

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022



Organisationsbestyrelsesmøde den 22. november 2021, kl. 17.00 i Lundegårdens bestyrelseslokale

Til stede: *Inge Støvring Petersen, Susann Taha, Ole H. Andersen, Carsten Alexander Bardram, John Olsen, Kenneth Solhof-Nielsen, Tina Nancy Manning, Tina Eckhaus, Tom Schiemer Nielsen og Gert Jensen (observatør)*

Afbud fra:

Fra KAB: *Michael Glenvad Andersen, Finn Larsen og Lone Skriver*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat	3
2. Revisionsprotokol	3
3. Organisationsbestyrelsen	4
Sager til beslutning:	5
4. TEMA: Årsberetning og status på målsætningsprogram for Ballerup Ejendomsselskab	5
5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2020/2021	7
6. Selskabets driftsbudget 2022/2023	10
7. TEMA: Udlejning	11

1/22

En del af **KAB-Fællesskabet**

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

8. Udskiftning af iPads	12
9. Fremtidige åbnings- og telefontider på ejendomskontorerne.....	12
10. Afholdelse af reception for Inge Støvring og John Olsen, samt drøftelse af selskabets gavepolitik	14
11. Tilbud om influenzavaccination til medarbejderne i Ballerup Ejendomsselskab	15
12. Bestyrelseshonorar 2021/2022.....	15
13. Sager til orientering	17
Stationsgården - status.....	17
Lindevang - status	18
Ellebo - status	18
Opfølgning - Digitale værktøjer til afdelingsmøder	19
14. Eventuelt.....	21
Bilag 2: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 4: Udkast til årsberetning 2020/2021	7
Bilag 4.1: Status på målsætningsprogram 2016-2020	7
Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2020/2021	10
Bilag 6: Selskabets budget for 2022/2023.....	10
Bilag 7: Ballerup Ejendomsselskab, udlejning notat af den 10. november 2017	11
Bilag 7.1: Udlejningsstatistik den 1. januar 2018 til den 30. september 2021	11
Bilag 7.2: Socioøkonomiske tal for Ballerup Ejendomsselskab.....	11
Bilag 7.3: Diverse beboerdata	11
Bilag 9: Åbningstider Ballerup Ejendomsselskab.....	14
Bilag 10: Gavepolitik Ballerup Ejendomsselskab af oktober 2014	14

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referatet fra seneste afholdte organisationsbestyrelsesmøde fremlægges til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives af formanden.

Referat fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 14. september 2021 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

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

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

I henhold til bestemmelserne i den seneste bekendtgørelse af lov om almene boliger fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning. Udskrift af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs seneste indførelse i protokollen er forud for organisationsbestyrelsesmødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer som **bilag 2**.

Bilag 2: Revisionsprotokol

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

3. Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsens sammensætning for nærværende:

Navn:	På valg i år:
Inge Støvring Petersen, formand	2022
Susann Taha, næstformand	2021
Carsten Alexander Bardram	2021
Tina Eckhaus	2022
Jette Engel Andersen	2022
John Olsen	2022
Ole Andersen	2022
Kenneth Solhof-Nielsen	2021
Gert Jensen, personalerepræsentant, observatør	2022
Tom Schiermer Nielsen, udpeget af Ballerup Kommune	2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

I henhold til gældende vedtægter indstilles organisationsbestyrelsens beboervalgte medlemmer til repræsentantskabets valg som følger:

Stationsgården og Lindevang	1 medlem
Ellebo	1 medlem
Lundegården	2 medlemmer
Egebjergvang	1 medlem
Skotteparken	1 medlem
Thermologica, Tøndehvælv, Egestrædet og Teglvangen	1 medlem
Sønderhaven og Søfryd	1 medlem

Følgende organisationsbestyrelsesmedlemmer er på valg i 2021: Susann Taha, Carsten Alexander Bardram og Kenneth Solhof-Nielsen

Serviceleder Gert Jensen blev på personaleforeningens møde den 26. juni 2018 genvalgt, for en 2-årig periode, som personalerepræsentant i Ballerup Ejendomsselskabs organisationsbestyrelse (Gert sidder som observatør i organisationsbestyrelsen). Grundet Corona er personaleforeningsmødet desværre udskudt og afholdes først til maj 2022. Gert fortsætter indtil da som personalerepræsentant.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

Tom bliver formentlig udskiftet med ny kommunal udpeget person i 2022. Der har været stor tilfredshed med Toms virke, som der var ønske om at fortsætte. Selskabet har desværre ikke indflydelse på hvem der udpeges, men kan tage stilling til om man ønsker en udpeget kommunal repræsentant i organisationsbestyrelsen.

Susan ønsker ikke at fortsætte som næstformand men genopstiller til organisationsbestyrelsen.

Carsten Bardram ønsker at genopstille og stiller også op som kandidat til posten som næstformand i organisationsbestyrelsen. Kenneth Solhof-Nielsen genopstiller også. Suppleanter skal ligeledes være på plads.

Sager til beslutning:

4. TEMA: Årsberetning og status på målsætningsprogram for Ballerup Ejendomsselskab

Organisationsbestyrelsen aflægger årsberetning til repræsentantskabet. Som en del af årsberetningen fremlægges også status på målsætningsprogrammet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning inklusiv eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 7. december 2021 samt beslutter nye mål for det kommende år.

Sagsfremstilling

Udkast til årsberetning vedlægges til organisationsbestyrelsens behandling med henblik på godkendelse af den endelige årsberetning (**bilag 4**).

Organisationsbestyrelsen har besluttet at indstille til repræsentantskabet forlænge nuværende målsætningsprogram til udgangen af 2022, som følge af COVID-19. På den måde bliver det muligt for organisationsbestyrelsen at imødekomme en inddragende proces, hvor afdelingsbestyrelserne inviteres til at bidrage til udformningen af et nyt målsætningsprogram. Et samlet seminar for alle afdelingsbestyrelserne er således sat til at afholdes i løbet af 2022.

I målsætningsprogrammets 20 mål, har boligselskabet indfriet og/eller indfrier løbende 18 mål.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

Der bliver således løbende arbejdet på at indfri de 7 mål under trivsel, som omhandler formidling, sociale aktiviteter samt mødeafholdelse, hvilket ikke har været muligt gennem en lang periode med restriktioner. Af de 6 mål som er defineret under drift, er 5 af målene delvist indfriet og/eller indfries løbende. De sidste 7 mål under bæredygtighed er indfriet og/eller indfries løbende, når det viser sig muligt i forbindelse med byggesagerne som afvikles over de næste år.

Dertil har organisationsbestyrelsen siden sidste år, særligt arbejdet videre med de fysiske rammer af Fremtidens Service i forhold til det nye servicecenter.

Status på målsætningsprogram vedlægges til orientering som **bilag 4.1**.

Som led i Pas på huslejen, har organisationsbestyrelsen valgt at arbejde videre med 14 af de 15 mål, som blev anbefalet af 360 gr. analysen, hvoraf 10 af målene er hel/delvist indfriet og/eller indfries løbende.

Selvom de udmeldte statslige sparekrav på 3.8 mio. kr. i Ballerup Ejendomsselskab, er mere end indfriet med en beregnet yderligere besparelse på knap 5,4 mio. kr. mere end de udmeldte 8,21%, arbejder driften fortsat på løbende optimering i afdelingerne.

På basis af målsætningsprogram og egenkontrol satte organisationsbestyrelsen sidste år 5 mål for den kommende periode:

- Den opnåede besparelse på organisationsniveau fastholdes i det kommende regnskabsår. Målet er opfyldt, og besparelsen er udbygget og forsøges fortsat udbygget ved bl.a. at sætte forsikringer i udbud.
- Der tages beslutning om eventuelt nyt, samlet servicecenter, som vil kunne give yderligere effektiviseringer i driften. Målet er opfyldt.
- Boligorganisationen implementerer nye retningslinjer for service på servicecentre. Boligorganisationen besluttede at afprøve et anderledes servicekoncept i et driftsfællesskab. Konceptet med bl.a. udvidet telefontid i 9 af selskabets afdelinger har vist sig positivt, men det også vist at der er behov for at det revideres fremadrettet. Generelt har der gennem Covid-19 været gode erfaringer med øget telefontid og personligt fremmøde efter aftale.
- At definere kvalitetsparametre, måle på dem og gennemføre kontrol af opgaver løst af eksterne leverandører og egne medarbejdere: Målet er ikke gennemført
- Udarbejdelse af nyt målsætningsprogram for 2021-2025. Målet er ikke gennemført, da organisationsbestyrelsen ønsker en tæt dialog med afdelingsbestyrelserne, som ikke har været muligt pga. Covid-19

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

Der er desuden blevet arbejdet videre med de to tilføjede mål.

- Boligorganisationen projekterer nyt servicecenter og får lagt plan for etablering. Det nye servicecenter planlægges sammen med udviklingen af områderne for det nye Ellebo, hvor processen er i gang.
- Boligorganisationen udvikler servicestrategien med nye mål for service til både beboere og afdelingsbestyrelser. Proces i gang.

Organisationsbestyrelsen bedes drøfte om det nye målsætningsprogram i højere grad bør udformes som en samlet strategi, hvor servicestrategien samt eksisterende mål og erfaringer med nuværende målsætningsprogram integreres.

Bilag

Bilag 4: Udkast til årsberetning 2020/2021

Bilag 4.1: Status på målsætningsprogram 2016-2020

Målsætningsprogrammet udsættes til 2022 og ellers fint udkast til beretningen.

Grønnestien hedder Grønnemarksstien. "ændring til endelig årsberetningen".

Der mangler "n" i sønderhaven.

Beretning sendes ud med ovennævnte ændringer.

5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2020/2021

Årets resultat pr. 30.06.2021 for boligorganisationen udviser et overskud på 295.550 kr., som henlægges til arbejdskapitalen, således at denne i alt udgør 9.627.771 kr. hvor af den disponible del er 9.565.271 kr.

Den samlede egenkapital for boligorganisationen er herefter 45.931.885 kr., hvoraf dispositionsfonden udgør 36.304.115 kr. Den disponible del af dispositionsfonden udgør 13.300.543 kr.

Den samlede balancesum for boligorganisationen er på 194.177.150 kr.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender de fremlagte regnskaber med ovenstående bemærkninger.

Resultatopgørelsen for de enkelte afdelinger udgør følgende:

Selskabets og afdelingernes regnskab for 1.7.2020 - 30.6.2021

47 Ballerup Ejendomsselskab

Selskabets regnskab for tiden 1.7.2020 til 30.6.2021 balancerer med 32.123.534 kr. og slutter med et overskud på 295.550 kr., der henlægges til arbejdskapitalen.

Selskabets dispositionsfond udgør 36.304.115 kr. inklusive indskud i Landsbyggefonden, hvilket svarer til 23.200 kr. pr. lejemålsenhed. Den disponible andel udgør 13.300.543 kr., hvilket svarer til 8.500 kr. pr. lejemålsenhed.

47-1 Stationsgården

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2020 til 30.6.2021 balancerer med 8.295.295 kr. og slutter med et overskud på 6.941 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 25.379.702 kr.

47-2 Ellebo

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2020 til 30.6.2021 balancerer med 19.378.425 kr. og slutter med et overskud på 2.051.023 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 684.638.326 kr.

47-9 Egebjergvang

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2020 til 30.6.2021 balancerer med 11.411.567 kr. og slutter med et overskud på 69.628 kr. der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 127.862.091 kr.

47-10 Lindevang

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2020 til 30.6.2021 balancerer med 889.740 kr. og slutter med et underskud på 1.953 kr.

Status balancerer med 9.467.829 kr.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

47-12 Skotteparken

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2020 til 30.6.2021 balancerer med 7.577.991 kr. og slutter med et overskud på 223.540 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 126.841.155 kr.

47-13 Tøndehvælv

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2020 til 30.6.2021 balancerer med 2.268.521 kr. og slutter med et overskud på 13.660 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 34.581.636 kr.

47-14 Egestrædet

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2020 til 30.6.2021 balancerer med 3.300.130 kr. og slutter med et overskud på 98.214 kr., der benyttes til afvikling af underfinansiering.

Status balancerer med 62.637.868 kr.

47-15 Thermologica

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2020 til 30.6.2021 balancerer med 601.528 kr. og slutter med et overskud på 20.505 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 10.510.958 kr.

47-16 Sønderhaven

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2020 til 30.6.2021 balancerer med 7.610.798 kr. og slutter med et overskud på 60.961 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 148.168.788 kr.

47-17 Søfryd

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2020 til 30.6.2021 balancerer med 6.253.515 kr. og slutter med et underskud på 63.355 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 128.368.300 kr.

47-22 Teglvangen

Driftsregnskabet for tiden 1.11.2020 til 30.6.2021 balancerer med 4.054.288 kr. og slutter med et overskud på 28.255 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 92.825.608 kr.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

47-30 Lundegården

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2020 til 30.6.2021 balancerer med 77.886.269 kr. og slutter med et overskud på 1.127.777 kr., 533.484 kr. anvendes til afvikling af underfinansiering mens 594.293 kr. overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 1.413.307.391 kr.

Selskabets og afdelingernes regnskaber 2020/2021 (**bilag 5**) fremtræder uden underskrifter fra revisionen, men er revideret og vil blive underskrevet inden selve organisationsbestyrelsesmødet.

Bilag

Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2020/2021

Organisationsbestyrelsen godkendte de fremlagte regnskaber.

6. Selskabets driftsbudget 2022/2023

Selskabets budget for 2022/2023 vedlægges som **bilag 6**. Budgettet indeholder en budgetreserve på 106.000 kr.

Budgettet forudsætter en stigning i grundbidraget pr. lejemål på 29 kr. svarende til i alt 180 kr. pr. lejemålsenhed samt en stigning i bidraget til boligorganisationen på 41 kr. således at dette lander på i alt 1.081 kr.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender Ballerup Ejendomsselskabs budget for 2022/2023.

Bilag

Bilag 6: Selskabets budget for 2022/2023

Organisationsbestyrelsen godkendte det fremlagte budget.

Der var spørgsmål til barselsfonden samt elev, hvor der ikke har været fuld bemanning.

Dusanka har undersøgt, hvorfor der betales for 14 afdelinger og ikke 12 plus selskabet.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

Der betales ikke i forhold til antal afdelinger, men antal ansatte og det er lovpligtigt. Bestyrelsesmedlemmer tæller også som ansatte da de får honorar.

7. TEMA: Udlejning

Med udgangspunkt i de vedhæftede bilag drøftes udlejningssituationen i Ballerup Ejendomsselskab.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter emnet.

Det første bilag er meget konkret om, hvordan I ønsker jeres boliger udlejet.

De øvrige bilag er forskellige udlejningstal og socioøkonomiske data på jeres afdelinger, som er grundlag for temadrøftelsen.

Der omdeles papirudgave af bilagene på selve organisationsbestyrelsesmødet.

Bilag

Bilag 7: Ballerup Ejendomsselskab, udlejning notat af den 10. november 2017

Bilag 7.1: Udlejningsstatistik den 1. januar 2018 til den 30. september 2021

Bilag 7.2: Socioøkonomiske tal for Ballerup Ejendomsselskab

Bilag 7.3: Diverse beboerdata

Der var en god diskussion om fortrinsret for familieboliger, som fastholdes grundet de fine tal for sammensætningen.

Derudover en gennemgang af kriterierne for tildeling af ungdomsboliger. Der samles op på de mindre gode eksempler, som en psykisk syg beboer der har jagtet beboerne med kniv og en beboer der har boet i en ungdomsbolig i 5 år, har stor bil samt firmabil. Eksemplerne samles og drøftes med kommunen i forbindelse med styringsdialogen.

Organisationen tog udlejningsnotat til efterretning og godkendte uden ændringer.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

8. Udskiftning af iPads

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter indkøb af nye iPads.

Priser pr. den 8. november 2021 (med forbehold for ændringer og bemærk at der kan være lang leveringstid og at den er ukendt):

iPad Pro 11" (3. gen) WiFi + Cellular 128GB space grey koster ca. 5.900 kr.

iPad Pro 12,9" (5. gen) WiFi + Cellular 128GB space grey koster ca. 7.600 kr.

Ud over det kommer prisen på smart tastatur:

iPad Pro 11" koster ca. 1.300 kr.

iPad Pro 12,9" koster ca. 1.500 kr.

Alle priser er ex. moms.

Organisationsbestyrelsen besluttede at indkøbe 7 nye iPads - stor model og med tastatur. Mulighed for 5G undersøges.

De gamle iPads kan medlemmerne af organisationsbestyrelsen beholde. Disse skal blot afmeldes hos KAB's IT-område.

9. Fremtidige åbnings- og telefontider på ejendomskontorerne

Baggrund / tidligere behandlet

På organisationsbestyrelsesmødet i september blev det besluttet at telefon og åbningstider generelt i selskabets afdelinger skulle drøftes.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter de aktuelle behov og træffer beslutning om en evt. fælles åbnings- og telefontid i selskabet, eller at der stadig skal være plads til forskellige løsninger i driftsområderne frem mod et fælles servicecenter. Ligeledes bør Covid-19 situationen for øjeblikket tages i betragtning i forhold til en implementering af eventuelle nye åbningstider.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

Sagsfremstilling

Der er tidligere i organisationsbestyrelse blevet arbejdet med en gen-åbningsplan for afdelingerne i Ballerup Ejendomsselskab. Den er ikke fuldt ud blevet effektueret idet afdelingerne indtil nu har haft lukket for personligt fremmøde i åbningstiderne, hvilket med de nyeste smittetal nok har været en god disponering.

Det har til gengæld været muligt for beboerne at aftale tid med driften på alle tidspunkter inden for den normale åbningstid. Det har mange af beboerne drage nytte af, ved i større udstrækning, at det have kunnet tilpasse det individuelle behov i hverdagen. Det betyder også at beboerne har været i fokus med henblik på løsning af et givent problem.

Vedhæftet er afdelingernes åbnings- og telefontider fra før Covid-19. Telefontiderne har været de samme gennem Covid-19, hvor åbningstiderne frem til nu til gengæld har været suspenderet.

Erfaringerne set med driftes øjne er at telefontiderne i det gamle driftsfællesskab i Egebjerg måske er lige lange nok med den bemanning, som der er nu, og sat i forhold til mængden af opkald.

I den resterende del af selskabet har den nok været i underkanten da behovet for at komme igennem for at aftale tid har været begrænset til et kort tidsrum når der også kan ske sagsbehandles i telefontiden.

Det har desværre ikke været muligt at fremskaffe en ringestatistik idet KAB er overgået til ny leverandør, hvor det ikke er en del af pakken. Derfor kan det ikke oplyses hvor mange mistet opkald der evt. skulle være, eller hvor mange opkald der i alt har været. IT er på for at undersøge muligheden for om ringestatistikken evt. kan leveres som en ekstraydelse.

Det optimale set med driftes øjne vil være en ensartet telefon- og åbningstid. Derudover er det ønskeligt at fastholdes en lukning af kontoerne af hensyn til Covid-19 situationen og arbejde på en løsning som tilpasses det nye servicecenter.

Økonomiske konsekvenser

Afhængig af hvilken løsning der vælges kan det have betydning for en eventuel fordelingsnøgle på de enkelte afdelinger, men samlet set har det ikke en økonomisk konsekvens, da der ikke er tale om en opnormering men at arbejdet udføres med den nuværende bemanning.

Kommunikation

De nye åbnings- og telefontider kommunikeres ud til samtlige bestyrelser og beboere, samtidig bliver de forskellige hjemmeside opdateret.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

Bilag

Bilag 9: Åbningstider Ballerup Ejendomsselskab

Organisationsbestyrelsen besluttede at udskyde punktet til marts 2022 og undersøge mulighed for eventuelt svar ved optaget ringetone, da det er et ønske og i øvrigt god service.

10. Afholdelse af reception for Inge Støvring og John Olsen, samt drøftelse af selskabets gavepolitik

Baggrund / tidligere behandlet

Organisationen har ved mailgodkendelse den 19. juli 2021 besluttet at bevilliget afholdelse af reception for Inge Støvring og John Olsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationen bekræfter mailgodkendelse af 19. juli 2021 om afholdelse af reception i anledning af Inge Støvring og John Olsens runde fødselsdag.

Der indstilles endvidere til at organisationsbestyrelsen drøfter om Gavepolitikken skal tages op til revision og opdateres.

Sagsfremstilling

I forbindelse med at Inge Støvring blev 80 år den 7. august 2021 og John Olsen blev 70 år den 1. august 2021 blev det pr. mail forslået at der blev bevilliget midler kr. 15.000 pr. person, til afholdelse af en lille reception. Jf. selskabets gavepolitik kan organisationsbestyrelsen ekstraordinært bevillige midler til gaver og receptioner. Receptionen blev afholdt den 7. oktober 2021.

Økonomiske konsekvenser

Der er bevilliget en ramme på kr. 30.000.

Kommunikation

Invitation er sendt ud pr. mail til afdelingernes bestyrelser og samarbejdspartnere.

Bilag

Bilag 10: Gavepolitik Ballerup Ejendomsselskab af oktober 2014

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

Organisationsbestyrelse godkendte tidligere fremsendte mailgodkendelse og ny gavepolitik blev udskudt. Kundechefen kommer med et udkast til ny gavepolitik til næste organisationsbestyrelsesmøde i marts 2022.

11. Tilbud om influenzavaccination til medarbejderne i Ballerup Ejendomsselskab

Indledning

KAB har forhandlet en pris på influenzavaccine gennem Danske Lægers Vaccinations Service (DLVS) til ansatte på ejendomskontorerne på 185 kr. pr. vaccine (tidligere år har de fået den til udsalgspris på 195 kr.

Indstilling

Der indstilles til at organisationen bekræfter formandskabets godkendelse af at selskabet betaler for influenzavaccination til de medarbejdere der ønsker det.

Sagsfremstilling

Da der var behov for en hurtig tilkendegivelse, er formandskabet blevet anmodet om at tage stilling til om selskabet vil afholde udgiften til vaccination af medarbejderne mod influenza.

Økonomiske konsekvenser

Den samlede udgiften vil kunne holdes under 5.000 kr., hvis alle medarbejdere tilmelder sig.

Det videre forløb

Medarbejderne tilbydes vaccination.

Organisationsbestyrelsen godkendte influenzavaccination til de medarbejdere i selskabet der måtte ønsker den.

12. Bestyrelseshonorar 2021/2022

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. juli 2021.

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet vedtaget.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i KAB-fællesskabet sætter god selskabsledelse på dagsordenen og samtidigt sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne. Dette kan bl.a. ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggøre oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Endvidere indstilles det, at organisationsbestyrelsen godkender at offentliggøre bestyrelsens honorarer på selskabets hjemmeside, hvis denne har en sådan.

Sagsfremstilling

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejermåsenheder udbetales 86,71 kr. pr. lejermåsenhed og for de efterfølgende 52,02 kr. pr. lejermåsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2021. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 89.229 kr. til ca. 84.873 kr. Årsagen til at beregningen af honoraret er faldet er, at antallet er lejermåsenheder er faldet.

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at bestyrelshonoraret fordeles ligeligt mellem alle organisationsbestyrelsens medlemmer således, at formanden i 2021 har modtaget 9.430 kr., næstformanden 9.430 kr. og de øvrige medlemmer 9.430 kr.

Bestyrelshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af bestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales honorar fra førstkommende kvartal.

Organisationsbestyrelsen godkendte regulering af bestyrelshonoraret.

Dusanka undersøger om der er sket en fejl med Tina Mannings honorar, da hun har siddet i organisationsbestyrelsen i et år. Tina Manning skulle ifølge Dusanka være reguleret pr. den 1. april 2021.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

13. Sager til orientering

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Stationsgården - status

Indledning

Orientering om status for helhedsplan og nye tagboliger.

Sagsfremstilling

Projekt og økonomi udarbejdet af Rambøll frem mod skema A har gennemgået verificering ved Arkitema og Cowi som fase 1 iht. KAB's rammeaftaler. Arkitema har i den forbindelse peget på en række følgearbejder, som de vurderer ikke kan indeholdes i det godkendte skema A budget. Det drejer sig om følgearbejder vedr. efterisolering af facader med skalmur, elevatorernes placering, altanernes tilgængelighed og ventilation, samt udgifter til nedrivning og miljøsanering, altså følgearbejder til både støttede og ustøttede arbejder.

Redegørelse for meromkostninger er fremsendt til Landsbyggefonden og herefter drøftet med Landsbyggefonden ved møde den 27. oktober 2021.

Ved mødet blev aftalt, at meromkostninger ved følgearbejder til støttede arbejder kan medtages på baggrund af supplerende dokumentation og rammen for støttede arbejder dermed kan hæves tilsvarende ved skema B. Når den supplerende dokumentation er udarbejdet ved Arkitema og fremsendt til Landsbyggefonden afsluttes fase 1 og fase 2, som er selve projekteringen, igangsættes.

KAB har indledt dialog med erhvervsejer i Stationsgården om tilpasninger af erhvervsarealer. De forudsatte elevatorer, som skal påbygges Stationsgården på gårdfacaden, medfører at enkelte vinduer i baglokaler til butiksljemålene i Centrumgaden skal blændes og et mindre areal inddrages.

Det videre forløb

Forventeligt igangsættes projekteringen primo 2022.

Kommunikation

Næste nyhedsbrev til beboerne i Stationsgården forventes at udkomme i forbindelse med at fase 2 igangsættes.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

Lindevang - status

Indledning

Orientering om status på byggesag for Lindevang

Sagsfremstilling

KAB har afventet tilbagemelding fra Ballerup Kommune omkring planforhold, herunder om det vil være muligt at dispensere for de gældende planforhold, eller ændre disse ved ny lokalplan eller tillæg, da forholdene ikke tillader, at etagearealet på matriklen udvides, som kommunen har ønske om.

Tilbagemelding er netop modtaget i november, hvor Ballerup Kommune meddeler, at en ombygning/udvidelse af Lindevang vil kræve, at der vedtages ny lokalplan og at de ønsker dialog med KAB om dette.

Det videre forløb

Der er aftalt møde den 9. december 2021 mellem KAB og Ballerup Kommune om forventninger, muligheder og eventuelt videre forløb, herunder proces for lokalplan.

Ellebo - status

Indledning

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

Sagsfremstilling

Der gennemføres 1-års gennemgang af Blok 4 i starten af november, beboerskemaer har været uddelt og er modtaget retur med indrapportering af beboernes skjulte fejl- og mangler.

Udbedring planlægges og varsles efter 1-års mødet. De resterende 1-års mangler i Blok 3 forventes udbedret i samme omgang.

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

Ellebo II

Vinder af udbuddet 5E Byg A/S med Henning Larsen Architects og Henry Jensen Ingeniørfirma blev godkendt på møde i Byggeudvalget den 27. maj 2021, hvorefter indstilling til godkendelse blev fremsendt til organisationsbestyrelsen per mail, der ligeledes godkendte indstillingen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

KAB har efterfølgende udarbejdet skema B ansøgning, som blev gennemgået på møde med Ballerup Kommune den 23. august 2021 og herefter indsendt til kommunens videre behandling

Skema B økonomien for delområde 2, blev godkendt af Organisationsbestyrelsen den 14. september 2021 samt finansieringsbudget for færdiggørelse af eksisterende Ellebo i Delområde 1, Byggemodning samt etablering af Driftscenter og Fælleshus i Delområde 4a.

Finansiering via Helhedsplanen skal drøftes med Landsbyggefonden og hvis svaret er negativt, vil provenu fra salg af byggeretter i selskabets dispositionsfond, skulle dække omkostningen.

Spørgsmålet forventes afklaret snarest mulig med Landsbyggefonden, men afventer byggereregnskab for Helhedsplanen.

Skema B ansøgning blev godkendt af Kommunalbestyrelsen den 25. oktober 2021. Se: [Kommunalbestyrelsen | Ballerup.dk](#)

Totalentrepriseaftale kan nu igangsættes og indkaldelse til møderække i byggeudvalget følger.

Beboerinformation er udsendt til beboerne i Ellebo og til Organisationsbestyrelsen. Der afholdes orienteringsmøde for beboerne i Ellebo i starten af 2022.

Salg af byggeretter til AG-Gruppen er i proces hos KAB, hvor udarbejdelse af kontraktbilag er i gang. Salgsaftale kan forventes klar i 1. halvår af 2022 og endelig overtagelse af grunden formodentlig i 2. halvår af 2023.

Opfølgning - Digitale værktøjer til afdelingsmøder

Ballerup Ejendomsselskab besluttede ved mødet den 17. november 2020 at få nogle præciseringer til den sag om digitale værktøjer til afdelingsmøder, som bestyrelsen behandlede.

Da leverandøren imidlertid har ændret væsentligt ved produktet, kan KAB ikke indestå for redskabet længere, og derfor tilbyder KAB det desværre ikke mere. Der redegøres for udfordringerne og redskabet herunder.

Sagsfremstilling

I KAB-Fællesskabet har der igennem særligt det sidste 1½ år været arbejdet på at finde et digitalt værktøj til afholdelse af digitale afdelings- og repræsentantskabsmøder.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

En særligt nedsat opgavegruppe om digitale møder i beboerdemokratiet på tværs af KAB-Fællesskabets bestyrelsesmedlemmer, udpeget efter repræsentantskabsmøde i KAB, har også arbejdet med digitalisering og redskaber; også set i lyset af både udfordringer og muligheder under og efter Corona.

Det har vist sig, at der ikke er mange udbydere af digitale værktøjer, der kan håndtere den almene sektors krav til sikkerhed ifm. afstemninger på afdelings- og repræsentantskabsmøder. Assembly Voting (AV) er det firma, der umiddelbart er tættest på at kunne tilbyde det. Opgavegruppen har sammen med en gruppe medarbejdere i KAB, fået fremvist AV's digitale mulighed.

KAB havde i efteråret 2020 betalt for et digitalt værktøj til understøttelse af digitale afdelingsmøder (det som bestyrelsen blev præsenteret for), men dette værktøj valgte AV imidlertid at udfase, og KAB fik pengene retur. Det er det nye værktøj, vi refererer til nedenfor; det er Assembly Voting's konferencesystem.

AV's konferencesystem kan håndtere meget af det, der er brug for, som supplement til det fysiske afdelingsmøde. Beboerne kan stemme, der kan laves ændringsforslag undervejs, der kan stilles spørgsmål etc. Der er dog en række konkrete problemer med værktøjet, som betyder, at KAB ikke ønsker at anbefale eller anvende det for nuværende:

- Validering af dem, der logger på (det er via link, det kan potentielt sendes videre)
- Man skal have to systemer kørende på samme tid - et til afstemning og et til spørgsmål, der hvor mødet holdes
- Det kræver professionel video-/lydopsætning, hvis digitale deltagere skal have samme oplevelse, som dem der er til stede ved mødet
- Afstemningssystemet har svært ved at håndterer de to stemmer hver husstand har
- Der er ikke integration mellem Unik (KAB's administrationssystem) og AV's konferencesystem

Derfor er KAB i dialog med AV og følger deres udvikling af systemet.

AV arbejder på:

- NemID validering (MitID)
- Kombination af video og afstemning i et system (dialog dog kun muligt skriftligt for dem, som er med digitalt)

Opgavegruppens bekymringer - udover de udfordringer systemet har - er endvidere:

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

- Hvis en deltager falder ud af mødet eller ikke kan logge på og der skal stemmes
- Der er brug for en KAB-medarbejder til at styre det digitale
- Hvad kommer det til at koste?
- Dem der møder op fysisk, hvis de også skal stemme digitalt

BL har ikke ønsket at bistå med udvikling af værktøj på tværs af sektoren.

Konklusionen er dermed, at KAB p.t. ikke kan tilbyde et værktøj, der kan understøtte digitale afdelingsmøder, men der arbejdes på at finde en løsning. Organisationsbestyrelsen og KAB-fællesskabet i øvrigt orienteres og forelægges mulighederne, når der er et reelt værktøj.

KAB kan for nuværende ikke understøtte digitale møder, hvorfor det på nuværende tidspunkt ikke er en mulighed. Der arbejdes på sagen.

Der er forventninger om at det blandt andet efter den 1. april 2022 vil være muligt at fremsende digital post til beboerne.

Beboerappen virker og skal være opdateret. Nye faciliteter gør at der kommer en relancering og markedsføring i 2022. Der er lavet en ny styregruppe som arbejder med appen.

Eventuel vejledning til hjemmeside kan hentes på KAB's hjemmeside.

14. Eventuelt

Ordinære afdelingsmøde i 2022:

Lindevang - mandag den 24. januar 2022, kl. 17.00 (i Ellebos beboerhus, Baltorpvej 51B)

Ellebo - tirsdag den 25. januar 2022, kl. 19.00 (i Ellebos beboerhus, Baltorpvej 51B)

Thermologica - onsdag den 26. januar 2022, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Stationsgården - torsdag den 27. januar 2022, kl. 19.00 (i beboerlokalet, Centrumgaden 35)

Tøndehvælv - mandag den 31. januar 2022, kl. 19.00 (i beboerhuset, Egebjerg Bygade 115)

Egebjergvang - tirsdag den 1. februar 2022, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Skotteparken - onsdag den 2. februar 2022, kl. 19.00 (i Mosaikhuset, Skotteparken 51)

Egestrædet - torsdag den 3. februar 2022, kl. 19.00 (i Glashuset, Agerskrænten 33)

Lundegården - mandag den 7. februar 2022, kl. 19.00 (på Bondegården, Kattens kvarter 33)

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 27. januar 2022

Teglvangen - tirsdag den 8. februar 2022, kl. 17.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)
Sønderhaven - onsdag den 9. februar 2022, kl. 19.00 (i Caféen, Søndergårds Alle 100)
Søfryd - torsdag den 17. februar 2022, kl. 19.00 (i Caféen, Søndergårds Allé 100)

Organisationsbestyrelsesmøder i 2022:

Tirsdag den 15. marts 2022, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup
Tirsdag den 14. juni 2022, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup
Tirsdag den 13. september 2022, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup
Tirsdag den 15. november 2022, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Repræsentantskabsmøde i 2021:

Tirsdag den 7. december 2021, kl. 19.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Repræsentantskabsmøde i 2022:

Tirsdag den 29. november 2022, kl. 19.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Forslag om parkering af firmabiler bør beslattes på et organisationsbestyrelsesmøde.

Der blev ytret ønske om oplysning om energipriser samt oplysninger om varmeudgifter til blandt andet Thermologica.

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 21.28.