

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2023

Udsendt den 26. juni 2023



Organisationsbestyrelsesmøde den 20. juni 2023, kl. 17.00 Restaurant Kongemosen, Kongemosen 1, 2765 Smørum

Medlemmer: John Olsen, Ole H. Andersen, Tina Eckhaus, Susann Taha, Lolan Marianne Ottesen, Peter Heiberg Rasmussen, Kim Nielsen og Kenneth Solhof-Nielsen

Afbud fra: Erik Arthur Sønderlev

Fra KAB: Michael Glenvad Andersen

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	4
3. Indkøbsstrategi	4
4. Indkøbspolitik	5
5. Tilbud om permanent genhusning	6
6. Thermologica - ventilation og varme	7
7. Forsikring - præmieforhøjelse	8
8. Parkeringsmuligheder for Hjemmeplejen i Ballerup Ejendomsselskabs boligafdelinger.....	9
9. Tilskud til boligsociale projekter.....	10

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2023

Udsendt den 26. juni 2023

10. Vejledning fra Ballerup Ejendomsselskab til alle afdeling omkring råderet/lån til eventuelt nyt køkken eller badeværelse	11
11. Ballerup Ejendomsselskabs hjemmeside	11
12. Haver i boligafdelingerne.....	11
13. Biodiversitet i Stationsgården og Banetoften	12
14. Fornyelse af online brochure	12
15. Sager til orientering	12
Stationsgården - status	13
Ellebo - status	15
Lindevang - status.....	16
Tøndehvælv - status	16
Gave- og mærkedagspolitik	17
Forsikringsstatistik 2019-2022.....	17
Udlejningstal 2022.....	18
Beboerklagenævns sager	19
16. Eventuelt.....	19
Bilag 3: Indkøbsstrategi.....	5
Bilag 4: Indkøbspolitik for Ballerup Ejendomsselskab.....	6
Bilag 6: Thermologica - Egebjerg Bygade 241	8
Bilag 7: Forhøjelse fra Protector på Bygnings-, løsrø- og IT-forsikring.....	9
Bilag 9: Tilskud til boligsociale projekter	11
Bilag 13: Biodiversitet i Stationsgården og Banetoften	12
Bilag 15: Budgetopfølgning Ellebo II af den 12. juni 2023	15
Bilag 15.1: Gave- og mærkedagspolitik for Ballerup Ejendomsselskab	17
Bilag 15.2: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2019-2022	17
Bilag 15.3: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2019-2022	18
Bilag 15.4: Statistik for beboerklagenævns sager 2022-2023.....	19

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2023

Udsendt den 26. juni 2023

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referatet fra seneste afholdte organisationsbestyrelsesmøde fremlægges til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referat fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 14. marts 2023 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

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

2. Revisionsprotokol

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning. Der er ikke siden sidste møde foretaget indførelser i protokollen.

Der er ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde foretaget indførelse i protokollen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2023

Udsendt den 26. juni 2023

Sager til beslutning:

3. Indkøbsstrategi

Som led i effektiviseringen arbejder KAB med at understøtte KAB-Fællesskabet i forhold til indkøb. Til at understøtte dette, arbejdes der på en Indkøbsplatform. Udrulning af Indkøbsplatformen betyder, at der er brug for en strategi der understøtter de processer og det arbejde, der er med Indkøbsplatformen.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter emnet og tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet og tog orienteringen om indkøbsstrategi til efterretning.

Sagsfremstilling

Indkøbsplatformen indeholder, udover et Indkøbs- og kontraktstyringsmodul, også et analysemodul. Analysemodulet skal understøtte gennemsigtigheden i indkøbsmønstre hvad angår anvendelsen af leverandører og lokale indkøb af varer/ydelser.

Analysemodulet kan bidrage med data til datadrevet ledelse, og til at øge kvaliteten i udbud ved at være målrettet de faktiske forbrug. Dermed gøres indkøb mere prismæssigt fordelagtigt og bidrager til, at de rigtige produkter findes i Indkøbsplatformen.

Indkøbsstrategien vedlægges til bestyrelsens orientering (**Bilag 3**).

KAB har afholdt udbud på tværs af hele KAB-Fællesskabet i forhold til varer. Det er hvidevarer, VVS-artikler og batteridrevne værktøjer, hvor udbuddet er afholdt og afsluttet. Der er opnået rigtig gode priser og leveringsbetingelser via disse udbud.

Varekataloger for disse firmaer findes på Indkøbsplatformen.

Det anbefales, at organisationsbestyrelsen har en Indkøbspolitik til at understøtte strategien.

Det videre forløb

Indkøbsplatformen testes fra den 8. maj i AKB, Albertslund og i SØB. Forløber dette tilfredsstillende vil Indkøbsportalen blive implementeret i alle øvrige boligorganisationer.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2023

Udsendt den 26. juni 2023

Bilag

Bilag 3: Indkøbsstrategi

4. Indkøbspolitik

Til understøttelse af Ballerup Ejendomsselskab egen strategi om blandt andet at passe på huslejen samtidig med at KAB-fællesskabet har arbejdet med ny indkøbsportal er der udarbejdet en politik til dette.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter og godkender fremlagte Indkøbspolitik for afdelingerne i Ballerup Ejendomsselskab.

Organisationsbestyrelsen drøftede og godkendte indkøbspolitikken.

Sagsfremstilling

KAB har stor fokus på indkøb af vare og udbud af støre og mindre vedligeholdelses opgaver m.m. Dette for at sikre afdelingerne de bedste priser, og medvirke til at undgå social dumping i samfundet omkring os.

KAB har udviklet en indkøbsplatform som er ved at blive implementeret i fællesskabet. Her er der for nuværende bl.a. forhandlet gode priser på blandt andet hårde hvidevarer og VVS-artikler og batteridrevne værktøjer m.m.

Det handler i bund og grund om at sikre afdelingerne fornuftige priser på varer og serviceydelser, samtidig med en leveringssikkerhed.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomisk konsekvens, men derimod en potentiel besparelse på de indkøbte varer og ydelser.

Det videre forløb

Hvis medlemmer af organisationsbestyrelsen godkender politikken, vil den fremadrettet blive implementeret i driften.

Kommunikation

Politikken vil løbende blive taget op med afdelingernes bestyrelse, og blive gjort tilgængelig på selskabets hjemmeside.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2023

Udsendt den 26. juni 2023

Bilag

Bilag 4: Indkøbspolitik for Ballerup Ejendomsselskab

5. Tilbud om permanent genhusning

Dennis Hansen og familien er på nuværende tidspunkt midlertidig genhuset i Lundegården og med forholdsvis lang udsigter til at kunne vende tilbage til egen bolig, som de ikke vil kunne leve i grundet deres helbred. Familien er indstillet på en eventuel permanent genhusning i nuværende bolig i Lundegården, hvis bestyrelse tillader det.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at Dennis Hansen og hans familie tilbydes en anden permanent genhusningsbolig i selskabet, eventuel nuværende midlertidig bolig i Lundegården, som modsvarer det de kommer fra i Skotteparken.

Organisationsbestyrelsen godkendte en permanent genhusning til beboerne.

Sagsfremstilling

Ovenstående lejer og nuværende formand i Skotteparken har gennem en længere periode boet under nogle ugunstige forhold. Boligen har været ramt af en skimmelsag grundet ukendte forhold i loftsrum og krybekælder, som endnu er belyst. Familien er af lægerne vurderet speciel sensitive overfor skimmelpåvirkninger og vil ikke kunne føle sig trykke ved at komme tilbage til boligen i Skotteparken. Samtidig har det vist sig at ventilationen i afdelingen ikke er optimal og har derfor gennem en længere periode været under observation og til drøftelse i afdelingsbestyrelsen generelt.

Det viser sig så at der er skimmel i aflukket loftrum hvor ventilationen er etableret, samt i krybekælderen hvor rørinstallationerne løber. Efterfølgende har der været en vandskade med et sprunget varmtvandsrør i krybekælder, som har bevirket en forværring af boligens tilstand.

Driften er sammen med bestyrelsen ved at få undersøgt forholdene dels omkring ventilationen som stammer fra en tidligere byggesag med en til en udskiftning på deres ventilationsanlæg og som ikke pt. syntes at have tilstrækkelig virkningsgrad. Blæser kold luft i stedet for tempereret luft om vinteren, sagen er også tidligere omtalt i driftsberetningen. Samtidig skal der undersøges nogle forhold i krybekælder omkring ventilation af denne, rørbeskaftethed, dampspærre og membran til jord, udover at boligen skal skimmelsaner.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2023

Udsendt den 26. juni 2023

Økonomiske konsekvenser

Der kan blive tale om et lejetab i Skotteparken mens boligen benyttes til undersøgelser og sanering, hvilket godt kan blive en længere periode udover de to måneder der er gået med genhusning.

Det videre forløb

Siger organisationsbestyrelsen ja til indstillingen tilbydes familien hurtigst muligt en permanent genhusningsbolig af samme størrelse og standard.

Kommunikation

Den berørte afdelingsbestyrelse og familien orienteres om beslutningen og kundechefen går i dialog med familien om en anden passende bolig, og sikre at familien tilbydes en ledig bolig så snart der er en ledig bolig, der lever op til kravene. Den midlertidige bolig er i spil.

6. Thermologica - ventilation og varme

Tøndehvælv er selskabets mindste afdeling og er kendetegnet ved at de kun 6 boliger er udført som allergivenlige boliger. Afdelingen qua de få boliger har derfor også en beskedne økonomi som ligger til grund for indstillingen.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter, at hjælpe med hel eller delvis finansiering af afdelingens varme og ventilationsanlæg som er nedslidt og klar til udskiftning og opdatering til anno 2023 standard. Det anbefales at der arbejdes med en fremtidssikret løsning og at der eventuelt tages højde for at fjernvarmen kommer til området inden for et par år.

Organisationsbestyrelsen godkendte forslaget og der arbejdes videre med at se på alternative løsninger - eventuelt med mobil enhed i en periode frem til udrulning af fjernvarme. Ellers var der enighed om forslag 2.

Sagsfremstilling

Thermologica har gennem mange år kæmpet med utilstrækkelig varmforsyning i boligerne. Varmeforsyningen kommer delvis fra ventilationsanlægget som er fra 1992 og efterhånden klar til udskiftning, samtidig er lejemålene suppleret med el radiatorer, hvilket stadig ikke er nok til at opretholde en fornuftig temperatur i lejemålene når udetemperaturen kommer under 8 grader.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2023

Udsendt den 26. juni 2023

Udviklingen gør at organisationsbestyrelsen bør se ind i at få afdelingen opdateret til en mere bæredygtig løsning som giver nogle sunde boliger.

Afdelingen har dog ikke mulighed for at bære økonomien for den forstående investering, hvorfor bestyrelsen bør drøfte og beslutte en fremtidig løsning.

Økonomiske konsekvenser

Der økonomisk konsekvens for selskabet er 600.000-1.200.000 kr. afhængig af løsninger skitseret i vedhæftet **bilag 6**.

Det videre forløb

Afhængig af løsning vil arbejdet blive udført på henholdsvis kort og lang sigt.

Bilag

Bilag 6: Thermologica - Egebjerg Bygade 241

7. Forsikring - præmieforhøjelse

Protector varsler forhøjelse af selskabets forsikringer jf. vedhæftet indstilling fra WtW.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager varslingen af præmieforhøjelsen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog varslingen af præmieforhøjelse til efterretning.

Sagsfremstilling

KAB har i april 2023 fra Protector modtaget en varsling om forhøjelse af forsikringspræmien for Ballerup Ejendomsselskab med 40 % + en indeksregulering på 9,88%. Efterfølgende har vi gennem WtW fået det forhandlet ned til 20 % i stigning udover indeksreguleringen.

KAB mener det er et godt forlig når vi tager skadesstatistikken i betragtning, vi må konstatere den er opadgående og at der allerede for 2023 er anmeldt en del skader, bl.a. en stor skade med bomben i Lundegården og en del stormskader her også.

Til trods for en stor forhøjelse ligger Ballerup Ejendomsselskab stadig under niveauet før udbuddet.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2023

Udsendt den 26. juni 2023

Økonomiske konsekvenser

Der økonomisk konsekvens er samlet for afdelingerne er 388.451 kr.

Det videre forløb

Udgiften vil blive fordelt jf. fordelingsnøgle.

Kommunikation

Den forhøjede udgift vil blive bekendtgjort i regnskab og budget.

Bilag

Bilag 7: Forhøjelse fra Protector på Bygnings-, løsøre- og IT-forsikring

8. Parkeringsmuligheder for Hjemmeplejen i Ballerup Ejendomsselskabs boligafdelinger

Lolan Marianne Ottesen har indsendt ovennævnte punkt til behandling i organisationsbestyrelsen. Lolan motiverer selv punktet på selve mødet.

Mulighed for parkering for hjemmeplejen, som ofte ikke kan parkere og derfor skal bruge tid på at lede efter parkering eller gå langt og bruge tid på det i stedet for pleje af beboerne. Lolan har fremsendt følgende tekst til inspiration vedrørende parkeringsforhold for hjemmeplejen:

"Flere boligselskaber har indført, at hjemmeplejen og de to private udbydere vi har i Ballerup Kommune, kan parkere på særlige pladser - uden at få bøder m.m., af parkeringsvagterne.

Det gælder blandt andet AAB 107 i Skovlunde, BAB Grantofte, Vores Bolig Ekkodalen m.fl.

Orientering: Seniorbofælleskabet Ekkodalen er blevet enige om at gøre parkering lettere for kommunens hjemmepleje og private udbydere.

På denne måde kan vi forhåbentlig være med til at hjemme-/sygeplejere kan minimere tiden på at lede efter parkeringsplads - og endnu være at få parkeringsbøder - når vores beboere har/får behovet for denne service i en af boligene i Ekkodalen.

Vi har over for vores parkeringsselskab Q-park bedt dem registrere og friholde nedenstående biler for P-afgift, når bilerne er tydeligt mærket med logoerne:

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2023

Udsendt den 26. juni 2023

- *Ballerup Kommunens Hjemmepleje*

- *Jasmin hjemmepleje*

- *Din Private Døgnpleje*

- *SHS Team Ballerup*

Vi håber det vil lette arbejdet for kommunens kørende personale.

Vil du give beskeden videre til de relevante ansvarlige.

Bemærk: vi har 7 parkeringspladser der er benævnt med et G.

Disse G-pladser er beregnet til gæsteparkering.

Det er disse pladser der er til rådighed.

Desuden kan der køres ind på området og standses/parkeres på området foran fælleshuset (nr. 36) og på pladsen for enden af vores lille vej.

Eventuelt medsendes kort med afmærkninger, hvor der må parkeres.”

På nuværende tidspunkt er det ikke en udfordring i Ballerup Ejendomsselskab, da vi ikke har regulering af parkeringsforholdene endnu.

Kenneth foreslår der nedsættes et udvalg der arbejder på at definere, hvordan kriterierne for parkering skal være i selskabet og til inspiration for afdelingerne. Udvalget består af Tina, Kenneth, Kim og John.

9. Tilskud til boligsociale projekter

Lolan Marianne Ottesen har indsendt ovennævnte punkt til behandling i organisationsbestyrelsen. Lolan motiverer selv punktet på selve mødet.

Introduktion til boligsociale puljer i Ballerup Kommune idet Lolan fornemmer det er de samme, der søger hver gang og derfor ønsker at brede det ud også til Ballerup Ejendomsselskab.

Forslag om at sætte det på som et punkt på et organisationsbestyrelsesmøde eventuelt som forslag om en Social vicevært eller boligsocial medarbejder.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2023

Udsendt den 26. juni 2023

Punktet tages til efterretning.

Bilag

Bilag 9: Tilskud til boligsociale projekter

10. Vejledning fra Ballerup Ejendomsselskab til alle afdeling omkring råderet/lån til eventuelt nyt køkken eller badeværelse

Tina Eckhaus har på vegne af Egebjergvangs afdelingsbestyrelse indsendt ovennævnte punkt til behandling i organisationsbestyrelsen. Tina motiverer selv punktet på selve mødet.

Ønsker regler om kollektiv råderet defineret, da afdelingsbestyrelsen havde forstået det ikke var en mulighed.

Punktet blev drøftet og den kollektive råderet blev belyst og holdningen til det er, at alle afdelinger bør have det til f.eks. gamle køkkener. Samtidig blev løbetiden på det drøftet og indstilles til at være så lav som muligt. F.eks. køkkener max 10 år.

Punktet tages til efterretning og Kundechefen drøfter mulighederne med Egebjergvang og de afdelinger der ellers kunne have en interesse i det.

11. Ballerup Ejendomsselskabs hjemmeside

Tina Eckhaus har på vegne af Egebjergvangs afdelingsbestyrelse indsendt ovennævnte punkt til behandling i organisationsbestyrelsen. Tina motiverer selv punktet på selve mødet.

Ønsker hjemmesiden opdateret og et udvalg nedsat til at arbejde med denne. Udvalget består af Susan, John og Ole.

Punktet tages til efterretning.

12. Haver i boligafdelingerne

Tina Eckhaus har på vegne af Egebjergvangs afdelingsbestyrelse indsendt ovennævnte punkt til behandling i organisationsbestyrelsen. Tina motiverer selv punktet på selve mødet.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2023

Udsendt den 26. juni 2023

Egebjergvang har haft svært ved at finde rundt i, hvem der gør hvad når haverne ikke plejes jf. afdelingens regler herfor. Hvem fører tilsyn og påpeger det overfor beboerne? Driften går ikke rundt og tjekker haver udover den kontrol der er med klipning af hække. Vi går ikke ind i haverne, men påpeger det gerne overfor beboerne ved anmeldelse og kan her tjekke op på forholdet. Der var en god drøftelse af mulighederne.

13. Biodiversitet i Stationsgården og Banetoften

Kim Nielsen har på vegne af Stationsgårdens afdelingsbestyrelse indsendt ovennævnte punkt til behandling i organisationsbestyrelsen. Kim motiverer selv punktet på selve mødet.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og bevilligede 10.000 kr. til projektet. Projektet vil først blive udført sammen med helhedsplanen.

Bilag

Bilag 13: Biodiversitet i Stationsgården og Banetoften

14. Fornyelse af online brochure

John Olsen har indsendt ovennævnte punkt til behandling i organisationsbestyrelsen. John motiverer selv punktet på selve mødet.

John Olsen motiverede forslaget, som er reklamefinansieret og derfor udgiftsneutralt for selskabet. Organisationsbestyrelsen besluttede at arbejde videre med punktet. Firmaet heder JS Danmark og har masser af referencer. Der opfordres til at eventuelle reklamer også tilbydes til vores lokale håndværker.

15. Sager til orientering

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Peter ønsker at Gave- og mærkedagspolitikken tages op igen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2023

Udsendt den 26. juni 2023

Peter gav udtryk for sin bekymring for manglende reaktion på udmelding om, at KAB snyder på vægten i forhold til en klage over varmeregnskabet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Stationsgården - status

Projektforslag for renovering og tagboliger er afleveret og præsenteret for følgegruppen og efterfølgende for afdelingen ved informationsmøde og åbent hus i marts 2023. Renoveringens omfang er med projektforslaget udvidet pga. nødvendige følgearbejder eller nødvendige udvidelser af allerede indeholdte arbejder i helhedsplanen. Projektforslaget danner i omfang og budget grundlag for myndighedsprojekt og udbudsprojekt.

Myndighedsprojekt og ansøgning om byggetilladelse er fremsendt til Ballerup Kommune i maj 2023. Behandling af ansøgning om dispensationer for div. planforhold behandles først af kommunen til august 2023 og dermed ikke som planlagt forud for ansøgning om byggetilladelse. Risikoen forbundet med, at dispensationer ikke er på plads før der er søgt om byggetilladelse, anses for lille.

Landsbyggefonden har fastholdt, at altaner i tilgængelighedsboliger skal udvides som forudsat med helhedsplanen og skema A for at opnå tilfredsstillende brugsmuligheder for kørestolsbrugere.

Antallet af tagboliger er reduceret fra 25 2-værelses boliger til 20 2-3-værelsesboliger, da de forudsatte fem 2-værelses boliger pr. blok ikke lader sig gøre på grund af taghældning og begrænset areal med tilstrækkelig højde og da kommunen ikke vil acceptere overvægt af 1-værelses boliger.

Budget for helhedsplan

Rådgiver har kalkuleret håndværkerudgifterne inkl. byggeplads til 197,8 mio. kr. inkl. moms hvilket er 72,5 mio. kr. mere end godkendt skema A budget fra 2020. Heraf kan 21 mio. kr. forklares med prisstigninger/indeksering mens de resterende ca. 51,5 mio. kr. primært skyldes nødvendige følgearbejder eller nødvendige udvidelser af allerede indeholdte arbejder i helhedsplanen. Kun en lille del skyldes projektudvidelse på baggrund af følgegruppeønsker (altaner i blok 7 og nye dørtelefoner til øvrige opgange ud over opgange med tilgængelighedsboliger).

De 72,5 mio. kr. er fordelt på 25,2 mio. kr. i støttet arbejde og 47,2 mio. kr. i ustøttet arbejde.

Landsbyggefonden har tilkendegivet, at budget med øget støtteramme kan anvendes som grundlag for udbudsprojekt. Overskridelse af den ustøttede budgetramme medfører højere huslejestigning afhængig af hvor stor en del, der skal finansieres ved realkreditlån.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2023

Udsendt den 26. juni 2023

En eventuel sparerunde på projektet er udsat til pris er indhentet ved licitation og finansieringsbudget foreligger.

Provenuet fra salg af byggeret til tagboliger, som indgår i finansieringen af helhedsplanen, må forventes reduceret da projektforslaget for tagboligerne har vist et mindre muligt BBR-areal end forudsat ved skema A og da der evt. kan blive behov for at reducere prisen pr. m² for at holde budgettet inden for rammebeløbet for nybyggeri, se nedenfor.

Budget for tagboliger

På baggrund af rådgivers kalkulation af håndværkerudgifter for tagboliger har KAB foreløbig beregnet anskaffelsessummen til ca. 50 mio. kr. inkl. moms. Maksimumsbeløbet er ca. 40,8 mio. kr. Det vil dermed være en forudsætning, at kommunen godkender forhøjelse af rammebeløbet med 20 % (i henhold til bekendtgørelse fra september 2022 om midlertidig, ekstraordinær mulighed for forhøjelse af maksimumsbeløbet), således at vi kan regne med et rammebeløb på ca. 48,9 mio. kr. Forventeligt kan der findes besparelser for en på nuværende tidspunkt estimeret overskridelse på ca. 1,1 mio. kr. under entrepriseudgifter, grundkøbesum eller omkostninger eller en blanding heraf.

Ejerforening Stationsgården

Boligafdelingen Stationsgården indgår i ejerforening med ejer af erhvervslokaler i stueetage mod Centrumgaden samt på Banetoften.

Ejer af erhverv, WMK, har ved seneste generalforsamling i ejerforeningen fået forelagt projektet for renovering af Stationsgården og etablering af tagboliger, herunder hvilke arbejder, der skal ske i deres del af Stationsgården og som kommer til at påvirke deres lejere som driver diverse butikker, en bank m.v.

WMK har i forlængelse heraf valgt at lade Winsløv advokater stå for al kommunikationen med KAB/Ballerup Ejendomsselskab. Winsløv advokater har henvendt sig med deres syn på afholdelse af udgifter til renoveringstiltag, evt. driftstab for WMK's lejere, salg af byggeret samt forventning om, at byggesag skal vedtages i ejerforeningen. KAB vil rekvirere bistand fra ekstern advokat til at forestå afklaringer om vedtægter, forpligtelser m.v.

Det videre forløb

Afklaring omkring ejerforeningsvedtægter i henhold til ovenstående samt projektering og klargøring af entrepriseudbud.

Kommunikation

Aftales løbende med følgegruppen. Seneste nyhedsbrev omdelt i maj 2023.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2023

Udsendt den 26. juni 2023

Ellebo - status

Ellebo III (nybyggeri)

Projektering er i gang og byggetilladelse forventes i slutningen af juni 2023. Byggepladsen starter op omkring 1. august 2023 og boligerne afleveres ultimo 2024. Indflytning vil ske i 2 etaper.

Ellebo II (nybyggeri)

Rejsegilde blev afholdt den 7. juni 2023 på byggepladsen i Ellebo. Borgmester Jesper Würtzen deltog.

Udlejning af boligerne er i proces og det er allerede muligt at skrive sig op til seniorbofællesskabet hos Ballerup Kommune. Der er for nuværende 300+ der har skrevet sig op og der afholdes informationsmøder den 14. juni 2023 på rådhuset. Udlejningsbudget er godkendt og der afholdes åbent hus inden den 28. juni 2023 for boliger i etape 1. Der afholdes yderligere et åbent hus efter sommerferien til august 2023.

Skema B budget er opdateret med seneste indeksberegning, hvilket har hævet den samlede anskaffelsessum med ca. 25 mio. kr. Beløbet er indregnet i udlejningsbudgettet og godkendes ud over skema B økonomien. Se **bilag 15** (Budgetopfølgning Ellebo II af 12. juni 2023) til orientering.

Byggeriet følger tidsplanen til trods for at murerfirmaet har været gennem en konkurs, så er de nu rekonstrueret og tilbage på byggepladsen. Der er omfattende jordarbejder ud over det forventede, som følge af forekomst af store mængder opfyld med dårlig bærevne, der skal udskiftes. Tilkørselsforholdene fra Baltorpvej er blevet omlagt, så beboerne har fået bedre og mere overskuelige forhold.

Ellebo - Helhedsplan

Udestående arbejder på facader fra 1-årsgennemgangen er udført på Blok 3 og 4.

KAB er i dialog med Landsbyggefonden vedrørende anvendelse af reguleringskontoen og der er fremsendt udkast til Skema C.

Salg til AG Gruppen

Byggeriet indflyttes i to etaper. Første etape til december 2023 og anden etape i starten af 2024. Projektet er solgt til Lægernes pensionskasse, der bliver medejer sammen med AG Gruppen.

Bilag

Bilag 15: Budgetopfølgning Ellebo II af den 12. juni 2023

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2023

Udsendt den 26. juni 2023

Lindevang - status

Ballerup Kommune har tilkendegivet, at de umiddelbart er positivt indstillet overfor seneste volumenstudie med 24 boliger af i alt 1720 m² etageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på 219 %.

Volumenstudiet er senest suppleret med skyggediagrammer efter ønske fra kommunens Udvalg for byudvikling og til brug for kommunens nærmere stillingtagen til, om det kan danne grundlag for udarbejdelse af lokalplan.

Bygherrerådgiver Skala Arkitekter er betænkelige ved om økonomien, som forudsat, kan holdes inden for rammebeløbet for nybyggeri af familieboliger (maksimumsbeløbet). Skala Arkitekter har senest i juni 2023 kontaktet forskellige entreprenører med erfaring indenfor alment boligbyggeri og forespurgt om prisestimer på kvadratmeterpris ved byggeri af familieboliger ved mindre byggesag af ca. 1700 m².

Budget for anskaffelsessum er på den baggrund under udarbejdelse for at kunne vurdere om sagen økonomisk er mulig at gennemføre indenfor rammebeløbet.

Udbetaling Danmark har meddelt, at de ikke vil kræve Lindevangs eksisterende statslån af ca. 1,3 mio. kr. indfriet ved ommærkning til familieboliger.

Det videre forløb

Budgettering af anskaffelsessum og dermed om sagen vurderes at kunne gennemføres inden for rammebeløb for familieboliger. Såfremt sagen vurderes at kunne gennemføres indenfor rammebeløbet og såfremt Ballerup Kommune beslutter at igangsætte udarbejdelse af lokalplan på baggrund af volumenstudie, kan udarbejdelse af bidrag til lokalplan igangsættes.

Kommunikation

Første følgegruppemøde afventer fortsat, at der foreligger nærmere afklaring omkring økonomi og Ballerup Kommunes endelige stillingtagen til volumenstudie, herunder til bebyggelsesprocent.

Tøndehvælv - status

I februar 2023 godkendte organisationsbestyrelsen Skema B på sagen. Sidenhen er organisationsbestyrelsen blevet orienteret om, at der er underskrevet kontrakt med entreprenørvirksomheden Asserballe og Knudsen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2023

Udsendt den 26. juni 2023

Sagsfremstilling

Den 7. maj 2023 var beboerne i afdelingen indkaldt til informationsmøde, hvor formålet var at gennemgå projektet samt introducere beboerne for Adserballe & Knudsens projektleder på sagen, Ole Siebken Jensen.

Sidenhen er der afholdt projektgennemgangsmøder med rådgiver, hovedentreprenør og deres underentreprenører. Formålet med projektgennemgangsmødet er at fremme samarbejdet mellem byggeriets parter og dermed sikre en gnidningsfri byggeproces.

Adserballe & Knudsen har ultimo maj igangsat mobilisering af byggepladsen ved blok 2, som forventes at være færdigetablet medio juni. Beboerne i blok 1 er blevet varslet, således at udførelsesfasen igangsættes den 6. juni 2023.

Det videre forløb

Jævnfør arbejdstidsplanen skal Adserballe & Knudsen senest afslutte udførelsesfasen den 24. juni 2024.

Kommunikation

Beboerne bliver varslet rettidigt, og med jævne mellemrum udsendes information om byggeriets stadie. Dernæst er aftalt med entreprenøren, at der afholdes "formøder" med beboerne for hver blok, for at informere samt forventningsafstemme inden igangsættelse af udførelsesfasen.

Gave- og mærkedagspolitik

Organisationsbestyrelsen har i juni 2022 besluttet gave- og mærkedagspolitik til ikrafttræden pr. 1. juli 2023, hvorfor den er til orientering.

Bilag

Bilag 15.1: Gave- og mærkedagspolitik for Ballerup Ejendomsselskab

Forsikringsstatistik 2019-2022

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

Det videre forløb

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

Bilag

Bilag 15.2: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2019-2022

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2023

Udsendt den 26. juni 2023

Bilag 15.3: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2019-2022

Udlejningstal 2022

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 2022 for Ballerup Ejendomsselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2022 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det orange felt). Der er i 2022 i alt indgået 7.719 kontrakter i KAB-Fællesskabet. I Ballerup Ejendomsselskab er der i 2022 indgået 140 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
5,2	8,7	31,6	32,4	59,68	33,3	0,0	4,2	5,3	8,5

Anvisninger 2019-2022

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2019 - 2022 for boligorganisationen og KAB-Fællesskabet (det orange felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
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	36,5	14,7	14,0	23,2	12,50	27,9	4,50	6,05	5,0	5,3	28,50	24,2
2021	202	4.636	36,50	14,8	14,0	27,7	12,50	22,6	4,50	8,8	5,0	6,4	28,50	22,1
2022	73	4.442	16,44	17,9	23,29	22,5	17,81	19,6	1,37	11,4	8,22	5,1	32,88	25,0

*(Andet = byfornyelse + særboliger + genhusning)

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-Fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 5.281 i 2021 til 4.385 i 2022. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For Ballerup Ejendomsselskab er der i 2022 23 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2019-2022

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

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2023

Udsendt den 26. juni 2023

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2019	1573	57.699	3	194	1	50
2020	1571	58.182	4	177	2	45
2021	1571	58.559	3	147	2	38
2022	1552	58.880	5	162	0	38

*(familie, ældre og ungdom)

Beboerklagenævns sager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 15.4** oversigt over beboerklagenævns sager i Ballerup Ejendomsselskab for perioden 2022-2023.

Bilag

Bilag 15.4: Statistik for beboerklagenævns sager 2022-2023

16. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøder i 2023:

Tirsdag den 12. september 2023, kl. 17.00, i nyt servicecenter Ellebo

Tirsdag den 14. november 2023, kl. 17.00, i nyt servicecenter Ellebo

Repræsentantskabsmøde i 2023:

Tirsdag den 28. november 2023, kl. 19.00, i nyt servicecenter Ellebo

Peter ønsker en drøftelse af følgegrupperne taget op, med henvisning til Ellebo. Den pragmatiske løsning blev at Inge og Kjeld sidder i udvalget indtil nuværende etape i Ellebo II er færdig.

Vedtægterne er ved at blive gennemset og der har været afholdt et møde i udvalget. Punktet bliver behandlet på et kommende organisationsbestyrelsesmøde.

Peter er blevet valgt ind i KAB's bestyrelse. I den sammenhæng vil John anmode om en plads som selskabets repræsentant i KAB's repræsentantskab. Dette skal dog godkendes på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

Opfordring til hurtigere og bedre information når der sker noget i afdelingen, og også at tjekke om arbejdet kan godkendes.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2023

Udsendt den 26. juni 2023

Vil gerne fremhæve Ballerup Ejendomsselskab på byggesagerne, herunder reklamerne hvor KAB og entreprenør er fremhævet i forhold til selskabet.

Selskabets økonomi og nøgletal ønskes to gange om året. De kommer på i september og december i år, og fremadrettet vil det blive i juni og december.

Varmepumperne i Egebjergvang og Teglvangen blev diskuteret og Tina gjorde opmærksom på, at der mangler udmelding til beboerne og at hun ikke var tilfreds med det, da det er besluttet på et afdelingsmøde for begge afdelinger. Kundechefen sikrer der skrives til bestyrelser og beboere hurtigst muligt.

Containerplads i Ellebo er nedlagt og Peter spørger til om der er mulighed for at bruge andre afdelingers udover den kommunale ordning. Det er ikke tilfældet hvorfor der henvises til den kommunale ordninger.

Peter ønsker at besøge de andre afdelinger, hvilket blev positivt modtaget.

John orienterede kort om Kildedal, hvor selskabet var inviteret af kommunen til at deltage i projektet ved et møde i kommunen. Tina ønsker i den anledning - og generelt, at vi er mere kritiske når vi bygger og Peter ønsker vi ser længere ind i de sociale klausuler.

Dirigent

Formand