere og mere fleksible aftaler med driften. Målet er øget service med væsentlig udvidet telefontid, da der vil være medarbejdere til at servicere i en evt. fuld åbningstid. Servicecentret vil samtidig kunne rumme de fremtidige krav og ønsker til digitalisering og være et centralt centrum for selskabets fremtidige aktiviteter. Servicecentret vil danne rammen for en effektiv drift af medarbejdere og materiel. Ligeledes vil servicecentret være et centralt udgangspunkt, for de medarbejderne, som fortsat kan se sig selv i en ny proaktiv organisation, med nye optimale og moderne faciliteter til at underbygge et godt arbejdsmiljø. Hensigterne er beskrevet i et revideret byggeprogram, som er vedhæftet som **bilag 4.1**. Et samlet oplæg om organisering, fordele og ulemper mv. er beskrevet i **bilag 4**.

### Økonomiske konsekvenser

Der er skitseret to finansieringsmodeller i **bilag 4.2**, svarende til et større og et mindre servicecenter. Afhængig af hvilken model man vælger at arbejde videre med, vil et nyt Servicecenter estimeret koste kr. 9 mio. eller 14 mio. Der er estimeret en årlig driftsbesparelse på 1.150.000 kr. Når ydelsen på et 30-årigt lån fratrækkes herfra, vil der estimeret være nettobesparelser på ca. 500.000 kr., afhængig af model skitseret i præsentation **bilag 4** og finansieringsmodel i **bilag 4.2**.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

## **Det videre forløb**

Såfremt organisationsbestyrelsen beslutter at arbejde videre med et nyt servicecenter beliggende i Ellebo, skal der laves et skitseprojekt og søges kommunal godkendelse jævnfør **bilag 4.1** om byggeprogram. Derudover påbegyndes en løbende tilpasning af organisationen til den nye model. Jævnfør oplæg i **bilag 4**.

## **Kommunikation**

KAB vil, hvis det besluttes at gå videre med planerne, hurtigst muligt afholde individuelle samtaler med medarbejderne om det fremtidige center, blandt andet deres roller ud fra kompetencer og ønsker.

Det foreslås organisations at bruge hjemmesiden som kommunikation til afdelingsbestyrelserne, så de kan følge og diskutere fremdriften.

Det kan også være en ide at afholde møder/seminar med bestyrelserne med henblik på at kunne implementere ønsker og behov til et fremtidigt fælles servicecenter.

Bilag 4: Oplæg nyt servicecenter i Ballerup Ejendomsselskab

Bilag 4.1: Byggeprogram

Bilag 4.2: Finansieringsmodel

*Indstillingen blev vedtaget med 4 stemmer for, 2 imod. 1 undlod at stemme.*

*KAB sørger for en nyhed på hjemmesiden samt mail til afdelingsbestyrelser. Kommunikationen skal indeholde besked om, at organisationsbestyrelsen planlægger et seminar om emnet i efteråret 2020.*

## **5. FORTROLIGT PUNKT**

## **6. Udkast til forretningsorden**

I forbindelse med den seneste opdatering af selskabets vedtægter, besluttede organisationsbestyrelsen at revidere sin forretningsorden. Organisationsbestyrelsen skal derfor tage stilling til et forslag til ny forretningsorden.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender den nye forretningsorden med eventuelle ændringer.

## Sagsfremstilling

Den nedsatte arbejdsgruppe, bestående af Inge Støvring Petersen, John Olsen og Marianne Vittrup, har udarbejdet et forslag til ny forretningsorden. Den eksisterende forretningsorden var udarbejdet, før organisationsbestyrelsen arbejdede med elektronisk dagsorden. Siden arbejdsgruppens nedsættelse har Corona-krisen ført til yderligere brug af digitale værktøjer. Det nye forslag søger at tage højde for de muligheder, som de digitale værktøjer giver, samt for de begrænsninger, der også ligger i eksempelvis digitale møder.

Forslaget til ny forretningsorden for organisationsbestyrelsen er vedlagt som **bilag 6**.

## Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen vedtager forretningsordenen, vil den være gældende for bestyrelsens arbejde.

Bilag 6: Forslag til forretningsorden for organisationsbestyrelsen i Ballerup Ejendomsselskab

*Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.*

## 7. Fornyelse af rammeaftale og detailaftale vedrørende udlejning mellem Ballerup Kommune og Ballerup Ejendomsselskab

Rammeaftalen og detailaftalen vedrørende udlejning mellem Ballerup Kommune og Ballerup Ejendomsselskab underskrevet i november 2016 skal fornyes, og der skal indgås aftale om det kommende senior-bofællesskab i Ellebo.

Udkastet til aftaler bliver gennemgået på organisationsbestyrelsesmødet.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter aftalerne og træffer beslutning, herunder bemyndiger administrationen til at underskrive aftalerne.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

## **Rammeaftalen**

Vedlagt som **bilag 7** udkast til ny rammeaftale. Målene er blevet reduceret til 3; 18-64 årige udenfor arbejdsmarkedet, 15-64 årige, der har mere end grundskole, og andelen af 0-17 årige. Derudover er der en del redaktionelle rettelser.

## **Detailaftale vedrørende udlejning**

Vedlagt som **bilag 7.1** udkast til ny detailaftale mellem Ballerup Kommune og Ballerup Ejendomsselskab. Aftalen er tilpasset med diverse nybyggerier, og andelen til fleksibel udlejning er justeret op til 55 %, andelen til kommunal anvisning er fortsat for de fleste afdelingers vedkommende på 25 + 10 % til i alt 35 %, se bilag 1 til detailaftalen. Det har været et krav fra Ballerup Kommune at få 100 % anvisning til 16 1-rums boliger i Stationsgården II og 45 boliger i Ellebo III.

## **Seniorbofællesskabet Ellebo**

Vedlagt som **bilag 7.1 og 7.2** til detailaftalen, udkast til proces for førstegangsudlejning og genudlejning i det kommende seniorbofællesskab i Ellebo.

## **Rammeaftalen**

Vedlagt som **bilag 7** udkast til ny rammeaftale. Målene er blevet reduceret til 3; 18-64 årige udenfor arbejdsmarkedet, 15-64 årige har mere end grundskole og andelen af 0-17 årige. Derudover er der en del redaktionelle rettelser.

## **Detailaftale vedrørende udlejning**

Vedlagt som **bilag 7.1** udkast til ny detailaftale mellem Ballerup Kommune og Ballerup Ejendomsselskab.

Aftalen er tilpasset med diverse nybyggerier og andelen til fleksibel udlejning er justeret op til 55 %, andelen til kommunal anvisning er fortsat for de fleste afdelingers vedkommende på 25 + 10 % til i alt 35 %, se bilag 1 til detailaftalen. Det har været et krav fra Ballerup Kommune at få 100 % anvisning til 16 1-rums boliger i Stationsgården II og 45 boliger i Ellebo III.

## **Seniorbofællesskabet Ellebo**

Vedlagt som **bilag 7.1 og 7.2** til detailaftalen, udkast til proces for førstegangsudlejning og genudlejning i det kommende seniorbofællesskab i Ellebo.

Aftalerne indebærer:

Det er Ballerup Kommune der varetager interesselisten, til gengæld er der ingen egentlig kommunal anvisning ved udlejning af boligerne.

Aftalen giver beboerne i seniorbofællesskabet medindflydelse på hvem der flytter ind ved både førstegangsudlejning og genudlejning.



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

Når aftalerne er på plads, skal de kommunikeres ud til opnoterede på den almindelige og interne venteliste.

## Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender aftalerne, underskriver KAB aftalerne på vegne af Ballerup Ejendomsselskab, hvorefter reglerne træder i kraft.

Bilag 7: Rammeaftalen - Ballerupaftalen mellem Ballerup Kommune og de almene boligorganisationer

Bilag 7.1: Detailaftale - Aftale om udlejning af almene boliger mellem Ballerup Kommune og Ballerup Ejendomsselskab

Bilag 7.2 Bilag 1 til detailaftale om udlejning - oversigt over boligafdelinger i aftalen

Bilag 7.3: Bilag 1 til detailaftale om udlejning - måltal

Bilag 7.4: Bilag 2 til detailaftale om udlejning - seniorbofællesskabet Ellebo - procedure og kriterier for venteliste og genudlejning

Bilag 7.5: Bilag 3 til detailaftale om udlejning - proces for førstegangsudlejning af seniorbofællesskabet Ellebo

*Organisationsbestyrelsen godkendte aftalerne og bemyndigede administrationen til at underskrive.*

## 8. Indkøb af fællesstrøm

En enstemmig organisationsbestyrelse har pr. mail godkendt aftale om indkøb af fælles el jf. vedhæftet **bilag 8**.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen bekræfter mailgodkendelsen.

Administrationen har grundet COVID-19 situationen pr. mail indstillet til organisationsbestyrelsen, at afdelingerne 47-1 Stationsgården, 47-9 Egebjergvang, 47-16 Sønderhaven, 47-17 Søfryd og 47-30 Lundegården kobler sig på KAB's aftale med EnergiDanmark om indkøb af spot-el. Dette vil betyde en årlig besparelse på fælles-el for de pågældende afdelingerne på omkring 5 %.

Indstillingen til indkøbet afledte blandt andet spørgsmålet, om de afdelinger som ikke fremgik af denne aftale. De er på en tilsvarende aftale med besparelse.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

Desuden blev der spurgt til om det var muligt med en aftale, som kom beboerne til gode og ikke kun fællestrøm. Energi Danmark ikke er aktiv på det individuelle el-marked. KAB er dog i dialog med et nyt norsk el-handelsselskab Hydya, som er de billigste til vore beboere.

Her er man ved at tester deres digitale løsninger, der virker som et godt og gennemskueligt produkt, som vil kunne tilbydes vores beboere, i et marked som kan være svært at gennemskue.

Derudover er KAB er i dialog med Dansk Energi om en model, hvor KAB kan købe ind/forhandle på beboernes vegne. Det betyder, at der måske, i nær fremtid, kan tilbyde billigere el til vores beboere.

Bilag 8: Indkøb af fællesstrøm

*Organisationsbestyrelsen bekræftede mail-beslutningen.*

## 9. Afdelingsbestyrelsernes mulighed for upload på hjemmeside

KAB har modtaget en forespørgsel fra afdelingsbestyrelsesformanden i Teglvangen vedrørende afdelingsbestyrelsens muligheder for upload/offentliggørelse af afdelingsbestyrelsens referater på Ballerup Ejendomsselskabs hjemmeside.

### **Indstilling**

Organisationsbestyrelsen tager stilling til, om afdelingsbestyrelserne skal have adgang til uploade referater fra møderne - herunder til, hvem der skal uploade.

### **Sagsfremstilling**

Referaterne fra afdelingsbestyrelsesmøderne skal, jf. vedtægternes § 19 stk. 3, gøres tilgængelige for afdelingens beboere.

Kravet kan opfyldes ved, at referaterne lægges på boligorganisationens hjemmeside, under afdelingen. Det er også muligt at offentliggøre dem på MitKAB og beboerappen. Afdelingsbestyrelsesmedlemmer kan få adgang og introduktion til at uploade dokumenter på Ballerup Ejendomsselskabs hjemmeside. Ejendomskontoret kan publicere dokumenter på MitKAB og beboerappen.

Der skal gøres opmærksom på, at boligorganisationen er ansvarlig for, at GDPR-regler mv. overholdes, når referater lægges på hjemmesiden.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at afdelingsbestyrelserne skal have mulighed for at lægge referater på Ballerup Ejendomsselskabs hjemmeside. Afdelingsbestyrelserne skal være opmærksomme på GDPR-reglerne.*

## 10. Brug af fællesstemmer og god selskabsledelse

KAB's repræsentantskab vedtog den 26. juni 2019 "Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet." Af disse retningslinjer fremgår det blandt andet at:

"KAB's repræsentantskab opfordrer alle boligorganisationer til at behandle spørgsmålet om brug af fællesstemmer og træffe beslutning om rammerne for god selskabsledelse i deres organisation".

### **Indstilling:**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, hvorvidt man i fremtiden vil benytte fællesstemmer, herunder om det skal beslattes fra sag til sag eller lægges ud til afdelingerne.

Det indstilles desuden, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om rammer og tidsplan for vedtagelse af en politik for god selskabsledelse.

KAB's repræsentantskab har besluttet at give Forvaltningsudvalget ansvaret for implementeringen af retningslinjerne, og udvalget vil hermed opfordre til, at alle boligorganisationer i KAB-fællesskabet tager stilling til følgende:

Ønsker boligorganisationen at benytte sig af muligheden for at benytte fællesstemmer, der er opnået i forbindelse med afdelingernes eller boligorganisationens kundeforhold i f.eks. forsyringssselskaber, realkreditforeninger og banker?

Er det i givet fald en beslutning, organisationsbestyrelsen træffer, eller lægges den ud til afdelingerne?

Træffes der en generel beslutning om brug eller ikke brug af stemmer – eller skal det vurderes fra sag til sag?

Desuden opfordres boligorganisationerne til at sætte egne principper for god selskabsledelse til debat og beslutning.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

Det kan for eksempel være på et seminar, en arbejdsdag, eller på et organisationsbestyrelsesmøde. Vigtigst er det, at der fastlægges en politik, der er ejerskab til og enighed om, og som kan være med til at sikre åbenhed og transparens om beslutninger i organisationen.

Bilag 10: "Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet"

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at man vil bruge fællesstemmer til at søge indflydelse. Organisationsbestyrelsen tager beslutningen. Organisationsbestyrelsen bemyndigede formandskabet til at afgive stemmer eller give fuldmagt. Hvis formandskabet er i tvivl, spørges organisationsbestyrelsen.*

## 11. Vild med Vilje

KAB har indgået partnerskab med Vild med Vilje, og alle boligorganisationer i KAB-fællesskabet tilbydes nu at blive medlemmer af foreningen Vild med Vilje, hvis ambition er, at gøre en konkret og lokal forskel for en vild, rig og mangfoldig natur i Danmark.

### Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og tager beslutning om, de ønsker, at selskabet bliver medlem af foreningen Vild med Vilje, samt at arbejde videre henimod etablering af Vild med Vilje arealer i organisationens afdelinger.

Årligt medlemskab: 1.500 kr.

Opstartsgebyr: 9.950 kr. ekskl. moms, svarende til 12.437,50 kr. inkl. moms

KAB tilbyder herefter boligafdelingerne i KAB-fællesskabet en identifikation og analyse af afdelingens unikke potentialer og på baggrund heraf, konkrete forslag til driftstiltag, der kan bidrage til at øge biodiversitet. Hertil tilbydes undervisning/workshops til driften.

Analyse og anbefalinger til omlægning af arealer til Vild med Vilje vil koste 13.312,50 kr. inkl. moms pr. afdeling ved op til 100 tilmeldte afdelinger i KAB-fællesskabet. Hvis der kommer flere interesserede afdelinger, vil prisen kunne reduceres. I vedlagte bilag er projektet nærmere beskrevet, og der er eksempler på forandringer af områder, der medfører forvandlinger til grønne områder med stor biodiversitet.

Bilag 11: Projekt "KAB - Vild med Vilje"

Bilag 11.1: Inspirationsmateriale

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

*Ballerup Ejendomsselskab valgte ikke at melde sig ind i foreningen. Afdelingerne kan melde sig ind, hvis de ønsker det.*

## 12. Ellebo - udstykning og frasalg af grund til privat

KAB arbejder på at finde en køber til grunden i Ellebos østlige del jf. godkendt lokalplan 188, hvor der skal opføres private andelsboliger.

I den forbindelse præsenteres de første dokumenter, som skal forberedes, for at være klar til at indgå en købsaftale.

### Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender tillæg til anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder. Det indstilles yderligere, at organisationsbestyrelsen drøfter og giver input til udkastene til vedtægter og ordensregler for grundejerforeningen.

### Sagsfremstilling

LE34 foretager udmatrikulering af grunden (bilag 12). Tillæg til anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder vedrørende Ellebo med tilhørende ejerlejlighedskort til godkendelse og efterfølgende påtegning af de tegningsberettigede for Ballerup Ejendomsselskab. Derudover skal de eksisterende pantehæftelser i ejerlejlighed nr. 1 og 2 acceptere ejerlejlighedsændringerne, hvilket forventes at kunne godkendes.

Janne Vejlesby, Kammeradvokaten har forberedt første udkast til Grundejerforeningsvedtægter (bilag 12.1) og Ordensregler for grundejerforening. KAB vurderer, at udkastet til ordensregler er for detaljeret og bør ses i sammenhæng med husordenen. Driftschefen har i udkastet til ordensregler (bilag 12.2) markeret de emner, som anbefales medtaget i ordensreglerne for grundejerforeningen.

Organisationsbestyrelsen bedes drøfte indholdet og give input til videre udkast.

Bilag 12: LE34

Bilag 12.1: Udkast til Grundejerforeningsvedtægter

Bilag 12.2: Udkastet til ordensregler

*Organisationsbestyrelsen godkendte bilagene som grundlag for forhandling med en kommende køber. Organisationsbestyrelsen ønsker at prioritere regler for parkering samt for ulemper, som kan mærkes på tværs af ejendomskellene - for eksempel røg og støj.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

## 13. Sager til orientering

Organisationsbestyrelsen orienteres om:

### Pas på huslejen - status

#### Indledning

Organisationsbestyrelsen har besluttet halvårligt at følge op på de mål, det er blevet besluttet at arbejde med ud fra 360-graders rapporter.

#### Sagsfremstilling

Der arbejdes løbende med optimering af driften, selvom de statslige udmeldte sparekrav på 8.21 % er indfriet med 177 % i 2019.

På selskabsniveau har Ballerup Ejendomsselskab 15 mål, hvoraf de 5 er indfriet eller løbende indfries i afdelingerne.

Det mål som omhandler sammenlægning af afdelinger, har organisationsbestyrelsen ikke ønsket at arbejde på, og målet om at ændre beboernes adfærd i forhold til affaldssortering afventer fortsat opstart til sorteringsløsningerne er implementeret.

Ud af de resterende 8 mål, som allerede er i proces, er det forventningen, at 7 af målene kan indfries og/eller afklares med udgangen af 2020.

De 14 mål som selskabet arbejder på, er oplistet nedenfor:

- Indskud reguleres løbende efter BL's satser
  - Reguleringen af indskud er indført i næsten alle afdelinger, hvor indskuddet lå under det tilladte. Reguleringen afventer fortsat i Lundegården.
- Fokus på vækst - fortætning i forbindelse med renovering af Ellebo
  - Lokalplan er udarbejdet med en byggeprocent på omkring 90%, afhængig af de forskellige matrikler
- Etablering af fælles servicecenter
  - Der arbejdes videre på etablering af et fælles servicecenter i Ellebo i forbindelse med renoveringen. Indstilling behandles på junimødet 2020. Besparelspotentialerne ved blandt andet udlicitering af de grønne områder, fagentrepriseudbud samt øget robotteknologi, tænkes ind som en del af den samlede plan i forhold til bemanning af det nye servicecenter. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at disse tiltag kan anvendes, hvor det giver mening, og det eksempelvis kan frigøre arbejdsressourcer til andre opgaver.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

- Beboerapp anvendes som kommunikationsværkstøj
  - Beboerappen er implementeret primo 2019, med stor tilslutning fra beboerne.
- Nedsæt den faste åbningstid på ejendomskontorerne
  - Egebjergvang har siden primo 2020 haft et pilotprojekt med udvidet telefontid og booking af aftaler i stedet for fast åbningstid. Som følge af COVID19 har alle afdelinger måttet praktisere lignende, og de gode erfaringer fastholdes så vidt muligt. Lundegården har således også erstattet den faste åbningstid med udvidet telefontid.
- Et overordnet oplæg, for eksempel om fremtidens maskinpark
  - Driften er fortsat i proces, og Helsing Maskinfabrik har blandt andet været i Lundegården for at afklare mulige områder for robotplæneklippere
- Udearealer - undersøg priser og muligheder ved udlicitering
  - Driften har indhentet priser på udlicitering af snerydning samt vedligeholdelse af de grønne områder. Det var ikke økonomisk rentabelt at udlicitere snerydningen, da prisen var for høj, men der kan godt være en besparelse at hente på de grønne områder. Driften arbejder videre med afprøvning på de grønne områder og er således i proces med "Vild med vilje" projektet, blandt andet i Lundegården.
- Udbud på flyttelejligheder
  - Der arbejdes videre med udlicitering af fagentrepriser på henholdsvis maler-, rengøring- og gulvarbejde. Det forudsætter, at lejlighedstyperne bliver korrekt opmålt med 3D, afventer erfaringer fra Lyngby Boligselskab.
- Fokus på sortering af affaldet
  - Ballerup kommune indførte sortering primo 2020, og der arbejdes fortsat på affaldsløsninger som matcher i flere afdelinger. Stationsgården og Ellebo har dispensation grundet renoveringerne.
- Fokus på beboernes sorteringsadfærd
  - Kampagner, nudging, konkurrencer og andre initiativer som kan understøtte korrekt sorteringsadfærd, afventer implementering af sorteringssystemer i alle afdelinger.
- Fokus på udgifter og indtægter ved vaskeri og fælleslokaler
  - Flere afdelinger har ændret priser. Driften har fokus på at ajourføre indtægter, så de dækker udgifterne.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

- Fokus på anvendelse af energibesparende tiltag
  - Der er udarbejdet energirapporter for alle afdelingerne, som peger på enkelte energiop-timeringstiltag, blandt andet udskiftning af varmepumper samt udskiftning af døre/vin-duer. Udskiftningerne integreres i byggesagerne. I Egestrædet udskiftes blandt andet døre/vinduer.
- Færdiggør vedtægter og driftsaftaler - Opstramning på ejerforening og grundejerforening i Søfryd og Sønderhaven
  - Endeligt udkast til vedtægter og driftsaftale for Sønderhaven afventer Ballerup Kom-mune. Er forsinket grundet COVID19.
- Fokus på indkøb. Der udpeges 2-3 stykker, som skal være specialister i KAB's indkøbs-portal
  - Ballerup Ejendomsselskab har tilsluttet sig KAB's indkøbscentral primo 2019.

Bilag 13: Opfølgningsskema - pas på huslejen

## Vores bidrag - FN's Verdensmål

Sidste år blev der udarbejdet en foreløbig udgave af en afrapportering til BL om Ballerup Ejendomsselskabs opfyldelse af FN's verdensmål som et pilotprojekt.

'Vores bidrag' er BL's årligt tilbagevendende undersøgelse, hvor boligorganisationer kan få udarbejdet en rapport, der både giver et samlet overblik over, hvordan og hvor meget denne bidrager til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling, og samtidig giver en branchesam-menligning. [Gå til BL's side her](#)

'Vores bidrag' kan, udover at være en årlig statusrapport, også bruges som styringsværktøj for boligorganisationen.

BL indkalder nu igen afrapporteringer fra de boligorganisationer, som ønsker at deltage.

Formand og næstformand i Ballerup Ejendomsselskab har pr. mail den 30. marts 2020 for-håndsgodkendt projektet samt forbundne udgifter.

Der er en stor dataindsamling forbundet med udfyldelsen. Derfor har KAB været nødt til at få udgifterne dækket, såfremt selskabet ønskede at få denne udarbejdet i 2020.

'Vores bidrag' har blandt meget andet disse tre fordele:



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

1. Rapporten viser, hvordan den enkelte boligorganisation bidrager til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling og giver mulighed for at skabe klarhed over organisationens samlede bidrag.
2. Rapporten kan bruges som et styringsværktøj, der år efter år måler boligorganisationens fremskridt inden for bæredygtighed.
3. Rapporten giver en sammenligning med resten af branchen, så boligorganisationen kan få en fornemmelse af, om udviklingen overordnet set svarer til den, der er i branchen i øvrigt.

Da der er en omfattende dataindsamling forbundet med indrapporteringen, er priserne sat efter antal lejemål.

Prisen pr. boligorganisation inkl. moms er:

- Boligorganisationer op til 2.000 lejemål: 3.750 kr. pr. stk.
- Boligorganisationer mellem 2.001-7.000 lejemål: 7.500 kr. pr. stk.
- Boligorganisationer med 7.001 eller flere lejemål: 11.250 kr. pr. stk.

Boligorganisationen modtager rapporten 'Vores bidrag' i efteråret 2020. Den vil her blive gennemgået af en medarbejder fra KAB.

Rapporten kan bruges som oplæg til diskussion og til at finde ud af, hvordan det ønskes, at balancen mellem social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed skal være fremadrettet i boligorganisationen.

## **Ballerup Ejendomsselskab - godkendelse af årsregnskab 2018/2019**

Ballerup Kommune har gennemgået de fremsendte regnskaber for 2018/2019 for Ballerup Ejendomsselskab samt afdelingerne i Ballerup.

Kommunen har af skrivelse den 3. april 2020 meddelt at regnskaberne godkendes uden bemærkninger.

Regnskaberne er gennemgået og godkendt af Center for By, Erhverv og Miljø efter bemyndigelse fra Kommunalbestyrelsen.

Bilag 13.1: Skrivelse fra Ballerup Kommune vedrørende godkendte regnskaber 2018/2019

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

## **3D-opmåling af lejemål - status**

Organisationsbestyrelsen har tidligere interesseret sig for en 3D-opmåling af lejemålsvarianter, hvilket på sigt giver god mening. Det er et godt og præcist værktøj til udregning af priser ved for eksempel flyttesyn.

Derudover vil man kunne bruge tegningerne på afdelingernes hjemmeside til at illustrere lejemåls indretninger. Der er for nuværende ikke lavet aftale om levering af data til vores system LogicMedia. Det er en proces som formentlig vil tage mindst et år endnu, inden man er klar til at modtage de data.

Ønskes der en opmåling inden det er klar til modtagelse i vores system, skal vi ud på markedet og tale med et af de firmaer som eventuelt er i spil til levering af data.

## **Stationsgården - status på helhedsplan for tagboliger/nybyggeri**

Kommunalbestyrelsen i Ballerup Kommune har den 25. maj 2020 godkendt skema A for reovering af Stationsgården. Godkendelsen er sendt til Landsbyggefonden med henblik på tilsagn om støtte til reoveringen. I skema A for helhedsplanen er forudsat, at der efterfølgende opnås skema A til tagboliger/nybyggeri. Skema A for tagboliger/nybyggeri er udsat til senere behandling i kommunen.

Godkendelse og tilsagn er begge betinget af, at afdelingen vedtager helhedsplanen. Oplæg til informationsprocessen, herunder informationsmateriale, møde mv. frem mod afstemning vil blive drøftet med følgegruppen ved kommende følgegruppemøde den 10. juni 2020. Der lægges op til et informationsmøde primo september og et afdelingsmøde ca. 14 dage efter med afstemning om helhedsplanen med mindre, at det ved mødet vedtages, at afstemning skal ske ved urafstemning.

Såfremt at afdelingen vedtager helhedsplanen vil KAB igangsætte processen for valg af rådgiver og entreprenør.

KAB's oplæg til informationsprocessen drøftes med følgegruppen ved møde den 10. juni 2020.

## **Ellebo - nybyggeri og nedrivning, status**

Nedrivningen er afsluttet og afleveret den 17. april 2020, grunden er ryddet og klar til nybyggeri. Byggeregnskab er under udarbejdelse og det forventes at holde budgettet, der har ikke været så meget ekstraarbejde.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

Blok 4 er under udførelse og følger næsten tidsplanen, desværre er der kommet en mindre forsinkelse på den første opgang grundet Corona. Der har været afholdt et koordineringsmøde med driften og der er aftalt en tidsplan, der giver lidt mere tid til entreprenørens arbejder, men alligevel giver plads til vedligeholdelsesarbejderne, sådan at de første beboere kan flytte ind som planlagt den 1. juli 2020. Den øvrige tidsplan er ikke påvirket og de næste opgange afleveres til tiden.

Der afholdes besøg i 2 færdige boliger i opgang 91 den 29. juni 2020, kl. 16-18. KAB's Udlejning udsender invitationer til interesserede nye lejere.

Blok 3 har haft 1-års gennemgang den 18. maj 2020 og den 27. maj 2020. Der er udsendt spørgeskemaer til beboerne vedrørende skjulte fejl og mangler, der er afleveret til ejendomskontoret. Rambøll udarbejder mangellister og stå for opfølgning på udbedring.

Lokalplan 188 for nybyggeri i Ellebo blev godkendt på Kommunalbestyrelsesmødet den 27. april 2020 og skema A blev efterfølgende godkendt den 25. maj 2020. Hermed går starten på første etape af nybyggeriet - i alt 176 nye boliger.

Salg af byggeretter til privat er fortsat i proces hos KAB. Der er ligeledes sat en udstykning af grunden i gang hos LE34, samt udarbejdelse af vedtægter til en grundejerforening hos Kammeradvokaten, sådan at alt kan være parat til et salg.

## **Lindevang - helhedsplan, status**

Helhedsplan for Lindevang har hidtil været forudsat behandlet sammen med helhedsplan for den tilstødende afdeling, Stationsgården. Landsbyggefonden har imidlertid ønsket at fremme tilsagn for Stationsgården, hvilket har betydet, at skema A for Stationsgården er blevet behandlet og godkendt i Ballerup Kommune uafhængig af Lindevang. Skema A tilsagn for Stationsgården forventes derfor inden for nærmeste fremtid.

Helhedsplanen for Lindevang er endnu ikke afklaret ift. omfang og tiltag. Efter at Ballerup Kommune i oktober 2019 åbnede op for muligheden for at lave boligsammenlægninger i Lindevang, og dermed nedlægge små boliger, er forslag om sammenlægning af de eksisterende 21 ungdomsboliger til 6 familieboliger forelagt kommunen og Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har tilkendegivet, at de ser positivt på støttemulighed til boligsammenlægninger omfattende 100% af de eksisterende boliger.

Ballerup Kommune ønsker, så vidt muligt, flere end 6 boliger i afdelingen. De ser gerne fortsat et antal ungdomsboliger. Ved seneste møde med kommunen, i december 2019, blev det derfor aftalt, at muligheden for at tilføje en etage med ungdomsboliger til den eksisterende bygning skulle undersøges.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

Rådgiver, Rambøll, har nu undersøgt bæreevnen af den eksisterende bygning. Rambølls vurdering er, at det ikke umiddelbart er muligt at tilføje en etage på den eksisterende bygning, da bæreevnen flere steder allerede er tæt på fuldt udnyttet. Eksisterende fundamenter vil dermed skulle forstærkes, alternativt skal etableres nye fundamenter og nyt bærende system. Det må forventes at være forholdsvis bekosteligt. Dette er meddelt kommunen.

Det har tidligere været på tale at nedrive/"nedrenovere" bygningen og opføre en ny bygning på eksisterende fundament m/u etageforøgelse, men dette anses ikke som realistisk, da meromkostningen ikke står mål med det der opnås. Dette er ligeledes meddelt kommunen.

Som følge af nyt boligforlig har alle sagerne i Landsbyggefondens portefølje, herunder Lindenvang, modtaget en tilsagnsskrivelse. Dette betragtes af KAB som et "udvidet" afsætningsbrev, som de breve Landsbyggefonden normalt udsender hvert år i januar. Tilsagnsskrivelsen er ikke at betragte som et endeligt skema A tilsagn.

Når omfanget af helhedsplanen er afklaret med Ballerup Kommune og med følgegruppen indsendes budget til Landsbyggefonden med henblik på at få en finansieringsskitse på sagen. Herefter kan skema A behandles.

Nyt møde med kommunen om tiltag, boligudbud m.v. forventes afholdt inden for nærmeste fremtid.

Status om helhedsplanen sendes til følgegruppen i uge 23.

## **Tøndehvælv - helhedsplan, status**

Sagen er lagt til behandling hos Landsbyggefonden på Driftsstøtteportalen og Landsbyggefonden har fremsendt støttetilsagn på 5 mio. kr. Dette er som sådan ikke noget nyt i forhold til de årlige afsætningsbreve som Landsbyggefonden sender ud i starten af hvert år. Det er dog positivt i den forstand, at Landsbyggefonden nu har givet tilsagnet.

Næste skridt bliver dialog med følgegruppe og Landsbyggefonden omkring det videre forløb og få forhandlet en finansieringsskitse på plads ud fra det projektforslag som Pålsson har lavet som omhandler tag, facader og vinduer samt Landsbyggefonden budgetark. Derudover skal der laves en "grøn screening" for at se rentabiliteten i arbejderne. Denne skal dog først afleveres ved skema B. Derudover afventes et indberetningssystem som Landsbyggefonden skal udvikle i forbindelse med den "grønne screening".

De "grønne" støttede renoveringssager vil fremover blive vægtet højere end nu, så kan man dokumentere en langsigtet totaløkonomisk balance, kommer man foran i køen.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

KAB er ved at finde en ny projektleder. Det bliver sandsynligvis Carina Borum som vender tilbage fra barsel i slutningen af juli 2020.

## **Digital udsendelse til møder i boligorganisation og afdelinger**

Fra 1. januar 2020 er al udsendelse af materiale til møder m.v. i boligorganisationer og afdelinger som udgangspunkt digital. Boligorganisationer og afdelinger betaler fremover omkostningerne forbundet med evt. tryk og postforsendelse.

Den 14. november 2019 godkendte KAB's repræsentantskab administrationsbidrag og takster for KAB-fællesskabet for 2020, der danner grundlag for ydelser og priser.

For 2020 er der tilføjet følgende i prisbladet:

*"For forsendelse af materiale til boligorganisationers, afdelingers eller selskabers beboerdemokratiske organer gælder, at forsendelsen er digital.*

*Hvis det ønskes, enten generelt eller af enkeltpersoner, at KAB trykker og udsender materialet fysisk, opkræves boligorganisationen/ afdelingen/selskabet for de afholdte udgifter, der er forbundet hermed. Det kan være materiale til afdelings- repræsentantskabs-, bestyrelsesmøder eller andre møder afholdt i boligorganisationer afdelinger eller selskaber."*

Baggrunden er, at digital kommunikation efterhånden er forventningen hos de fleste, samt at omkostninger og tidsforbrug forbundet med at håndtere dobbeltprocesser med tryk og forsendelser er vokset.

Udgangspunktet er derfor fremover, at materiale udsendes digitalt via mail eller via Prepare/First Agenda. Bestyrelser vil stadig kunne ønske, at materiale skal udsendes i papir, og boligorganisationen vil da blive opkrævet de omkostninger, der er forbundet med dette.

Det vil også sige, at såfremt en afdeling ønsker f.eks. materiale til afdelingsmødet trykt i KAB i stedet for på ejendomskontoret, vil KAB opkræve omkostningerne i den forbindelse (tryk og udbringning eller porto).

Tilsvarende vil eventuelt ønske fra enkeltmedlemmer af for eksempel repræsentantskab, deltagere i afdelingsmøder eller andre mødefora om at modtage materiale i papir sendt fra KAB medføre opkrævning af de afledte omkostninger hos boligorganisationen/afdelingen.

Bemærk dog, at budgetter og regnskaber til afdelingsmøder trykkes i KAB og omdeles til alle beboere lidt endnu. Når der er etableret en forsendelsesmetode, der er god nok til disse formater, vil også denne forsendelse blive digital.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

## Økonomiske konsekvenser

De omkostninger, der er tale om, er tryk- og portoudgifter, samt den tid, der i KAB er forbundet med kopiering, kuvertering, pakning og frankering af materiale, der skal sendes – estimeret til to timer.

De priser, der benyttes er de følgende jf. prisblad 2020 (inkl. moms):

Kopi, farve – pr. kopi:	4 kr.
Kopi, Sort/hvid- pr. kopi:	2 kr.
2 x Timesats, lav á 1.086 kr. (2020):	2.172 kr.
Porto/udbringning:	Faktiske udgifter jf. Post Nord, vognmand m.fl.

## Forsikringsstatistik fra Willis 2016-2019

Forsikrings-sager behandles i KAB i samarbejde med forsikrings-mæglerfirmaet Willis, der har kontakten til forsikringsselskabet.

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikrings-skader i relation til bygningsforsikringen.

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader.

Bilag 13.2: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2016-2019

Bilag 13.3: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2016-2019

## Ændring af ferielov - konsekvenser for boligorganisationen

Den 25. januar 2018 vedtog Folketinget en ny ferielov, der indfører 'samtidighedsferie.' Ændringen af ferieloven sker som følge af EU-regler.

Ved overgangen til den nye ferielov vil medarbejdere have opsparet feriedage til senere afholdelse. Lovgiver har valgt, at den opsparede ferie ikke skal komme til udbetaling, men skal indefrys, indtil medarbejderen forlader arbejdsmarkedet.

De indefrosne feriemidler vil for boligorganisationens vedkommende blive indbetalt til Lønmodtagernes Fond for Tilgodehavende Midler (benævnt "fonden") i 2021. Fonden vil herefter stå for administration af midlerne.

Et nyt ATP-bidrag på 7 kr. pr. fuldtidsmedarbejder er endvidere indført. Det er administrationsgebyr til fonden for administration af de indefrosne midler.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

Boligorganisationen skal afvikle feriepengeforpligtelsen - de indefrosne midler - til fonden i september 2021. Betalingen fordeles blandt afdelingerne i den enkelte boligorganisation i forhold til antal medarbejdere. Fonden er herefter ansvarlig for at forvalte de indefrosne feriepenge og udbetale dem til medarbejdere, efterhånden som de går på pension.

## **Regnskabsmæssige konsekvenser**

Ret til ferie er en akkumulerende ret til senere betalt frihed. Den er indregnet i boligorganisationens balance, da der ikke – ind til ændringen – har været sammenfald mellem optjening og afvikling. Fremadrettet betyder 'samtidighedsferien', at medarbejderne akkumulerer færre optjente feriedage, og den regnskabsmæssige ferie-pengeforpligtelse vil derfor generelt blive mindre, end den er i dag, når først de indefrosne midler er indbetalt.

## **Økonomiske konsekvenser**

### **Påvirkning af årsregnskaber 2019 (efter den 31. august 2019)**

I årsregnskabet for 2019 indgår der en forpligtelse til senere indberetning og indbetaling til fonden. Da en indbetaling til fonden først kan ske i 2021, vil de indefrosne feriemidler fremgå som en langsigtet forpligtelse på balancedagen.

### **Påvirkning af årsregnskaber 2020**

Idet boligorganisationen vil have tilkendegivet, at den indbetaler i september 2021, skal feriepengene afsættes som en kortfristet gælds-forpligtelse i balancen for årsregnskabet 2020.

### **Påvirkning af årsregnskaber 2021**

I 2021 vil der ske indbetaling til fonden, der fordeles fra boligorganisationen til afdelingerne, og feriepengeforpligtelsen i balancen vil tilsvarende blive nedskrevet.

## **Administrationsgebyr til fonden**

Der er fra juni 2019 etableret et nyt ATP-bidrag, der er et administrationsbidrag til Lønmodtagernes Feriemidler. Bidraget udgør 7 kr. pr. kvartal pr. fuldtidsmedarbejder. Beløbet skal betales, uanset om man indbetaler alle feriepengeforpligtelser, eller om der etableres en gældsforpligtelse til fonden.

Gebyret til boligorganisationerne på de 7 kr. pr. kvartal pr. fuldtids-medarbejder vil blive fordelt som udgift til boligafdelingerne.

## **Det videre forløb**

Beløbene for den enkelte boligorganisation vil kunne opgøres, når overgangsperioden slutter i 2020.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

KAB vil senest den 31. december 2020 have opgjort og indberettet boligorganisationens feriepenge-forpligtelser. I den forbindelse vil beslutningen om indbetaling af feriepengeforpligtelser til fonden blive tilkendegivet.

Der vil blive foretaget indbetaling af feriepengeforpligtelser og indekseret beløb i september 2021.

## **Orientering om driftssager**

### **Generelt**

KAB har fået et overblik over afdelingernes regulativer og er gået i gang med at få dem konverteret til nye skabeloner. Status er at Søfryd, Sønderhaven og Teglvangen er på de nye skabeloner. Bestyrelserne i de resterende afdelinger vil blive involveret i processen.

Alle afdelinger i Egebjerg er overgået til den nye affaldssortering. Opstarten har ikke været uden problemer og kører ikke helt efter forventningen. Vestforbrænding får tilsyneladende ikke tømt containerne til tiden. Årsagen var, at hele området var blevet slettet af deres system. Ejendomskontoret har derfor ofte måttet rykke for tømning. Det ser ud til at det så småt begynder at virke igen efter at ejendomskontoret har bidt sig fast i haserne på Vestforbrænding.

### **Stationsgården**

Der er en del større arbejder som maling af kælder, renovering af varmecentral m.m. der er udskudt grundet helhedsplanen så har fået nyt liv her i coronaperioden. Landsbyggefonden har peget på Stationsgården som en af de sager de kan sætte hurtigt i gang.

Afdelingen har udfordringer med rotter i de grønne arealer. Der var bestilt anlægsgartner til oprensning og omlægning af arealerne. Dette arbejde blev stoppet på grund af den fremskudte helhedsplan, hvor grønne områder var indeholdt. Hvis udfordringen med rotterne bliver for stor, vil afdelingen kunne blive mødt af et påbud om at rydde bedene. Situationen overvåges og vurderes løbende.

### **Ellebo**

I forbindelse med renovering af blok 4 er der lavet aftale med YouSee og Verdens TV om opgangsvis opsigelse af aftalerne. Denne aftale burde give lidt besparelser i forhold til både afgifter og abonnementer. Ligeledes er der lavet aftale om opgangsvis opstart, hvor aftalen overgår direkte til YouSee.

Der er blevet afholdt 1. års gennemgang i blok 3. Her er der konstateret fejl som ikke kan løses med øget vedligehold, og hvor der skal fortages yderligere.



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

For eksempel etablering af manglende lækagemeldere, tilkobling af solfanger til inverter, synlige plastrør over terræn som skal inddækkes mod sollys, Forsegling af døre mod vådrum, lunger i flisebelægningen som i øvrigt ikke er omfattet af fondens dækning. Mangelafhjælpningen starter op den 15. juni 2020 i boligerne.

Man er i fuld gang med etablering af nye stål kælderrum i blok 4. som forventes færdige den 12. juni 2020, så de står klar til indflytning af de første beboere.

Ligeledes er der lavet aftale om indkøb af hårde hvidevarer til blok 4. Her havde driften lidt udfordringer med Bolind's prissætning, som var blevet omkring 2.000 kr. dyrere pr. sæt, priserne er efterfølgende tilrettet.

På havesiden i blok 3 havde Vestforbrænding lagt fjernvarmerørene for højt. Det blev opdaget i forbindelse med fjernelse af jorddepoter. Rørene er nu forsvarligt omlagt uden omkostninger for afdelingen.

De første lejligheder i blok 4 overgår til de driftsmæssige reoveringer den 3. juni 2020, hvor de skal gøres indflytningsklare. Der skal blandt andet af større ting males, slibes gulve, tjekkes el, omlægges nøgler. Det ser ud til at tidsplanen overholdes

## **Egebjergvang**

Afdelingen har tidligere haft udfordringer med larm fra skorstenen, hvor man har kunnet løse problemet med fejl på anlægget. Støjen opstår primært ved spidsbelastninger og ser, ud fra klagemængden, ud til at påvirke et mindre antal beboere. Man har tidligere fået tilbud på etablering af en lyddæmper, hvor der er usikkerhed om effekten i forhold til kostpris. Der er en tro på det vil kunne løses ved dels at se på brænderens mulighed for en ekstra føler, som gør at den ikke skal starte på fuldt blus men, at den kan gøre det gradvis. Desuden vurderer man brænderen da de nye typer er væsentlig mere effektive og støjvenlige. Sidegevinsten vil være, at man får en brænder der er bygget til anlægget. Gastech er på sagen sammen med energi- og varmekonsulenten fra KAB, som vil besigtige anlægget i løbet af medio juni 2020. På nuværende tidspunkt er problemet løst ved at anlægget er sat i sommerdrift.

## **Lindevang**

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Skotteparken**

Skotteparken har ligeledes haft udfordringer med rotter, som var kommet ind på taget gennem udluftsventilerne. Dem er der kommet styr på, selv om det tog lidt tid at lokalisere hvor de kom ind.

KAB og afdelingen har i skotteparken haft en gennemgang af deres boilerum dels med EON som ikke vender tilbage med et oplæg og en løsning på de nedslidte anlæg.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

KAB har derfor haft en gennemgang med SEAS/NVE, som gerne vil ind i området. De har tilsyneladende også ressourcerne og det fornødne set up til at det kunne lade sig gøre. Der blev den 29. maj 2020 gennemført en ganske god gennemgang og snak med deres folk om mulighederne blandt andet med en fremtidig løsning med varmepumper og eventuelt suppleret med gas som en hybridløsning. De regner på en komplet løsning med finansiering og drift i en overgangsperiode, til anlægget er betalt.

## **Tøndehvælv**

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Egestrædet**

Afdelingens byggesag vedrørende renovering af Glashuset, udskiftning af vinduer og altaner er startet op og der er blevet afholdt to gode følgegruppemøder.

Desuden har der været en gennemgang af området for anvisning af byggeplads, som kan være en udfordring da der ikke er megen plads at gøre godt med.

Entreprisen er på nuværende tidspunkt i udbud og der forventes indgået kontrakt inden sommerferien 2020. Der arbejdes med en plan om, at alt det indvendige arbejde skal være afsluttet medio december 2020.

Afdelingen har også udfordringer med rotter i en lejlighed, hvor de har undermineret en hel lejlighed, og hvor man er i gang med at få genhuset familien. Formodningen er, at rotterne er kommet ind af et afløb på badeværelset og derfra har gnavet sig gennem til de forskellige rum. Der er fanget 9 rotter i lejemålet. Driften ved sandsynligvis mere i løbet af uge 23, når familien er ude. Forsikringen dækker ikke skader som følge af skadedyr, så det kan blive en større omkostning for afdelingen.

## **Thermologica**

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Teglvangen**

Afdelingen er startet på forberedelserne på det nye budget ved at sætte byggesagsbehandlingen i gang med henblik på etablering af ny legeplads.

## **Sønderhaven**

Gjensidige fastholder desværre det fulde forbehold mod dækning af rørskader i varmeanlægene i Sønderhaven. Gjensidiges begrundelse er, at Teknologisk institut i deres rapport har anført, at ingen anlægsdel kan antages at være upåvirket af den tæring, som anlægget har været udsat for. KAB har anfægtet konklusionen, og Willis er endnu engang i dialog med Gjensidige. Det undersøges i samarbejde med energiafdelingen og byggeafdelingen, om der er mulighed for at starte sagen op igen i byggeskadefonden.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

Sagen om indeklimaet i bofællesskabet er afsluttet.

## Søfryd

Den konstaterede vandskade i nr. 7, 3. tv. stammer fra utætheder i belægningen på terrassen hos overboen. Der ventes på tørt vejr så udbedringen kan startes.

Kablerne til det udvendig lys ved affaldsøerne, som Vestforbrænding fik gravet over i forbindelse med nedgravningen af nye beholdere, er nu udbedret.

## Lundegården

Der er i afdelingen ved at blive udskiftet 500 Baldakinlamper foran hovedøerne. Lamperne udskiftes til mere energivenlige LED-lamper. Der forventes en besparelse på 27.740 kWh om året ved 8 timers brændetid i gennemsnit.

Affaldssorteringen er ligeledes på dagsordenen i Lundegården. Afdelingen står overfor nogle større overvejelser om affaldssystemer og mulige omkostninger, afhængig af hvilken løsning og system man vælger.

Boligorganisationens elev vil over de næste par måneder lave et eksamensprojekt, hvor han har valgt at arbejde med at få defineret hvilken løsning der vil passe i Lundegården ud fra dels en økonomisk betragtning men også i forhold til gener i området. Opgaven fremlægges for bestyrelsen og bruges som indstilling til godkendelse i afdelingen.

Afdelingen har omlagt ca. 600 m<sup>2</sup> til Vild med Vilje, da området i forvejen var gravet op. Der er tale om stykket ud mod Jonstrupvej, som ikke kan bruges til andet. Derudover er der udpeget nogle andre steder hvor det kunne være aktuelt med Vild med Vilje. Driften er i gang med en screening af området med henblik på en vurdering af muligheden for at overgå til robotklippere.

Der har været nogle udfordringer med håndtering af tilladelser om haveudvidelser efter reglerne om den udvendige råderet, hvor der er uklarhed over, hvad der er besluttet på et møde for 13 år siden.

## Beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 13.4** oversigt over beboerklagenævnsager i Ballerup Ejendomsselskab for perioden 2015-2020.

Bilag 13.4: Statistik for beboerklagenævnsager 2015-2020

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2020

Udsendt den 11. juli 2020

## 14. Eventuelt

### **Ordinære afdelingsmøde i 2021:**

Lindevang - mandag den 25. januar 2021, kl. 17.00 (Ellebos beboerhus, Baltorpvej 51 B)

Ellebo - tirsdag den 26. januar 2021, kl. 19.00 (i beboerhuset, Baltorpvej 51B)

Thermologica - onsdag den 27. januar 2021, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Stationsgården - torsdag den 28. januar 2021, kl. 19.00 (i beboerlokalet, Centrumgaden 35)

Tøndehvæl - mandag den 1. februar 2021, kl. 19.00 (i beboerhuset, Egebjerg Bygade 115)

Egebjergvang - tirsdag den 2. februar 2021, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Skotteparken - onsdag den 3. februar 2021, kl. 19.00 (i Mosaikhuset, Skotteparken 51)

Egestrædet - mandag den 8. februar 2021, kl. 19.00 (i Glashuset, Agernskrænten 33)

Lundegården - tirsdag den 9. februar 2021, kl. 19.00 (på Bondegården, Kattens kvarter 33)

Teglvangen - onsdag den 10. februar 2021, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Sønderhaven - torsdag den 11. februar 2021, kl. 19.00 (i Caféen, Søndergårds Alle 100)

Søfryd - mandag den 1. marts 2021, kl. 19.00 (i Caféen, Søndergårds Allé 100)

### **Organisationsbestyrelsesmøder i 2020:**

Tirsdag den 29. september 2020, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Tirsdag den 17. november 2020, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

### **Organisationsbestyrelsesmøder i 2021:**

Tirsdag den 16. marts 2021, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Tirsdag den 15. juni 2021, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Tirsdag den 14. september 2021, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Tirsdag den 16. november 2021, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

### **Repræsentantskabsmøde i 2020:**

Tirsdag den 1. december 2020, kl. 19.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

### **Repræsentantskabsmøde i 2021:**

Tirsdag den 30. november 2021, kl. 19.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

*Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 21.55.*