

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Organisationsbestyrelsesmøde den 16. marts 2021, kl. 17.00, digitalt via Teams

Deltagere: *Inge Støvring Petersen, Tom Schiermer Nielsen, John Olsen, Ole H. Andersen, Carsten Alexander Bardram, Kenneth Solhof-Nielsen, Tina Eckhaus, Susann Taha og Tina Nancy Manning*

Afbud fra:

Fra KAB: *Marianne Vittrup og Michael Glenvad Andersen*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	3
3. Driftsbudgetter 2021/2022	3
4. Drøftelse af administrationsmodel	5
5. Proces for udvikling af nyt strategiprogram for Ballerup Ejendomsselskab 2022 - 2025.....	5
6. Fremtidens servicecenter.....	7
7. Sommerophold i KAB-fællesskabet 2020 og 2021.....	9
8. Anbefalinger Pas på Huslejen 2.0 - bæredygtig drift	11

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

9. Mailhøring - godkendelse af byggeregnskaber.....	13
10. Mailhøring - forsikringsudbud.....	13
11. Mailhøring - Den gode bestyrelse - KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse	14
12. Ansættelse af ejendomsserviceteknikerelev	14
13. Offentlig høring om forslag til Lokalplan nr. 196	15
14. Genåbningsplan.....	16
15. Tøndehvælv - status.....	17
16. Sager til orientering.....	18
Pas på huslejen - status forår 2021	18
Ellebo - status.....	19
Egestrædet - glashuset vinduesudskiftningen	21
Lundegården - ventilation i krybekælder	22
Digitale værktøjer til afdelingsmøder.....	23
Udlejningstal 2020.....	23
Aftale om effektivisering af den almene sektor 2021-2026	25
Orientering om driftssager.....	26
Beboerklagenævns sager	30
17. Eventuelt.....	31
Bilag 3: Afdelingsbudgetter 2021/2022	4
Bilag 4: Strategi for kundeservice (pjece)	5
Bilag 9: Byggeregnskab - Ellebo, nedrivning blok 1 og 2.....	13
Bilag 9.1: Byggeregnskab - Ellebo, solceller	13
Bilag 9.2: Byggeregnskab - Ellebo, penthouse nybyggeri	13
Bilag 13: Offentlig høring om forslag til Lokalplan nr. 196	15
Bilag 16: Opfølgningsskema "pas på huslejen - status september 2020.....	19
Bilag 16.1: Gjensidige fotorapport af 19. november 2020.....	23
Bilag 16.2: Statistik for beboerklagenævns sager 2016-2021	30

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 17. november 2020 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 22. februar 2021 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

Indstilling

Referatet godkendes og underskrives af formanden.

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

Der var i tvivl om den præcise beslutning i punktet vedrørende Egestrædet. Organisationsbestyrelsen tilkendegav, at de under alle omstændigheder er parat til at tage affære, hvis det viser sig, at byggeregnskabet giver økonomiske udfordringer for afdelingen.

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

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning:

3. Driftsbudgetter 2021/2022

Organisationsbestyrelsen godkender jf. vedtægterne afdelingernes budgetter.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender budgetterne for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Grundet COVID-19 er de obligatoriske ordinære afdelingsmøder i selskabets afdelinger udskudt, hvorfor vedlagte budgetter (**bilag 3**) ikke er blevet forelagt og godkendt af beboerne. Budgetterne vil derfor, med organisationsbestyrelsens godkendelse, blive varslet med forbehold for afdelingsmødets senere godkendelse.

Det skal bemærkes, at afdelingsbestyrelsen i Søfryd på udsendelsestidspunktet endnu ikke har godkendt afdelingens budgetforslag.

Afdeling	Ny m2-leje	Stigning i %
Stationsgården	724,11	1,20 %
Ellebo	969,10	1,27 %
Egebjergvang	1.069,57	1,97 %
Egebjergvang ungdomsboliger	809,48	1,24 %
Lindevang	1195,40	0,00 %
Skotteparken	1018,29	0,00 %
Tøndehvælv	1.008,40	1,97 %
Egestrædet	938,44	0,00 %
Thermologica	906,06	0,00 %
Sønderhaven	1.254,25	0,00 %
Søfryd	1.120,24	0,49 %
Teglvangen	1.073,41	0,00 %
Lundegården	1.132,96	1,03 %
Lundegården ungdomsboliger	1.131,55	1,03 %

Bilag

Bilag 3: Afdelingsbudgetter 2021/2022

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne.

Der er fra flere afdelinger rapporteret, at budgetterne skal være bedre gennemarbejdet, og det skal være lettere at gennemskue, hvad man får for udgiften til ejendomskontoret.

4. Drøftelse af administrationsmodel

Organisationsbestyrelsen præsenteres for en ny mulig administrationsmodel.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter model med lokal kundechef og eventuel videre proces, hvis modellen vurderes relevant for selskabet.

Kundedirektør Sanne Kjær og de to vicedirektører Maria Frey Fletting og Lone Skriver deltager under punktet for at fortælle om den ny model med lokal kundechef. Herefter kan bestyrelsen stille spørgsmål til modellen og dens konkrete betydning i Ballerup Ejendomsselskab og drøfte, om modellen kunne være en mulighed i selskabet.

Drøftelsen skal ses i lyset af, at kundechef Marianne Vittrup er ved at overgå til andre opgaver i KAB og derfor ikke på sigt kan varetage stillingen som kundechef for selskabet. Skulle selskabet ønske at overgå til en ny model med en lokal kundechef kunne den nuværende driftschef, Michael Glenvad Andersen, være et godt bud suppleret med ekstra support fra KAB.

Som **bilag 4** er en pjece med en kort beskrivelse af modellen, men det er en meget kortfattet beskrivelse, som skal uddybes mundtligt.

Bilag

Bilag 4: Strategi for kundeservice (pjece)

Organisationsbestyrelsen besluttede at mødes uden KAB efter påske og drøfte muligheden.

5. Proces for udvikling af nyt strategiprogram for Ballerup Ejendomsselskab 2022 - 2025

Ballerup ejendomsselskabs målsætningsprogram udløber med udgangen af 2021. Nærværende indstilling foreslår proces for udarbejdelse af nyt strategiprogram.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter proces for udarbejdelse af nyt strategiprogram for Ballerup Ejendomsselskab, der vil erstatte det eksisterende målsætningsprogram med opstart 2022.

Sagsfremstilling

Organisationen har formuleret sin kernefortælling:

“Vi møder beboerne med respekt, ærlighed og tillid, når vi bruger vores kompetencer til at hjælpe med deres boligopgaver. Vores mål er at løse enhver opgave, så den som et minimum holder den kvalitet og hastighed, afdelingen har vedtaget i fællesskab.”

Med udgangspunkt i kernefortællingen foreslås det, at der iværksættes en inddragelses- og samskabelsesproces for udarbejdelse af nyt strategiprogram, som repræsentantskabet kan vedtage december 2021.

Proces for udarbejdelse af ny strategi 2022 - 2025

April 2021: Workshop: Fra kernefortælling til pejlemærker

Organisationsbestyrelsen indkaldes sammen med tilknyttede driftschef og kundechef til en digital workshop, faciliteret af konsulent fra KAB, hvor selskabets kernefortællings værdier koges ind til 3 pejlemærker, der skal indikere den retning Ballerup boligselskab ønsker frem til 2025.

Maj 2021: Organisationsbestyrelsens seminar: Fra pejlemærker til strategisk ramme

På organisationsbestyrelsens seminar i maj 2021, beslutter bestyrelsen endeligt deres bud på 3 pejlemærker og begynder arbejdet med at rammesætte, hvilke strategier selskabet ønsker at arbejde med, som understøtter pejlemærkerne. De strategiske rammer kan med fordel arbejde videre med det, der allerede optager beboerne såsom service, digitalisering samt drift & byggeri. Output fra seminaret bliver en strategiske ramme med opstillede mål, under hvilke beboervalgte, beboere og driftspersonale kan udarbejde konkrete handleplaner.

Såfremt Corona-situationen tillader, det vil seminaret afholdes ved møde i virkelighedens verden. Alternativt kan seminaret afholdes digitalt.

August - September 2021: Seminar for beboervalgte: Fra pejlemærker & strategisk ramme til lokale handleplaner

Med udgangspunkt i organisationsbestyrelsens oplæg til pejlemærker og strategiske rammer, inviterer organisationsbestyrelsen samtlige beboervalgte til en workshop, hvor der arbejdes med, hvad boligafdelingerne konkret ønsker og kan handle på i deres hverdag og i driften af boligerne.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Dette med det formål at skabe nyt strategiprogram for Ballerup Ejendomsselskab via beboerinddragelse og ikke mindst fællesskab, der står som bærende værdi i kernefortællingen.

Udgangspunktet for dette seminar er at det kan afholdes i virkeligheden og ikke skal afvikles digitalt.

Oktober 2021: Organisationsbestyrelsesmøde: OB vedtager deres bud på nyt strategiprogram
Nyt strategiprogram behandles og med henblik på vedtagelse på det ordinære organisationsbestyrelsesmøde.

December 2021: Repræsentantskabsmøde: Repræsentantskabet vedtager det endelige strategiprogram

Repræsentantskabet beslutter og vedtager det endelige strategiprogram for Ballerup Ejendomsselskab 2022 – 2025.

Økonomiske konsekvenser

Økonomien kan afholdes inden for de midler, som er afsat til møder og seminarer.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender planen, går KAB i gang med at indkalde til workshop og planlægge det første seminar i samarbejde med formandskabet.

Kommunikation

Beboerne orienteres om processen gennem selskabets hjemmeside.

Organisationsbestyrelsen godkendte planen for udarbejdelse af strategi.

6. Fremtidens servicecenter

Organisationen har tidligere besluttet at arbejde videre med etablering af et nyt fælles servicecenter beliggende i Ellebo. Da der samtidig er igangsat forhandling om salg af det private byggefelt i Ellebo, bedes organisationsbestyrelsen tage stilling til en mulig midlertidig løsning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender, at der arbejdes videre med belysning af en mulig midlertidig løsning for placering af det nye driftsfællesskab, i forbindelse med et eventuelt frasalg af område 3 i Ellebo, hvor ejendomskontor og beboerhus vil kunne blive inddraget.

Sagsfremstilling

Arbejdet med det nye servicecenter pågår og vi venter på nuværende tidspunkt på, at landinspektør LE 34 vender tilbage med en ejerlejlighedsfordeling som blandt andet skal danne grundlag for opdelingen og dermed også budgettet.

Vi må desværre erkende at samfundets åbning trække lidt ud, og derfor også forhindre os i at få afholdt de lovede seminar med bestyrelserne og medarbejderne, såfremt der ikke snart sker en åbning, bør vi overveje om det skal laves til et digitalt webinar i stedet, så vi ikke kommer for meget på bagkant i forhold til implementering af eventuelle ønsker fra afdelinger og bestyrelser.

En foreløbig tidsplan for det videre arbejde med etablering af servicecentret vil såfremt der ikke midt april 2021 forligger en plan for genåbning af samfundet og ændring af forsamlingsforbuddet være som følgende. Det fysiske seminar tilpasses så vi hurtigt ville kunne afholde det som et webinar for afdelingsbestyrelserne.

Samtidig arbejder vi videre på organiseringen af den nye fælles drift, hvor der jo er sket lidt ændringer på medarbejdersiden, hvilket også har vægtet i overvejelserne ved nyansættelser. Organiseringen vil være klar til et eventuelt seminar/webinar til foråret 2021.

Efterfølgende håber vi på der er eller bliver lukket op for samfundet, således at vi forholdsvis hurtigt kan afholde seminar for medarbejderne også. Vil være svært at lave som et Webinar, da ikke alle medarbejdere har adgang til PC.

Planen er, om samfundet tillader det, at begge seminar vil være, kunnet afholdt inden sommerferien 2021. Herefter vil resultaterne blive samlet op og indarbejdet i planerne for det nye driftscenter og forlagt organisationen.

Etableringen af det nye servicecenter bliver behandlet sammen med udvikling og nybygning på område to i Ellebo, hvorfor der kan forventes en lang byggeperiode.

Samtidig har man indledt forhandlinger om frasalg af område 3 grundstykket ned langs Grønnemarken. Afhængig af hvor hurtigt det går, kan den situation opstå, at det nuværende ejendomskontor og beboerhus i Ellebo skal afhændes, inden det nye er bygget.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Der kan derfor blive brug for anden lokation i en midlertidig periode frem mod et færdigt servicecenter, hvilket også kunne give anledning til vurdering af et andet tilløb til det nye driftsfællesskab og fuld implementering af dette på en midlertidig lokation.

Det videre forløb

Der arbejdes videre med selve projektet, og en løbende tilpasning af organisationen til den nye model.

Kommunikation

Organisationen vil blive præsenteret for de nye muligheder til beslutning.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der arbejdes videre med at belyse en midlertidig løsning for placering af driftsfællesskabet.

7. Sommerophold i KAB-fællesskabet 2020 og 2021

KAB har i 2020 afholdt to sommerophold for familier og et seniorophold på Rude Strand Højskole for beboere i KAB-fællesskabet. Nu planlægges ferieophold for 2021, og boligorganisationerne har igen mulighed for at tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser på sommeropholdene.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Ballerup Ejendomsselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anfører, hvor mange pladser, man ønsker at kunne tilbyde.

Sagsfremstilling

Under hensyn til COVID-19 og forsamlingsforbud lykkedes det at gennemføre de to sommerophold i 2020 til stor glæde for i alt 55 familier (192 deltagere) i KAB-fællesskabet. Hovedparten af familierne deltog med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond (AFF), mens 3 familier deltog med egenbetaling.

I 2021 forventer KAB igen at kunne tilbyde 2 sommerophold til børnefamilier i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil. Opholdene afholdes igen på Pindstrupcentret, som ligger mellem Randers og Århus. Der vil være plads til omkring 120 deltagere på hvert ophold, men det afhænger af, om der stadig vil være forsamlingsforbud og andre restriktioner i forbindelse med COVID-19 til den tid.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Senioropholdet blev også i 2020 afholdt på Rude Strand Højskole i Østjylland. Det lykkedes ligeledes at gennemføre senioropholdet, hvor 54 deltog med fokus på forholdsregler relateret til COVID-19. Turen gav en flot deltagerevaluering.

Det har ikke været muligt at booke højskolen i 2021. Derfor arbejdes der p.t på at finde et andet sted, hvor senioropholdet kan holdes. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til sommeropholdene gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: Transport, udflugter og foredrag m.v.

Det er KAB's administration, der i sidste ende fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne.

I 2020 deltog 4 beboere fra Ballerup Ejendomsselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Økonomiske konsekvenser

Boligorganisationens pris vil være 1.050 kr. pr. plads i 2021. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser.

I forbindelse med fordelingen af pladser vil der blive taget højde for, at alle boligorganisationer, som har tildelt pladser, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil få tildelt pladser.

Økonomi - seniorophold

Pris i alt	5.850 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	1.050 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.800 kr.

Økonomi - familieophold

Pris i alt	4.050 kr.
Tilskud fra boligorganisation	1.050 kr.
Tilskud fra AFF (max 500 kr. per person per døgn)*	3.000 kr.

* AFF giver tilskud til beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, samt beboere fra særligt udsatte boligområder. Langt de fleste deltagere får tilskud fra AFF. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Det videre forløb

Der vil blive reklameret for sommeropholdene i februar/marts 2021 og deadline for tilmelding er i april 2021, hvorefter pladser vil blive fordelt.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der bevilges 6 pladser. Kommer der et større behov, bemyndiges formanden til at bevilge enkelte ekstra pladser.

8. anbefalinger Pas på Huslejen 2.0 - bæredygtig drift

KAB arbejder indenfor den strategiske ramme "Lad det gro". Et af signaturprojekterne er Pas på huslejen 2.0 - bæredygtig drift, der har fokus på at understøtte boligorganisationerne i arbejdet med at sikre en effektiv og bæredygtig drift af boligafdelingerne. Derfor har KAB formuleret en række anbefalinger til driftsarbejdet i afdelingerne.

Netop en effektiv og samtidig bæredygtig drift er med den nye effektiviseringsaftale 2021-2026, som er indgået mellem Boligministeriet, KL og BL, et vigtigt fokus i KAB-fællesskabet.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen diskuterer anbefalingerne og beslutter, om de vil tilslutte sig alle eller enkelte af anbefalingerne.

100 % giftfri drift

I forhold til bæredygtighed, særligt biodiversitet, er det en stor signalværdi at kommunikere, at i KAB-fællesskabet driftes der uden brug af gift. Indtrykket er, at langt hovedparten af afdelingerne i KAB-fællesskabet allerede har giftfri drift. Nogle har dog fortsat en ikke giftfri drift eller har gift stående fra tidligere, der bør fjernes på forsvarlig vis. Giftfri drift er både godt for miljøet og for medarbejdernes arbejdsmiljø. Ukrudt er et vilkår i driften af grønne arealer, men det er muligt at planlægge sig ud af meget, for eksempel ved at plante bunddække, benytte flis og generelt tænke driften af de grønne områder smart og effektivt.

CTS-hosting

CTS er central styring af varmecentraler. CTS er en del af stor pakke fra 2021. CTS overvåger varmecentralen digitalt. Det er vigtigt i forhold til at sikre en lav tilbageløbstemperatur og den rette temperatur og gennemstrømning, så Legionella undgås, og den optimale brug af varmecentralen sikres set i forhold til varmestyring, afkøling og temperatur. Det er et nyttigt værktøj for driftspersonalet til at sikre beboernes sundhed samt drifts- og energioptimering.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Værktøj og køretøjer med batteri

AKKU-værktøjer og køretøjer (batteridrevne) er både godt for miljø og driftspersonale. Miljømæssigt skal du ikke bruge diesel, benzin og olie. AKKU-maskinerne kræver mindre vedligeholdelse og har længere holdbarhed. For driftspersonalets arbejdsmiljø har AKKU-maskinerne den fordel, at de er støjsvage, der er færre trin for at gøre dem klar til brug og der skal ikke måles olie og benzin for at blande brændstof.

Bæredygtigt indkøb

At købe ind bæredygtigt er godt for både miljø og arbejdsmiljø. Bæredygtigt indkøb indregner forholdene fra produktion til anskaffelse og bortskaffelse. Generelt bliver der kigget på mindre CO₂ udledning, lavere vandforbrug og mindre brug af kemikalier.

Derudover har produkter ofte en længere holdbarhed, og der er tænkt i, at de kan genanvendes, vedligeholdes og repareres. Den nye indkøbsportal kommer til at understøtte bæredygtigt indkøb.

Økonomiske konsekvenser

Giftfri drift kan kræve ekstra udgifter i omlægningsfasen, men når driften er omlagt, er det ikke forventet, at det vil være dyrere end drift med brug af gift.

CTS -hosting kan bidrage med store besparelser i form af en optimalt fungerende varmecentral og lav tilbageløbstemperatur. Der vil være en ekstraudgift i afdelinger med lille pakke. Her skal det vurderes, om det kan betale sig i forhold til antallet af lejemaal. For afdelinger med stor pakke er det en del af administrationshonoraret.

AKKU-køretøjer og værktøjer forventes at have en begrænset/minimal økonomisk konsekvens ved anskaffelsen, hvis maskinerne indkøbes, når de nuværende maskiner skal udskiftes. Flere beregninger viser, at selvom AKKU-køretøjer og -værktøjer kan være dyrere at anskaffe, vil de på den driftsøkonomiske side være billigere end både benzin- og diseldrevne køretøjer og maskiner.

Bæredygtigt indkøb kan i nogle tilfælde være forbundet med en ekstraudgift, men til gengæld er der en miljømæssig gevinst. For meget bæredygtigt indkøb vil der være en besparelse på sigt, da bæredygtige produkter har fokus på holdbarhed og lavt forbrug.

Det videre forløb

Hvis boligorganisationen tilslutter sig én eller flere af anbefalingerne, vil KAB komme med vejledninger hertil.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at Ballerup Ejendomsselskab tilslutter sig alle anbefalingerne.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

9. Mailhøring - godkendelse af byggeregnskaber

Punkt vedrørende "godkendelse af byggeregnskaber" er blevet behandlet af organisationsbestyrelsen via udsendt mailhøring af den 29. januar 2021.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen bekræfter godkendelsen af byggeregnskaberne for henholdsvis nedrivningsprojektet i Ellebo, solcelleprojektet i Ellebo og penthouse-nybyggeriet i Ellebo.

Organisationsbestyrelsen besluttede den 29. januar 2021 at godkende regnskaberne.

Bilag

Bilag 9: Byggeregnskab - Ellebo, nedrivning blok 1 og 2

Bilag 9.1: Byggeregnskab - Ellebo, solceller

Bilag 9.2: Byggeregnskab - Ellebo, penthouse nybyggeri

Organisationsbestyrelsen bekræftede godkendelsen af byggeregnskaberne.

10. Mailhøring - forsikringsudbud

Punkt vedrørende "Forsikringsudbud" er blevet behandlet af organisationsbestyrelsen via udsendt mailhøring af den 12. februar 2021 samt på Teams-møde den 17. februar 2021.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningen truffet på Teams-mødet den 17. februar 2021.

Organisationsbestyrelsen besluttede den 17. februar 2021 at:

- Ballerup Ejendomsselskab er med i rammeudbuddet
- Ballerup Ejendomsselskab fastholder selvriskoen på 10.000 kr.
- Afdelingerne betaler selv selvriskoen. Hvis en afdeling får særlige udfordringer pga. selvriskoen, håndteres det særskilt

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Organisationsbestyrelsen bekræftede beslutningen om at deltage i forsikringsudbuddet og fastholde en selvrisiko på 10.000 kr.

11. Mailhøring - Den gode bestyrelse - KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse

Punkt vedrørende "Den gode bestyrelse - KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse" er blevet behandlet af organisationsbestyrelsen via udsendt mailhøring af den 20. december 2020.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningen truffet af mailhøringen den 11. januar 2021.

Organisationsbestyrelsen besluttede den 11. januar 2021 at, selskabet ønsker at afsætte økonomi til Bestyrelsesuddannelsen og indstille op til to deltagere.

Organisationsbestyrelsen bekræftede beslutningen om at betale for to deltagere, og indstille Ole Andersen og Carsten Bardram. Hvis der kan blive ekstra plads, indstilles Tina Eckhaus, hvor afdelingsbestyrelsen har valgt at betale.

Organisationsbestyrelsen ønskede samtidig et oplæg til næste møde om et lokalt kursus om bestyrelsesarbejdet - roller og ansvar, økonomi m.v.

12. Ansættelse af ejendomsserviceteknikerelev

Ballerup Ejendomsselskabs nuværende voksenelev har en kontrakt der udløber den 31. marts 2021, hvorefter selskabet står uden elev. Så for fortsat at overholde selskabets elevtal, skal det besluttes om der skal ansættes en ny elev.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen beslutter om de vil ansætte en ny elev og om det skal være en elev eller en voksenelev.

Sagsfremstilling

Lars, som er selskabets ejendomsserviceteknikerelev, stopper med udgangen af marts 2021. Normalt tilbydes elever et ansættelsesforløb på 3 måneder udover uddannelsesperioden.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Dette som følge af anbefalinger/krav i overenskomsten. Lars har imidlertid fået nyt arbejde allerede fra den 1. april 2021 og har derfor meddelt, at der ikke er behov for yderligere ansættelse udover aftaleforløbet.

For fortsat at overholde organisationernes elevtal som er 0.29 i 2020-tal, hvilket Ballerup Ejendomsselskab så fint har efterlevet de sidste år, skal der træffes beslutning om ansættelse af ny elev.

Økonomiske konsekvenser

Afhængig af om man vælger en elev eller en vokselev, kan der være en forskel i løndelen, men ellers vil økonomien for første år være omkring kr. 200.000 for elev og kr. 300.000 for vokselev.

Det videre forløb

Såfremt organisationsbestyrelsen beslutter at arbejde videre med ansættelse af en ny elev vil KAB starte processen for at finde en ny elev til selskabet hurtigst muligt.

Kommunikation

Organisationen vil blive orienteret når vi har den rette kandidat til pladsen som ejendomsserviceteknikerelev.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der fortsat skal være elever i selskabet. Selskabet ønsker både en ungdoms- og en vokselev. Der ansættes en elev med det samme og der sættes penge af i næste års budget til ansættelse af en elev mere.

13. Offentlig høring om forslag til Lokalplan nr. 196

Ballerup Kommune har udskrevet offentlig høring om forslag til Lokalplan nr. 196.

Indstilling

Organisationsbestyrelse kommer med eventuelle input til høringssvar.

Lokalplansforslaget omhandler bebyggelse på grunden på Baltorpevej over for Ellebo.

Bilag

Bilag 13: Offentlig høring om forslag til Lokalplan nr. 196

Formanden og kundeførfen laver udkast til høringssvar, som sendes ud på mail til organisationsbestyrelsens medlemmer.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

14. Genåbningsplan

KAB har udarbejdet forslag til foreløbig plan for gradvis genåbning efter Corona-nedlukning.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen bedes tage stilling til og træffe beslutning om beskrevne genåbningsplan.

KAB foreslår følgende plan for gradvis genåbning efter den lange Corona-nedlukning.

Driften åbner løbende op for beboeropgaver i takt med at forsamlingsforbuddet og det lokale smittetryk tillader det og ligeledes i forhold til opgavernes karakter.

Arbejdet i boligerne bliver stadig fortaget under hensyntagen til risiko for smitte, med afstand, mundbind, handsker og sprit.

Åbning for beboerne bliver som for nuværende, hvor det skal være med aftale. Driften vurderer løbende situationen hen mod at der også kan holdes aftenåben igen i de afdelinger, hvor man har den løsning.

Møder afholdes kun fysisk udendørs og digitalt, indtil forsamlingsforbuddet tillader, at man kan mødes.

Afdelingsmøder startes op ved en ændring af forsamlingsforbud til 50 for de små afdelinger og 100 for mellemstore afdelinger. Lundegårdens møde søges afholdt, hvis der åbnes op for flere med den såkaldte teateropstilling.

Det videre forløb

Genåbning af samfundet følges, og driften tilpasser åbningstiderne i forhold til ovenstående.

Kommunikation

Organisationen og afdelingerne vil løbende blive orienteret og inddraget i forbindelse med ændringerne.

Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig genåbningsplanen som beskrevet. Organisationsbestyrelsen opfordrede samtidig alle afdelingsbestyrelser til at informere endnu mere end normalt.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

15. Tøndehvælv - status

Sagen fremgår af Landsbyggefondens fremrykkede renoveringsprojekter, hvilket medførte til at KAB januar 2021 modtog Skema A tilsagn fra Ballerup Kommune og Landsbyggefonden.

Der er på nuværende tidspunkt ved at blive udarbejdet en totalrådgiveraftale med Pålsson arkitekter, og arbejdet mod skema B er påbegyndt.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender, at følgegruppen i samarbejde med rådgiver kan prioritere arbejderne inden for det godkendte budget og dermed disponere det afsatte beløb til tagisolering anderledes og til gavn for afdelingens klimaskærm og eventuelle øvrige ønsker.

Sagsfremstilling

Udgangspunkt i helhedsplanen er at alle tage ønskes efterisoleret, men den nærmere byggetekniske undersøgelse af de eksisterende forhold har vist, at det kun er rentabelt at efterisolere de mindre tage på karnapper/på bygninger i blokken "beboernes soveværelser" på Egebjerg Bygade 95-127.

En væsentlig del af det afsatte beløb til efterisolering af tag vil derfor sandsynligvis kunne anvendes på andre, ønskede bygningsarbejder, fx efterisolering af gulve og facade på soveværelser som ellers ikke er omfattet og derved give beoerne en merværdi på isolering.

Der vil derfor være behov for justering af det afsatte beløb til efterisolering af tagene.

Økonomisk konsekvens: Ingen da ændringer bliver afholdt inden for den godkendte budgetramme.

Det videre forløb: Følgegruppen vil være blive involveret i beslutning af prioriteringen af hvilke arbejder der i stedet skal udføres.

Kommunikation

Afdelingens beboere og organisationen vil blive orienteret om de prioriterede ændringer af arbejdet.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at følgegruppen prioriterer arbejderne. Dog skal eventuelle nye arbejder godkendes på et afdelingsmøde.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Organisationsbestyrelsen ønsker en redegørelse på næste møde for det samlede forløb i sagen om Tøndehvælv.

16. Sager til orientering

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager nedenstående orienteringer til efterretning.

Pas på huslejen - status forår 2021

Organisationsbestyrelsen har løbende fokus på effektivisering og orienteres halvårligt om status på besparelsetiltag.

Sagsfremstilling

I september blev organisationsbestyrelsen præsenteret for, at Ballerup Ejendomsselskab har indfriet de statslige sparekrav med en beregnet besparelse på yderligere knap 5.4 mio. kr. mere end de udmeldte 8.21%.

Siden sidste status, har driften arbejdet videre med følgende:

- Etablering af fælles servicecenter
 - I forbindelse med fratrædelsen af servicelederen i Egebjergvang, er tankerne bag servicecenterets driftsfællesskab startet op, da stillingen ikke er genbesat og opgaverne løses således i samarbejde med driftspersonalet i Ellebo.
- Nedsæt den faste åbningstid på ejendomskontorerne
 - COVID19 har medført at alle afdelinger praktiserer bookning af aftale samt udvidet telefontid efter behov med stor succes og de gode erfaringer fastholdes. Driften afventer tilbagemelding på statistik ift. spidsbelastningen for opkald.
- Et overordnet oplæg, for eksempel om fremtidens maskinpark
 - Driften har indkøbt flere robotplæneklippere til pasning af udearealerne i Egebjergvang og Lundegården, som er de afdelinger hvor det har vist sig økonomisk rentabelt.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

- Udbud på flyttelejligheder
 - Der arbejdes fortsat videre på at få 3D opmålt lejlighedstyperne med henblik på udlistering af fagentrepriserne ift. maler, rengøring- og gulvarbejdet. Dette har endnu ikke været muligt grundet Corona-situationen.

- Fokus på sortering af affaldet
 - Der arbejdes fortsat på affaldsløsninger som matcher flere afdelinger og ejendomsteknikker-eleven i Lundegården har foreslået tre løsninger: en 100% molokløsning, sorteringssystem med spande til den enkelte husstand eller en kombineret affaldsløsning, hvor der etableres molokker til bio/rest og spande til de andre fraktioner (anbefalet). Løsningerne skal besluttes på afdelingsmødet i de afdelinger som fortsat mangler.

- Fokus på beboernes sorteringsadfærd
 - Afventer fortsat mulighed for at afholde fællesseminar med bestyrelserne når Corona-situationen tillader det.

På seminaret skal bestyrelserne drøfte mulige initiativer, som kan understøtte korrekt sorteringsadfærd, når sorteringsløsningerne er implementeret i alle afdelingerne.

- Færdiggør vedtægter og driftsaftaler - Opstramning på ejerforening og grundejerforening i Søfryd og Sønderhaven
 - Der har været afholdt møde og udkast til endeligt materiale i forhold til områder og økonomi drøftes primo april.

Bilag

Bilag 16: Opfølgningsskema "pas på huslejen - status september 2020

Ellebo - status

Helhedsplan blok 4 og 1 års gennemgang blok 3, samt nybyggeri Ellebo II, etape 1.

Sagsfremstilling

Blok 4 er afleveret er den 10. november 2020 som planlagt og byggeregnskab afventes. Opfølgning på udbedring af mangler og tilbagemelding til beboerne efter aflevering i blok 3, er afsluttet.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Der udføres efterfølgende nogle tilkøbs arbejder på de udvendige arealer efterfølgende, der gennemgås med driften, forventet i løbet af marts 2021.

Opfølgning på udbedring af mangler og tilbagemelding til beboerne i blok 3 i forbindelse med 1-års gennemgangen er fortsat i proces, dette har trukket ud som følge af forskellige omstændigheder, en entreprenørs konkurs og COVID-19. KAB følger de gældende retningslinjer for forsamlingsforbud, hvorfor der for nuværende alene udføres akutte arbejder i beboernes boliger.

Så snart det er muligt igen, vil udbedring af de sidste mangler og tilbagemelding til hver enkelt beboer kunne ske. Inden da vil KAB udarbejde et forslag til omfang af udbedring til drøftelse i byggeudvalget.

Teknisk Byggeregnskab for begge blokke er under udarbejdelse hos henholdsvis Rambøll og &Os. KAB udarbejder herefter samlet byggeregnskab for Helhedsplanen til godkendelse.

Ellebo II

Første etape af nybyggeriet - i alt 176 nye boliger er sat i gang og bygherrerådgiver Wissenberg har udsendt udbudsmateriale til de 5 prækvalificerede tilbudsgivere, som godkendt af byggeudvalget.

De fem prækvalifikationsansøgere med den bedste score har alle indleveret gode referencer der udmærker sig ved at have en størrelse og sammenlignelighed med det udbudte projekt for Ellebo II.

Jørgen Friis Poulsen as	Entreprnør
Norconsult-KHS Arkitekter A/S	Arkitekt
Norconsult A/S	Ingeniør
Jønsson Entreprise AS	Entreprnør
Vilhelm Lauritzen Arkitekter A/S	Arkitekt
AFRY (ÅF, Midtconsult)	Ingeniør
OPLAND Landskabsarkitekter ApS	Landskabsarkitekt
5e-byg AS	Entreprnør
Henning Larsen Architects	Arkitekt
Henry Jensen A/S	Ingeniør
Rasmus Friis AS	Entreprnør
Rambøll Arkitekter A/S	Arkitekt
Rambøll Danmark A/S	Ingeniør
EMR Murer og Entreprnør	Entreprnør
SKALA Arkitekter A/S	Arkitekt
WSP Group (Orbicon)	Ingeniør

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

De resterende prækvalifikationsansøgere har ligeledes indleveret gode referencer, men har opnået lidt færre point grundet referencerne ikke har været sammenlignelige med det udbudte projekt for Ellebo II eller har ligget under den ønskede entreprisestørrelse. Her er i øvrigt tale om meget veludførte ansøgninger, med et generelt højt niveau.

I skemaet ses at Rambøll er underrådgiver til Rasmus Friis A/S, hvilket måske kan være lidt svært at se, på baggrund af den forløbne byggesag i Ellebo.

Dertil kan det siges, at der er indgået forlig med Rambøll angående den afsluttede byggesag og der er udbetalt erstatning til byggesagen. Juridisk set er sagen således afsluttet og det er derfor ikke muligt at fravælge Rambøll på grundlag af den gamle sag. Det skal tilføjes at Rambøll også har styret nedrivningssagen, hvilket forløb helt planmæssigt.

Udbud af byggeriet gennemføres som udbud med forhandling i totalentreprise. Indledende tilbud modtages d. 8. marts, hvorefter forhandlingsmøderne sættes i gang. Endeligt tilbud afgives i starten af maj, hvorefter bedømmelsesudvalget skal vurdere de indkomne tilbud og der udpeges en vinder af opgaven, forventeligt inden sommerferien, herefter udarbejdes skema-B ansøgning til godkendelse af organisationsbestyrelsen og Ballerup Kommune. Det forventes at Ballerup Kommune vil kunne godkende skema-B.

Salg af byggeretter til AG-Gruppen, som godkendt på ekstraordinært møde i organisationsbestyrelsen er sat i gang hos KAB.

Egestrædet - glashuset vinduesudskiftningen

Alle vinduer i boligerne er skiftet, der er udført finish arbejder omkring tilstødende vægge. Alle vinduer i opgangspartierne er også skiftet.

Der pågår stadige enkelte restarbejder i glashuset - der mangler at blive lavet finisharbejder og lagt en smule trægulv, som var blevet bestilt for lidt

Sagen har kørt gnidningsfrit i det store hele. Der er har været en enkelt beboer som har klaget over at vinduerne i det hele taget skulle skiftes.

På grund af en tællefejl fra rådgiveren i starten af projektet blev budgettet justeret, således denne ekstra udgift kunne indeholdes inden for den godkendte huslejestigning.

Nu hvor arbejdet er 99 % færdigt har vi afholdt reoveringen inden for det godkendte budget. Der er stadig godt 450.000 kr. inkl. moms tilbage i puljen for uforudsete udgifter.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Det har vist sig i forbindelse med renoveringen, at særligt den nordlige facade af glashuset er i meget dårlig stand.

Entreprenøren er blevet bedt om at give en pris på udskiftning af alle vinduer på den nordlige side, samt en renovering af de resterende partier, således driften ikke står over for omfattende arbejder på glashuset.

På afdelingsmødet blev det stemt ned at udskifte samtlige vinduer, på grund af en meget stor huslejestigning.

Økonomiske konsekvenser

Det ekstra arbejde som ønskes udført forventes at kunne holdes inden for det godkendte projekts pulje for uforudsete udgifter.

Det videre forløb

Så snart prisen kendes, skal følgegruppen/bestyrelsen tage stilling til om man ønsker arbejdet udført, og derfor også bede afdelingen om at godkende dette ekstra arbejde, men uden huslejestigning.

Kommunikation

Følgegruppen/bestyrelsen vil løbende informere afdelingen i det omfang de skønnes nødvendigt.

Lundegården - ventilation i krybekælder

I forbindelse med en skade har Gjensidige været ud at kigge på Lundegården og har i den forbindelse udarbejdet en rapport om krybekælderen.

Det er blevet konstateret, at der efter den større renovering i 2005, ses tydelige tæring på rørinstallationerne på grund af ændringer i ventilationsforholdene i krybekælderen. Man har i forbindelse med facaderenoveringen fået lukket alle ventilationshullerne i krybekælderen.

Gjensidige anbefaler Ballerup Ejendomsselskab at sætte en rådgiver på sagen for at få undersøgt de tekniske forhold i krybekælderen og påpeger at følgende bør undersøges:

- Er facaderenovering udført i henhold til arbejdsbeskrivelsen,
- Er der sket rådgiverfejl i forbindelse med det udførte arbejde,
- Gennemføringer under gulvet i lejlighedskel/brandskel er ikke brandteknisk lukket,

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

- Udlagte gummimembran på terrændæk, slutter ikke tæt, og det vurderes at fugt og radon kan komme op gennem utæthederne.

Gjensidige har i første omgang vurderet, at de ikke sætter et forbehold i policen i forbindelse med skaden, før de ved, om det er et enkeltstående problem, eller det gør sig gældende på alle boliger. Det betyder selvfølgelig også, at der er en risiko for forbehold, hvis der viser sig flere skader med samme type.

Vibeke og Zahra i Byg er ved at finde ressourcer til at hjælpe os med en belysning af sagen inden vi bekoste en rådgiver.

På nuværende tidspunkt er vi nået frem til at følgende kvarterer potentielt kan være med krybekælder, Tyren, Geden, Hesten, Føllet og Lammet, hvilket udgør 269 boliger af 764 af 764 mulige. Når omfanget kendes vurderer vi det yderligere behov for rådgiverbistand.

Bilag

Bilag 16.1: Gjensidige fotorapport af 19. november 2020

Digitale værktøjer til afdelingsmøder

Tilbuddet om digitale værktøjer til at understøtte afdelingsmøder udskydes da Assembly Voting, som KAB oprindeligt havde indgået en aftale med, har besluttet at ændre deres produkt og trække deres system med digitale værktøjer tilbage. Derfor er aftalen annulleret. KAB er fortsat i god dialog med Assembly Voting samt undersøger alternative systemer til digital understøttelse af afdelingsmøder.

Udlejningstal 2020

KAB udarbejder årligt en statistik. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for Ballerup Ejendomsselskab, og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-fællesskabet.

Udlejninger 2020 for Ballerup Ejendomsselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2020 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt).

Der er i 2020 i alt indgået 7.641 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Ballerup Ejendomsselskab er der i 2020 indgået 273 kontrakter.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
14,1	9,0	26,3	27,3	67,74	38,3	22,2	5,6	6,1	9,5

Anvisninger 2017 - 2020

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2017 - 2020 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste - almindelig (%)		Venteliste - oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2017	180	3.506	0,6	9,3	10,6	34,3	5,0	11,9	67,2	16,9	7,8	6,1	8,9	21,6
2018	152	3.229	57,8	15,5	5,92	33,8	9,21	15,4	2,63	5,5	6,58	6,2	17,7	25,5
2019	115	4.840	51,1	17,4	8,89	27,5	6,22	19,9	7,11	4,6	4,89	4,8	22,2	26,7
2020	202	4.577	36,50	14,7	14,0	23,2	12,50	27,9	4,50	6,05	5,0	5,3	28,50	24,2

*(Andet = byfornyelse + særboliger + kombineret)

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 4.789 (uden 3B) boliger pr. 1 januar 2021.

Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling. Med 3B lyder tallet på 5.713 boliger pr. 1. januar 2021.

For Ballerup Ejendomsselskab er der pr. 1. januar 2021 28 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2016 - 2020

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser der har været i Ballerup Ejendomsselskab og samlet i KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2016	1649	44.288	4	126	1	34
2017	1649	44.570	9	153	4	34
2018	1649	45.200	3	187	0	23
2019	1573	57.699	3	194	1	50
2020	1571	58.182	4	177	2	45

*(familie, ældre og ungdom)

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Aftale om effektivisering af den almene sektor 2021-2026

Boligministeriet (regeringen), KL og BL har indgået en aftale om en fornyelse af effektiviseringsaftalen gældende for 2021-2026. Det er en kollektiv aftale, hvor den almene sektor som helhed skal spare 1,8 mia. kr. på de afgrænsende driftsudgifter.

Sagsfremstilling

I 2016 blev der indgået en aftale om effektivisering af den almene boligsektor frem til 2020 på 1,5 mia. kr. på de såkaldte afgrænsende driftsudgifter. Den almene sektor er lykkedes med effektiviseringerne, regnskaberne for 2019 viser allerede effektiviseringer for 1,7 mia. kr.

Der er nu indgået en ny effektiviseringsaftale for perioden 2021-2026 på 1,8 mia. kr. Denne aftale indeholder:

- Merbesparelse i aftalen fra 2016-2020 godskrives de 1,8 mia. kr., der skal spares fra 2021-2026
- Energibesparelser forventes at udgøre mindst 300 mio. kr. af de 1,8 mia. kr. pga. de mange energirenoveringer de kommende år

KAB-fællesskabets andel af besparelserne udgør lidt under 10 %, det vil sige omkring 175 mio. kr.

Forventningen fra ministeriets side er, at besparelserne kan opnås ved særligt fokus på indkøb, fokus på de afdelinger, der fortsat har besparelspotentiale samt energirenoveringer og henlæggelser.

I aftalen understreges det, at det er boligorganisationernes bestyrelser, der har ansvaret for driften af boligorganisationen og dens afdelinger, og at det sker effektivt samtidig med, at boligerne vedligeholdes, og der henlægges tilstrækkeligt.

For bl.a. at understøtte de kommende besparelser har KAB iværksat signaturprojektet "Pas på huslejen 2.0 - bæredygtig drift" under den strategiske ramme Lad det GRO.

Projektet har fokus på, hvordan driften kan arbejde med smart drift, drifte grønne områder effektivt, at forsikringerne ikke stiger ved at forebygge vand- og brandskader og sikre henlæggelser, så dyre lån undgås, samt at boligerne er velvedligeholdte. I det hele taget støtte op om en effektiv, bæredygtig og smart drift af boligafdelingerne. Samtidig er der fokus på indkøb, og hvordan KAB-fællesskabet kan sikres de bedste priser.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

KAB vil løbende følge op på besparelserne, støtte afdelinger med særligt besparelspotentiale og hele tiden være i dialog med boligorganisationen, afdelingerne og driften om, hvor der er besparelspotentiale, hele tiden med fokus på at drifte smart, bæredygtigt og effektivt.

Orientering om driftssager

Generelt

Der arbejdes løbende med afdelingernes regulativer, hvor alle afdelinger nu burde have modtaget i de nye skabeloner.

Frem mod en genåbning af samfundet og derved muligheden for afholdelse af afdelingsmøder er der derfor god mulighed for, at der arbejdes med afdelingernes forskellige regulativer, så de bliver opdateret til 202- standard og eventuelt få "luset ud" de steder, hvor det giver anledning til tvivl.

Stationsgården

Beboerne i Stationsgården har været plaget af, at døren til nr. 29 sparkes op og opgangen blev brugt til ophold af unge mennesker som skabte utryghed. Døren er derfor blevet vendt så den ikke længere kan sparkes op uden at hele døren skal smadres. Det ser ud til at have hjulpet og der er stor tilfredshed hos beboerne.

Lindevang

Intet nyt.

Ellebo

Renovering af Blok 4 er blevet færdig og blokken er fuldt udlejet. Der er et par udeståender med blandt andet aflevering af de sidste to opgange, og vi har derfor ikke kunnet gennemføre alle mangeludbedringer grundet Corona-situationen.

Der har generelt været en del utilfredshed med standarden i boligerne efter indflytning, hvor mange indflyttere har haft andre forventninger til boligernes stand.

Utilfredsheden har primært gået på afdelingens andel af istandsættelsen, hvor der ikke har været midler i projektet til for eksempel udskiftning af gamle tapeter, maling af radiator og rør i stue og værelser, udskiftning af gamle indvendige døre m.m.

Området omkring blok 4 er blandt andet blevet forskønnet med ny flisebelægning foran blok 4, og på bagsiden er der blevet nedgravet nyt dræn for afledning af overfladevand. Drænet er koblet til ny etableret pumpebrønd, hvilken også skal bidrage til, at der ikke fremadrettet står vand op i den gamle varmecentral, hvilket er sket et par gange hen over vinteren.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Ligeledes er adgangsforhold til kælder i blok 4 renoveret med nyt gelænder til kælder midt på blok 4 og adgangsveje i enderne af blokken har gennemgået større betonrenovering.

Der er desuden etableret pladser til affaldscontainere i begge ender af blok 4. Disse er midlertidige, da der på sigt skal laves nedgravede løsninger.

Det ser ud til at der har været lidt udfordringer med udlejning af en enkelt penthouse lejlighed. Om det skyldes prisen eller andet er man i Udlejningen ved at undersøge. Udlejningen er anmodet om at øge antallet der sendes tilbud til så der undgås for lange tomgangsperioder.

Egebjergvang

I forhold til problemet med larm fra skorstenen sker der ændringer stort set fra dag til dag. Det nyeste er at Vestforbrænding har meldt sig på banen igen, formentlig fordi der har været et stort pres på politikerne fra blandt andet vores lokale ildsjæle.

KAB's energikonsulent og driftschef Michael Glenvad Andersen har holdt møde med Vestforbrænding hvor der blev set på placering af anlæg og Vestforbrænding blev bedt om at komme med en pris på konvertering til fjernvarme samt en tidsplan. Tidshorisonten er gået fra at være + 8 år til at kunne blive en realitet inden for de næste 2 år. Grundet blandt andet støjgener ligger der pres på kommunen og Vestforbrænding for at fremskynde planerne mest muligt. Det vil klart være den bedste løsning for afdelingen både støjmæssigt, bæredygtighedsmæssigt og formentlig også økonomisk fremadrettet.

Der er på afdelingens genbrugsstation blevet etableret ekstra belysning med sensor for dels at give en bedre belysning i de mørke stunder, men også for at skabe opmærksomhed da den bliver brugt af andre end de beboere og afdelinger som egentlig må bruge den.

Tøndehvælv

Der er kommet gang i helhedsplanen i Tøndehvælv, hvor KAB er lige ved at lande en aftale med Pålson Arkitekter som rådgiver. Der er ligeledes blevet afholdt 4 følgegruppemøder, hvor vi prøver at blive skarp på projektet og forberedelserne på beskrivelse af udbuddet. Det tilstræbes at gå efter en skema B godkendelse i september 2021, så byggerier kan starte op i starten af 2022. Reelt kunne vi starte til december 2021, men vælger nok at vente med start til i det nye år, så det ikke bliver med opstart hen over jul og nytår.

I driften har vi haft kontakt til kommunen for beskæring af træer på bagsiden mod skolen, da de vokser ind over haverne i en del af lejemålene og derfor også vil være til gene når byggeriet starter. Kommunen har arbejdet hurtigt og allerede beskåret træerne til glæde for de berørte beboere.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Egestrædet

Vinduesudskiftningen er inde i sidste fase og der vil snart kunne lave en afleveringsforretning. Generelt er renoveringen gået efter planen og holdes inden for budget.

Udover de manglende døre, har der i Glashuset været nogle udfordringer med at gulvet er hævet for meget, hvilket betyder at blandt andet døre skal tilpasses og kanter skal skjules af alu-profiler.

Det er man i afdelingen ikke helt tilfredse med og har således også gjort indsigelser. Vi er af den opfattelse at gulvet skulle fjernes og tyndspartlen, som visse steder er 15 mm. tyk, skulle reduceres i stedet.

Byggesagen har været en tur hos borgmesteren, beboerklagenævn og LLO grundet klage fra beboer, og læringen i den forbindelse kan være at gemme dokumentationen for beslutning når der ændres på vedligeholdelse og hvorfor da det ville have kunne lukket sagen langt tidligere. Vi har dog fået medhold, da formaliteterne har været i orden for beslutning om udskiftningen. Men der kan måske stilles tvivl om vedligeholdelsen er udført og dermed give en løftet pegefinger.

Skotteparken

Sagen om varmecentralerne i Skotteparker bølger lidt frem og tilbage, forstået på den måde, at Vestforbrænding igen er på banen idet de påtænker at gå ind i området en del hurtigere end forventet. Se under *Egebjergvang* da det er den samme scenarie.

Sønderhaven

Der er afholdt møde med kommunen om den manglende driftsaftale. Status er på nuværende tidspunkt, at vi mangler en sidste gennemgang af fælles vedligeholdelsesplanen for fordeling af udgifterne således, at den er afstemt. Der er frist den 1. april 2021, hvorefter en egentlig aftale vil kunne udarbejdes og underskrives.

Kommunen har et ønske om etablering af nyt kaldeanlæg, som allerede og efter kun 8 år er forældet og dyr at drifte. Når ovenstående aftalen er på plads, vil der således også være en fordeling i forhold til udgiften.

I forhold til dokumentationen af byggeskade-fondssagen er der kommet flere oplysninger, som måske kan styrke vores sag. Dels er vi blevet opmærksomme på at man har brugt fittings i forskellige metaller, som kan give anledning til en øget tæring af rørene. Desuden ser det ud til at systemet ikke er skyllet igennem inden ibrugtagning hvilket gør at rørene slammer til. Dette er forhold som vi ikke kan drifte os ud af og burde stille os bedre.

Der arbejdes desuden på etablering af ny CTS i afdelingen, hvilket anbefales for at sikre optimal drift på anlægget.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

Her taler vi om en investering på 125.000 kr. inkl. moms og for optimering af anlægget skal der i de 3 punkthuse etableres vakuumudlufter i forbindelse med blanding af udluftningsventiler på taget. Det er en del af de klare anbefalinger fra DTU og forsikringen på det anlæg som ikke fungerer optimalt.

Derudover påtænker vi destruktive indgreb på anlægget i punkthusene, dette for at dokumenterer deres tilstand, selv om der ikke her har været problemer.

Disse tiltag vil kunne bruges som dokumentation overfor forsikringen, hvor vi kan risikere at de ikke vil dække vandskader fremadrettet.

For at imødekomme fokus fra arbejdstilsynet og klager fra bofællesskabets medarbejdere over indeklimaet er der lavet aftale om, at vinduespartiet i deres fælles opholdsstue udskiftes til et parti med oplukkelige vinduer. Dette er klaret af med KAB's energikonsulent og burde ikke få synderlig indflydelse på driften.

Søfryd

Det ser ud til af sagen om afdelingens udfordring med alt for tidlig nedbrydning af terrassebrædder er mere omfattende, idet et par andre terrasser ser ud til at have samme problem. Vi kommer derfor nok til at bruge en del midler fremadrettet til opretning af disse, selv om de kun er omkring 8 år gamle og vel vedligeholdte.

Lundegården

Både serviceleder og driftslederassistent i Lundegården har valgt at søge nye udfordringer inden for KAB-fællesskabet, dog en måned forskudt af hinanden.

Afdelingen har derfor været uden serviceleder siden den 1. december 2020 og uden driftslederassistent siden 1. januar 2021. Der er nu blevet ansat nyt personale. Jesper Olsen startede den 1. februar 2021 som serviceleder og Bjørn Ebenau startede den 1. marts 2021. Dermed er driften igen fuldtallig. Driftschef Michael Glenvad Andersen har i overgangsperioden siddet fast ude i Lundegården og deltaget i den daglige drift og som støtte til personalet.

Afdelingens forsøg med robotklipper er gået over al forventning, hvorfor der også er planlagt at indsætte et par stykker mere på udvalgte områder. Områderne vil blive udpeget sammen med afdelingsbestyrelsen og ud fra hvor det giver mest mening.

Afdelingen har haft indbrud i garagen, hvor der udover en smadret port er blevet stjålet en UTV, en del værktøj og reservehjul til UTV. Tyvene ser ud til at have haft god tid til at udfører indbruddet, hvilket måske også kunne tyde på, at der har været et vist kendskab til område og indretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

I forhold til affaldssorteringen i området har COVID-19 været årsag til at beslutningen er sat lidt i bero, da det ikke har været muligt at afholde afdelingsmøde.

Det er aftalt med kommunen, at vi udskyder til det igen er muligt at samles til afdelingsmøde. Vores elev har lavet et fint oplæg som også er forlagt afdelingsbestyrelsen.

Umiddelbart ser det ud til at en løsning med en nedgravet løsning til bio- og restaffald og skure til sortering af de øvrige affaldsfraktioner vil være mest rentabelt og muligt i forhold til placering.

Med baggrund i droneoverflyvning af området er der nu lavet en registrering af opsatte skure og andre overdækninger. Materialet mangler at blive gennemgået og sammenholdt med hvad der er lavet tilladelser på.

Kloakforingen starter mandag den 8. marts 2021 med reoveringen af nogle kloaker i Hestens kvarter, hvor der er udfordringer med opstående vand i butikskælderen. Efterfølgende startes der op med foring af hovedledninger i Tyren, Geden, Føllet og Lammets kvarter. Efter hovedledninger varsles stikledninger så vi kan få adgang til haverne, hvis nødvendigt da der her er placeret brønde.

Beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 16.2** oversigt over beboerklagenævnsager i Ballerup Ejendomsselskab for perioden 2016-2021.

Bilag

Bilag 16.2: Statistik for beboerklagenævnsager 2016-2021

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med den kommentar, at organisationsbestyrelsen er bekymret over udlejningsproblemer.

Organisationsbestyrelsen sender eksempler på breve med fejl, som er sendt ud til ansøgere.

Organisationsbestyrelsen ønsker en liste over afdelinger og deres numre ud med referatet.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. marts 2021

Udsendt den 29. marts 2021

17. Eventuelt

Ordinære afdelingsmøde i 2021:

Lindevang - udskudt til foråret 2021 grundet COVID-19

Ellebo - udskudt til foråret 2021 grundet COVID-19

Thermologica - udskudt til foråret 2021 grundet COVID-19

Stationsgården - udskudt til foråret 2021 grundet COVID-19

Tøndehvælv - udskudt til foråret 2021 grundet COVID-19

Egebjergvang - udskudt til foråret 2021 grundet COVID-19

Skotteparken - udskudt til foråret 2021 grundet COVID-19

Egestrædet - udskudt til foråret 2021 grundet COVID-19

Lundegården - udskudt til foråret 2021 grundet COVID-19

Teglvangen - udskudt til foråret 2021 grundet COVID-19

Sønderhaven - udskudt til foråret 2021 grundet COVID-19

Søfryd - udskudt til foråret 2021 grundet COVID-19

Organisationsbestyrelsesmøder i 2021:

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 2021:

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

Organisationsbestyrelsen ønsker, at gævepolitikken udsendes til gennemsyn og eventuel opdatering.

Landsbyggefonden har påbegyndt en ny runde af rapporten "Vores bidrag" om verdensmålene. Beslutningen om deltagelse sendes rundt på mail.

Organisationsbestyrelsen vil gerne lave noget socialt sammen, når Corona-situationen tillader det.

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 19.56.