

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 18. juni 2019

Udsendt den 28. juni 2019

## Organisationsbestyrelsesmøde den 18. juni 2019, kl. 17.00, i beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

**Medlemmer:** *Inge Støvring Petersen, Carsten Alexander Bardram, Hanne Wittus, Kurt Helge Sørensen, Susann Taha, Tom Schiermer Nielsen og Gert Jensen (observatør)*

**Afbud fra:** *Ole H. Andersen, Jette Engel Andersen og John Olsen*

**Fra KAB:** *Marianne Vittrup, John Petersen, Jens Løth, Finn Larsen, Camilla Elverdal (Willis).*

### Indholdsfortegnelse

Selskabet: .....	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning: .....	3
3. Forsikringsudbud .....	3
4. Plads til forskellighed .....	4
5. FN's verdensmål .....	6
6. Ellebo - status .....	7
Sager til orientering: .....	9
7. Pas på huslejen - status .....	9
8. Ændring af ventelistesystemet - udlejning af familieboliger .....	12

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 18. juni 2019

Udsendt den 28. juni 2019

9. Stationsgården - status.....	12
10. Lindevang - status på helhedsplan .....	13
11. Sønderhaven - varmeanlæg .....	14
12. Eventuelt.....	15
Bilag 4: Projektbeskrivelser 2019 .....	5
Bilag 4.1: Selskabsprofil - Ballerup Ejendomsselskab.....	5
Bilag 5: FN's verdensmål - skema for afrapportering .....	6
Bilag 6: Boligberegning.....	9
Bilag 6.1: Ellebo parkering 100 % .....	9
Bilag 7: Opdaterede opfølgningsskema .....	11
Bilag 8: Notat om ændring af oprykning retten .....	12
Bilag 10: Præsentation af scenarie 1 og scenarie 2 .....	13
Bilag 12: Mødeplan 2019.....	15

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 18. juni 2019

Udsendt den 28. juni 2019

## **Selskabet:**

### **1. Godkendelse af referat**

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

Der er ikke modtaget kommentarer og/eller rettelser til referatet, og dette vil blive fremlagt til formandens underskrift.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referatet og dette underskrives af formanden.

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.*

### **2. Revisionsprotokol**

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol, idet det bemærkes, at der ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er foretaget indførelse i protokollen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **Sager til beslutning:**

### **3. Forsikringsudbud**

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit seneste organisationsbestyrelsesmøde den 19. marts 2019, på baggrund af en markedsanalyse udført af Willis, at fastholde aftalen med Gjensidige. Willis har i mellemtiden været i dialog med Gjensidige om præmien.

Gjensidige tilbyder at nedsætte præmie med kr. 150.000 pr. den 1. oktober 2019, dog skal tillægges indeks. Dette svarer til en nedsættelse på ca. 5 %, som så opvejes lidt af en indeksering af præmien.

Derudover har de tilbudt en præmienedsættelse på yderligere kr. 400.000 ved at fjerne dækningen for glas- og sanitet samt indsætte en selvrisiko på kr. 10.000 pr. skade.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 18. juni 2019

Udsendt den 28. juni 2019

Willis har analyseret skadeforløbet og oplyser:

- Den årlige skadeudgift på glas- og sanitet over de seneste 5 år har udgjort mellem 43.000 kr. til 73.000 kr.,
- Den årlige udgift ville have udgjort mellem 177.000 kr. til 231.000 kr., hvis Ballerup Ejendomsselskab havde haft en selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade,
- Den samlede egenudgift for Ballerup Ejendomsselskab udgjorde ca. 70.000 kr. sidste år, dertil skal der så ligges en omkostning på ca. 226-304.000 kr. og i 2018 ville udgiften have været på ca. 245.000 kr.,

Willis konstaterer på baggrund af ovenstående, at der vil være en besparelse på yderligere ca. 95-175.000 kr. ved at fravælge glas- og sanitet og tage en selvrisiko på 10.000 kr. og anbefaler organisationsbestyrelsen at overveje de to tiltag.

Camilla Elverdal fra Willis deltager på organisationsbestyrelsesmødet og fremlægger Willis anbefaling.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter at tage imod tilbuddet fra Gjensidige og fravælge glas- og sanitet samt acceptere en selvrisiko.

*Organisationsbestyrelsen tog imod tilbuddet og fravalgte dækning for glas og sanitet samt accepterede en selvrisiko på 10.000 kr.*

*Camilla Elverdal vender tilbage med oversigt over afdelinger med glas og sanitet samt en oversigt over, hvordan besparelsen bør tilgå de enkelte afdelinger.*

## 4. Plads til forskellighed

Sommer/efterår 2018 har KAB været i dialog med samtlige organisationsbestyrelser om, hvordan det er at være bestyrelse og drive boligselskab som en del af KAB-fælleskabet.

KAB tog initiativ til dialogen, da forskellige kundeinput har indikeret, at vi kan blive endnu bedre til at tilgodese lokale behov og give plads til forskellighed. Den tætte dialog under integrationen af 3B som ny kunde har også været med til at skærpe KAB's bevidsthed om behovet for tilpasning.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 18. juni 2019

Udsendt den 28. juni 2019

Alle boligselskaber har taget godt imod initiativet og har været meget åbne, ærlige og konstruktive. Tusinde tak for det. Uden jeres åbne og ærlige tilgang, havde vi ikke opnået de værdifulde indsigter, som projektet har afstedkommet. Og uden indsigter ingen læring.

KAB har opnået god læring, som vi arbejder videre med. I 2019 har vi skudt en række udviklingsinitiativer i gang der, i tæt dialog med det enkelte boligselskab, skal være med til at gøre boligselskabernes virke nemmere og ikke mindst bedre.

Flere boligselskaber arbejder allerede med mange af de emner, som initiativerne behandler, og de skal naturligvis fortsætte det arbejde, der passer ind i det enkelte selskabs retning.

## Udviklingsinitiativer

Udviklingsinitiativerne tilsigter:

- Styrket understøttelse og fokus på beboerdemokrati og beboerengagement
- Dialog, gennemsigtighed og klar kommunikation via:
  - Tydeligere formidling og kommunikation omkring KAB's ydelseskatalog,
  - Tæt og personlig opfølgning og forventningsafstemning KAB og selskaberne imellem,
  - Optimering og tilpasning af dagsordener med fokus på bestyrelsens beslutningskraft,
  - Styrket understøttelse af boligselskabers identitet ved fremhævet logo, hvor det ønskes,
  - Styrket fokus på inddragelse og den gode kundeoplevelse med særligt udgangspunkt i udlejnings- og byggesager,
  - Styrket understøttelse i at drive boligselskab samt videndeling i KAB-fællesskabet.

## Tæt opfølgning

Organisationsbestyrelsen inviteres til, sammen med deres kundechef, at fortsætte dialogen. Da et væsentligt behov fra boligselskaberne handler om tydelig forventningsafstemning, bedes bestyrelsen aftale tilfredsstillende format for forventningsafstemning og opfølgning.

Bilag 4: Projektbeskrivelser 2019

Bilag 4.1: Selskabsprofil - Ballerup Ejendomsselskab

Indstilling: Med udgangspunkt i Ballerup Ejendomsselskabs udfordringer/ønsker, som fremgår af vedlagte selskabsprofil (**bilag 4.1**), bedes organisationsbestyrelsen:

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 18. juni 2019

Udsendt den 28. juni 2019

- Drøfte, om de beskrevne udfordringer/ønsker stadigvæk er aktuelle,
- Vurdere og beslutte, sammen med kundechefen, hvilke initiativer, der ønskes at arbejde videre med,
- Aftale med kundechefen, hvem der gør hvad og hvornår,
- Udnævne 1 beboervalgt fra organisationsbestyrelse/afdelingsbestyrelse, som – på vegne af boligselskabet – vil bidrage til testning af nye løsninger indenfor udviklingsinitiativerne

Organisationsbestyrelsens input og aftaler tages med tilbage til KAB til videre koordinering og behandling. KAB sørger for direkte invitation til de udnævnte beboervalgte.

*Organisationsbestyrelsen opfatter stadig følgende som vigtige udfordringer - plan/ansvarlige for det videre arbejde er sat i parentes.*

*- Byggeprojektledelse - stadig for stor travlhed blandt projektledere (KAB)*

*- Samarbejdet med kommunen, politiet, KAB mfl. om beboere, som skaber uro (tages på som punkt på senere afdelingsbestyrelsesseminar - Organisationsbestyrelsen kommer med cases)*

*- Bæredygtighed - særligt nybyggeri og opladning til el-biler (muligheder præsenteres på føromtalt seminar)*

*- Breve fra KAB. Eksempelvis energiregnskaber er svære at forstå. Bogstaverne er for små (Inge Støring har meldt sig som kontaktperson til test af breve mv.)*

## 5. FN's verdensmål

BL har udarbejdet et skema til afrapportering af boligorganisationens arbejde med FN's verdensmål. Deadline for indrapportering var den 16. maj 2019. Formanden har bedt KAB udfylde skemaet.

Det udfyldte skema er vedlagt som **bilag 5**.

Bilag 5: FN's verdensmål - skema for afrapportering

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 18. juni 2019

Udsendt den 28. juni 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender afrapporteringen, så den kan indberettes til BL inden fristen.

*Organisationsbestyrelsen godkendte afrapporteringen, som er indsendt til BL.*

## 6. Ellebo - status

### Baggrund

Som konsekvens af sagens tekniske og økonomiske udvikling, har KAB ultimo 2017 måtte meddele de tre store entreprenører at byggeriet standses efter blok 3.

Efter Landsbyggefondens beslutning har KAB i samarbejde med Rambøll og KUBEN management udarbejdet et alternativt scenarie F2, som er godkendt af Ballerup Ejendomsselskab, Ballerup Kommune og Landsbyggefonden. F2 indeholder færdiggørelse af blok 3, samt en beskåret renovering af blok 4, med den forudsætning af blok 1 og 2 nedrives. Der udvikles en ny lokalplan til bebyggelse af Ellebo.

### Status

Blok 3 er afleveret og indflyttes den 15. juni 2019 og den 1. juli 2019. De afsluttende arbejder med mangelretning og udførelse af belægnings- og landskabsarbejder følges tæt, sådan at indflytning kan ske som planlagt.

Solceller på tagene af penthouseboligerne monteres efter indflytning under ledelse af Kuben Management.

I forhold til blok 4 har KAB, Kuben, Rambøll og Enemærke & Petersen arbejdet med at få afklaret projekt og pris for renovering. KAB og Kammeradvokaten har i den sammenhæng vurderet de udbudsretlige forhold, hvor entreprisekontrakterne jo er annulleret. KAB har lagt vægt på, at anbefale den for Ballerup Ejendomsselskab samlet set mindst risikable model, set i lyset af en meget alvorlig økonomisk situation og et meget uforudsigeligt forløb, som beboerne i afdeling Ellebo har, måtte tåle.

Her har været lagt op til en samarbejdsmodel mellem Rambøll og E&P til færdiggørelse af Blok 4. Denne model kræver, at der indgås ny entrepris kontrakt med E&P, der ligger ud over tærskelværdien for entrepris aftaler og der vil hermed være en risiko for at Ballerup Ejendomsselskab v/KAB vil kunne blive påført en klagesag og hermed yderligere risiko for erstatningskrav og forsinkelse.

KAB har via den nye rammeaftale med Byggepartnerskabet mulighed for, at lade opgaven udføre af E&P med rådgivere i dette regi.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 18. juni 2019

Udsendt den 28. juni 2019

Rambøll fortsætter som rådgiver i Fase 1, for at sikre en god overdragelse til Byggepartnerskabet. Der skal udarbejdes en fælles plan for denne proces og en beskrivelse af det forventede output ved afslutning af Fase 1, som forventes at være frem til den 1. juli 2019. Herefter overgår opgaven endelig til Byggepartnerskabet.

## **Erstatning**

Entreprenør B har i efteråret 2018 fremsendt klageskrift til Voldgiftsretten til § 46 hasteafgørelse. KAB har i samarbejde med Kammeradvokaten og rådgiverne fremsendt svar på entreprenørens indledende klageskrift og har siden modtaget duplik, som ligeledes er besvaret. Inden mødet i Voldgiftsretten, modtog KAB opfordring fra entreprenør B til at mødes endnu engang for at se om sagen ikke kan forliges. Økonomisk oplæg lå i nærheden af tidligere estimeret i godkendt budget, hvorfor opfordring blev accepteret. På møde den 21. marts 2019 fremsatte KAB forslag til forlig, dette blev efter en fastsat frist afvist af entreprenør B, hvorefter sagen nu fortsætter i Voldgiftsretten. Der afventes stadig klageskrift.

## **Ansvarsforhold**

KAB forhandler et samlet forlig med Rambøll, der skal indeholde bud på ansvarsforhold/erstatning, honorarkrav, rådgivning i forbindelse med blok 4 og nedrivningssagen. Oplæg til forlig vil være afhængigt af forlig med entreprenør B, sådan at der kan være sikret økonomi til gennemførelse af blok 4.

KAB har afholdt møde med Rambøll og forsikringsselskabet. KAB har efterfølgende modtaget udkast til forligsaftale, der ligger inden for rammerne i det styrende budget. Der udestår dog endnu at fastsætte prisen for det af Rambøll krævede ekstra honorar, herunder overdragelse af Blok 4 til Byggepartnerskabet.

## **Nedrivning af Blok 1 og 2**

Beboerne i blok 1 og 2 er ved at være genhuset. Projektering er afsluttet og tidsplan for nedrivning af blok 1 og 2 ser foreløbig således ud:

- Udbudsmaterialet udsendes den 13. juni 2019
- Tilbuddene skal afleveres den 1. juli 2019
- Indstilling udarbejdes den 8. juli til den 12. juli 2019
- Godkendelse af skema B er sat til den 26. august 2019
- Der er afsat 2 uger til kontrahering
- Opstart af nedrivningen er sat til den 16. september 2019



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 18. juni 2019

Udsendt den 28. juni 2019

- Aflevering af nedrivningsentreprisen er sat til den 18. marts 2019
- Det bemærkes at udførelsesperioden for de to blokke er forlænget idet selve nedrivningen først kan gå i gang alle indvendige arbejder (rydning og miljøsanering) er afsluttet. Der må ikke være folk i bygningen når der rives ned.

## Nybyggeri i Ellebo

KAB skal i samarbejde med Ballerup Kommune udvikle en projektlokalplan, der skal danne grundlag for skema A til et nybyggeri på ca. 27.000 m<sup>2</sup>, heraf ca. 6.600 m<sup>2</sup> private andelsboliger.

Lokalplan og skema A kan forventes godkendt efter nytår 2020. Henning Larsen arkitekter varetager opgaven.

Senest har Ballerup Kommune bedt om at bebyggelsesprocenten hæves yderligere til ca. 90 %, hvilket har udfordret indretning af parkeringsarealer. Henning Larsen har arbejdet videre med forslaget og har nu fremkommet med et forslag der opfylder parkeringskravet.

Bilag 6: Boligberegning

Bilag 6.1: Ellebo parkering 100 %.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt at organisationsbestyrelsen at godkende tildele Byggepartnerskabet opgaven med renovering af blok 4.

*Organisationsbestyrelsen påpegede, at afleveringen af nedrivningsentreprisen er sat til den 18. marts 2020.*

*Organisationsbestyrelse godkendte at tildele Byggepartnerskabet opgaven med renovering af blok 4.*

## Sager til orientering:

### 7. Pas på huslejen - status

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

Der arbejdes løbende med optimering af driften og som opfølgning på organisationsbestyrelsens beslutning i juni 2018, har driften blandt andet undersøgt outsourcing af de grønne arealer og vintervedligehold samt optimering af maskinparken.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 18. juni 2019

Udsendt den 28. juni 2019

I forhold til sidste status i september 2018, er 8 af de 12 mål således blevet grønne og dermed indfriet, hvoraf tre af målene går igen i afdelingerne. Selvom 4 af målene stadig gule, er der sket en udvikling, hvor driften er kommet tættere på en afklaring.

Vedlagt som **bilag 7** er det opdaterede opfølgningsskema på anbefalede og besluttede punkter, som også er oplistet nedenfor.

## Mål

- Beboerapp anvendes som kommunikationsværktøj
  - Beboerappen er implementeret primo 2019, med stor tilslutning fra beboerne.
- Et overordnet oplæg, for eksempel om fremtidens maskinpark i forhold til robotplæneklippere
  - Driften er stadig i proces med at afklare om det er økonomisk rentabelt at udskifte de eksisterende plæneklippere med robotplæneklippere, da anskaffelsen ligger på omkring 30.000 kr.
- Udearealer (inklusive grønne arealer). Undersøg priser og muligheder ved udlicitering
  - Driften har indhentet priser på udlicitering af snerydning samt vedligeholdelse af de grønne områder. Det var ikke økonomisk rentabelt at udlicitere snerydningen, da prisen var for høj, men der kan godt være en besparelse at hente på de grønne områder. Driften arbejder videre med afprøvning på de grønne områder.
- Håndværkerydelser - fælles udbud og systematisk indhentning af kontrolpriser
  - Der har været holdt et indledende møde med indkøbschefen i forhold til udbud. Der arbejdes videre med fagentrepriser for henholdsvis maler, rengøring og gulv
- Fokus på sortering af affaldet
  - Der er modtaget et tilbud på molokker i flere af afdelingerne. Der er kommet dispensation til Stationsparken grundet renoeringen og det samme er ansøgt for Ellebo.
- Fokus på anvendelse af energibesparende tiltag

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 18. juni 2019

Udsendt den 28. juni 2019

- Der er blevet udarbejdet energirapporter for alle afdelingerne, som peger på enkelte energioptimeringstiltag, blandt andet udskiftning af varmepumper samt udskiftning af døre/vinduer.
- Indkøb
  - Ballerup Ejendomsselskab har tilsluttet sig KAB's indkøbscentral primo 2019.
- Snerydning - overvej udlicitering af glatførebekæmpelsen
  - Tilbuddet fra HedeDanmark var ikke økonomisk rentabelt, hvorfor snerydningen fortsat udføres af egne folk.
- Revider aftale omkring snerydning
  - Driften har varslet prisstigning som effektueres pr. den 1. november 2019 fra 300 kr. pr. time til 550 kr. pr. time.
- Servicecenter
  - Organisationsbestyrelsen har indsnævret de fire tidligere præsenterede forslag til 2 scenarier. Der laves oplæg med forslag og økonomi til september mødet.

Landsbyggefondens modelbereggede besparelsespotentialer for 2018, vil først blive opdateret i efteråret 2019, hvorfor der ikke er en opdatering siden statusgennemgang i september for 2017.

Her var besparelsespotentialer på -35 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til ca. 4,4 mio. kr. i alt. Boligorganisationen havde ved baseline i 2014 et besparelsespotentialer på -75 kr. pr. m<sup>2</sup>, og lå dermed væsentligt under den modelbereggede udgift. Hvis linjen holdes, vil det statsligt udmeldte sparekrav fortsat være opfyldt.

Bilag 7: Opdaterede opfølgningsskema

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 18. juni 2019

Udsendt den 28. juni 2019

## 8. Ændring af ventelistesystemet - udlejning af familieboliger

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 30. april 2019 offentliggjort ændring af udlejningsbekendtgørelsen med følgende tekst:

”I § 7 indsættes efter 1. pkt.:

”Fortrinsretten efter 1. pkt. anvendes i forhold til hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen.”

”Bekendtgørelsen træder i kraft 1. juli 2019.”

De familieboliger i KAB-fællesskabet der opsiges fra 1. juli 2019 og frem, udlejes efter den nye bekendtgørelse.

I **bilag 8** er ændringen og de afledte konsekvenser beskrevet nærmere.

Bilag 8: Notat om ændring af oprykning retten

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

*Der lægges en information på hjemmesiden om udlejningssituationen i Ballerup Ejendomsselskab (Ellebo m.v.). KAB skriver udkast og formandskabet godkender.*

## 9. Stationsgården - status

Der afventes stadig en finansieringsskitse fra Landsbyggefonden, som har bedt os oprette en kapitaltilførselssag inden de kan lave den endelige finansieringsskitse. De sidste oplysninger til oprettelsen er ved at være indsamlet og tastet i Landsbyggefondens portal.

Derudover har der været afholdt møde med Ballerup Kommune, hvor der fra vores side blev lagt op til, at man kan fortsætte med Stationsgårdens helhedsplan trods helhedsplanen på Lindevang endnu ikke er helt på plads. Tidligere har kommunen set de to sager som én, da der samlet set ikke må nedlægges boliger i de to afdelinger.

Stationsgården helhedsplan er ændret, så man samlet set ikke vil komme til at nedlægge boliger når man tæller de nye tagboliger med.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 18. juni 2019

Udsendt den 28. juni 2019

Der er stadig lidt afklaring i forhold til hvor mange små boliger kommunen mener vi skal beholde og hvad der fra vores side giver mening i forhold til økonomi herunder støtte fra Landsbyggefonden og bygningskroppen.

Da den nuværende projektleder Carina Borum går på barsel hen over sommeren 2019 vil den nye projektleder for Stationsgården være Barbara Holm Jørgensen.

## **Det videre forløb**

Der forventes finansieringsskitse i ultimo juni/primus juli 2019.

Dialog med Ballerup Kommune pågår.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **10. Lindevang - status på helhedsplan**

Rambøll har kigget på to scenarier for renoveringen af Lindevang (se **bilag 10**).

Scenarie 1 er muligheden for at "nedrenovere", hvor man river bygningen ned til soklen og bygger op igen med supplerende af flere boliger i form af nybyggeri.

Scenarie 2 indeholder de nødvendige renoveringer af de bygningsdele som trænger mest på nuværende tidspunkt.

Rambøll konkluderer, at det ikke er muligt, at gå efter scenarie 1, da vi ikke kan holde os indenfor det økonomiske rammebælt. På næste byggeudvalgsmøde fremlægges bilag 10 for byggeudvalget, hvor der lægges op til, at der arbejdes videre med scenarie 2.

Næste møde er ikke planlagt endnu, men forventes afholdt primo juli 2019.

Da den nuværende projektleder Carina Borum går på barsel hen over sommeren 2019, vil den nye projektleder for Stationsgården være Barbara Holm Jørgensen.

Bilag 10: Præsentation af scenarie 1 og scenarie 2

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 18. juni 2019

Udsendt den 28. juni 2019

## 11. Sønderhaven - varmeanlæg

5-års eftersynet har administrativt været kørt af ekstern rådgiver fra ingeniørfirmaet EKAS, grundet travlhed i Byggeadministrationen. De oplyste reklamationer er afklaret/ udbedret på nær ét forhold vedrørende skader på varmeanlægget på bygning 1.

Der var opstået korrosion og utætheder på de isolerede rør, der forsyner varmeanlægene til ventilationsaggregaterne på taget. Rørene er placeret på taget og uden for selve bygningen, men også i et depotrum på 2. sal lige under tagfladen var der registreret rustne og utætte rør. Som følge af utæthederne i varmeanlægget, har det ikke været muligt at holde ventilationsanlægget i optimal drift. Det har således været vanskeligt, at holde en tilfredsstillende temperaturer og indeklima i bebyggelsens plejeboliger og fælleslokaler i Bygning 1.

Forholdet har været anmeldt Byggeskadefonden den 23. august 2018 og KAB har modtaget Byggeskadefondens afgørelse den 16. april 2019.

Byggeskadefonden afviser forholdet som værende dækningsberettiget på grund af følgende forhold:

- Driften af varmeanlægget har været mangelfuld, idet der ikke er grebet ind i tide og foretaget tætning af anlægget, da der vedvarende viste sig tryktab, som indikation på utætheder. Dette på trods af, at det er Byggeskadefondens vurdering, at der på flere områder er modtaget en dårlig udgangskvalitet på anlægget.
- Byggeskadefonden vurderer derudover, at forholdet har et uvæsentligt omfang, set i forhold til den påregnelige drift på bebyggelsens anlæg, set i forhold til udstrækningen af det anmeldte område. Altså skønner Byggeskadefonden udbedringsprisen så lav, at den ikke er omfattet af Byggeskadefondens dækning. Forholdet er at den allerede af den grund ikke omfattet af Byggeskadefondens dækning. Den estimerede pris for udbedringen andrager under 25.000 kr. (inklusive moms).

Afdelingen har anmeldt forholdet til afdelingens forsikringsselskab, som lige nu behandler sagen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Der foretages prøver for at se, om forsikringen kan genoptages.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 18. juni 2019

Udsendt den 28. juni 2019

## 12. Eventuelt

### **Organisationsbestyrelsesmøder i 2019:**

Tirsdag den 17. september 2019, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Tirsdag den 19. november 2019, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

### **Organisationsbestyrelsesmøder i 2020:**

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

Tirsdag den 16. juni 2020, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Tirsdag den 22. september 2020, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

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

### **Repræsentantskabsmøde i 2019:**

Tirsdag den 3. december 2019, kl. 19.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

### **Repræsentantskabsmøde i 2020:**

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

### **Ordinære afdelingsmøder i 2020:**

Lindevang - mandag den 27. januar 2020, kl. 17.00 (Ellebos beboerhus, Baltorpvej 51 B)

Tøndehvælv - mandag den 27. januar 2020, kl. 19.00 (i beboerhuset, Egebjerg Bygade 115)

Ellebo - tirsdag den 28. januar 2020, kl. 19.00 (i beboerhuset, Baltorpvej 51B)

Thermologica - onsdag den 29. januar 2020, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Stationsgården - torsdag den 30. januar 2020, kl. 19.00 (i beboerlokalet, Centrumgaden 35)

Egestrædet - mandag den 3. februar 2020, kl. 19.00 (i Glashuset, Agernskrænten 33)

Egebjergvang - tirsdag den 4. februar 2020, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Skotteparken - onsdag den 5. februar 2020, kl. 19.00 (i Mosaikhuset, Skotteparken 51)

Søfryd - mandag den 17. februar 2020, kl. 19.00 (i Caféen, Søndergårds Allé 100)

Teglvangen - tirsdag den 18. februar 2020, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Lundegården - onsdag den 19. februar 2020, kl. 19.00 (på Bondegården, Kattens kvarter 33)

Sønderhaven - torsdag den 20. februar 2020, kl. 19.00 (i Caféen, Søndergårds Alle 100)

Bilag 12: Mødeplan 2019

*Inge Støvring Petersen har møde med JSDanmark.*

*Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 18.58.*