

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

## Organisationsbestyrelsesmøde den 17. september 2019, kl. 17.00 i beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

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

**Afbud fra:** Kurt Helge Sørensen

**Fra KAB:** Marianne Vittrup, John Petersen og Jens Løth

### Indholdsfortegnelse

Selskabet: .....	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Godkendelse af mødeplan for 2020 .....	3
Sager til beslutning:.....	4
4. Ellebo - status .....	4
5. Egestrædet - udskiftning af døre/vinduer i boligerne samt renovering af fælleshuset.....	6
6. Fremtidens service - plan for implementering af konkrete tiltag .....	6
7. Søfryd - godkendelse af endeligt byggerenskab, nybyggeri.....	8
8. Teglvangen - godkendelse af endeligt byggerenskab, nybyggeri.....	9

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

9. KAB's sommerophold 2019 og 2020 .....	9
Sager til orientering:.....	11
10. TEMA: Pas på huslejen (med effektiviseringsenhedens midtvejsevaluering).....	11
11. Stationsgården - status på helhedsplan.....	11
12. Lindevang - status på helhedsplan .....	12
13. Sønderhaven - skader på varmeanlægget.....	13
14. Styringsdialog .....	14
15. Ballerup Kommune - godkendelse af årsregnskab 2016/2017.....	15
16. Forsikringsstatistik fra Willis .....	15
17. Ballerup Ejendomsselskab - fordeling af rabat.....	15
18. Arbejdsskade, udbud .....	16
19. Orientering om driftssager.....	17
20. Eventuelt.....	20
Bilag 3: Mødeplan 2020.....	3
Bilag 3.1: Mødeplan 2019.....	3
Bilag 4: Skitseforslag til lokalplan .....	5
Bilag 7: Søfryd, byggeregnskab - opførelse af familieboliger (nybyggeri) .....	8
Bilag 8: Teglvangen, byggeregnskab - opførelse af familieboliger (nybyggeri) .....	9
Bilag 14: Referat af dialogmøde.....	14
Bilag 15: Skrivelse fra Ballerup Kommune af den 21. juli 2019 .....	15
Bilag 16: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2015-2018.....	15
Bilag 16.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2015-2018.....	15
Bilag 17: Fordeling af rabat .....	16
Bilag 18: Et medlemskab med bonus .....	17
Bilag 18.1: Fakta om Tryg Tilbage - når der er sket en arbejdsulykke .....	17

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

## Selskabet:

### 1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 18. juni 2019 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referaterne, og disse 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.*

### 3. Godkendelse af mødeplan for 2020

KAB har udarbejdet udkast til mødeplan for 2020. Mødeplanens formål er at give organisationsbestyrelsen et overblik til planlægning samt prioritering af punkter i 2020.

Mødeplanen er vedlagt som **bilag 3**. Mødeplanen for den resterende del af 2019 er til orientering vedlagt som **bilag 3.1**.

Bilag 3: Mødeplan 2020

Bilag 3.1: Mødeplan 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter mødeplanen og tager stilling til eventuelle ændrede prioriteringer samt ønskede punkter.

*Organisationsbestyrelsen godkendte mødeplanen.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

## Sager til beslutning:

### 4. Ellebo - status

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.

#### Blok 3 - status

Blok 3 er afleveret og indflyttet. De afsluttende arbejder med mangelretning og udførelse af belægnings- og landskabsarbejder følges tæt.

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.

KAB har indgået forlig med Rambøll vedrørende erstatning for rådgiveransvar jf. budget, i alt 30 mio. kr.

Det reviderede solcelleprojekt på tagene af penthouse-boligerne blev godkendt af afdelingen på ekstraordinært afdelingsmøde den 3. april 2019. Projektet indebærer nu en investering på 2,1 mio. kr., som ved optagelse af 25-årigt lån betyder en lejeforhøjelse på 4,17 kr./m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige nettobesparelse på el forventes at blive 4,46 kr./m<sup>2</sup>. Solcelleprojektet igangsættes under ledelse af Kuben Management. Udbud er udsendt i indbudt licitation efter aftale med Jan Cronqvist, KAB Teknik.

Licitation	den 11. september 2019
Meddelelse om tildeling	den 13. september 2019
Kontraktindgåelse	den 20. september 2019
Udførelse	den 18. oktober - 15. november 2019
Aflevering	den 18. november 2019
1-års gennemgang	november 2020

#### Blok 4 - status

KAB har efter organisationsbestyrelsens godkendelse overdraget projektering og udførelse til &os Byggepartnerskabet. Rambøll fortsætter som hotline for rådgiver, for at sikre en god overdragelse til Byggepartnerskabet.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

Fase 2 er planmæssigt afsluttet, og der er leveret et foreløbigt økonomisk overslag, der holder sig indenfor det afsatte budget. &os arbejder herefter videre i fase 3, frem mod en fast pris og endeligt projekt til godkendelse på beboermøde, forventeligt i slutningen af november. Herefter kan der indgås totalentrepriseaftale om udførelsen, som forventes at kunne starte i januar 2020 og være afsluttet primo 2021.

Genhusningsteamet er i gang med at planlægge genhusning af beboerne i samarbejde med &os. Der vil kun være genhusning, mens der udføres arbejder med køkken, bad og ventilation. De udvendige arbejder, vinduesudskiftning og vinterhave udføres mens beboerne bor i boligen. Der udføres mock-up i nr. 91. st. tv. fra medio september og 14 dage frem.

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

Organisationsbestyrelsen har på mail godkendt Skema B. Ballerup Kommune har godkendt skema B på kommunalbestyrelsesmøde den 26. august 2019.

Byggeplads starter op den 16. september 2019 og aflevering er forventet den 15. april 2020.

## **Nybyggeri i Ellebo**

KAB har i samarbejde med Ballerup Kommune udviklet forslag til 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.

Behandling i kommunalbestyrelsen er planlagt til oktober 2019, hvorefter forslag til lokalplan skal sendes i offentlig høring. Lokalplan og skema A kan forventes godkendt til marts 2020.

Ballerup Kommune har bedt om at bebyggelsesprocenten blev hævet til ca. 90 %, dette er nu indarbejdet i forslaget. Indkørsel til bebyggelsen er efter aftale rykket ind på Ellebos egen matrikel.

Boligberegning med fordeling af boligtyper, antal og arealer, samt parkering blev behandlet på sidste møde.

Arkitekt Lars Steffensen, Henning Larsen Architects præsenterer forslag til lokalplan på mødet.

Bilag 4: Skitseforslag til lokalplan

Indstilling: Organisationsbestyrelsens tager orienteringen til efterretning, godkender låneoptag på 2,1 mio. kr. til solceller, samt godkender forslag til lokalplan for nybyggeri i afdelingen.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

*Organisationsbestyrelsen godkendte låneoptag på 2,1 mio. kr. til solceller og godkendte skitseprojektet i forbindelse med lokalplanen.*

## 5. Egestrædet - udskiftning af døre/vinduer i boligerne samt renovering af fælleshuset

Der er arbejdet med 2 modeller. Den ene er en udskiftning af døre/vinduer i boliger og en større renovering af fælleshuset. Denne model anslås at koste ca. 12,8 mio. kr. og finansieres over 30 år. Den beregnede huslejekonsekvens med denne model er 18,61 %.

Den anden model er udskiftning af døre/vinduer samt en mindre renovering af fælleshuset. Denne model anslås at koste ca. 10,6 mio. kr. og finansieres ligeledes over 30 år. Den beregnede huslejekonsekvens med denne model er 14,59 %.

Den billigste model betyder, at afdelingen skal henlægge et større beløb til løbende vedligeholdelse end de gør i dag. Set over en 10-årig periode henlægges der 10.000 kr. årligt til vedligeholdelse af Glashuset. Det vurderes at der fremadrettet skal henlægges 30.000 kr. årligt til vedligehold af de bygningsdele der ikke renoveres i den "lille model". Afdelingen skal således øge henlæggelserne til Glashuset med 20.000 kr. årligt eller 200.000 kr. over en 10-årig periode til bl.a. rådskader, fugning, afrensning, partiel udskiftning af glas etc., hvilket svarer til en huslejestigning på 0,63 % med udgangspunkt i tallene fra igangværende budget. Differencen mellem den store og lille model mindskes således en anelse.

Afdelingsbestyrelsen i Egestrædet beder boligorganisationen om at forhåndsgodkende økonomien vedrørende projektet om at renovere afdelingens fælleshus "Glashuset" og udskifte terrassedøre og vinduer i boligerne og opgangene.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen forhåndsgodkender økonomien vedrørende projektet om at renovere afdelingens fælleshus "Glashuset" og udskifte terrassedøre og vinduer i boligerne og opgangene.

*Afdelingsbestyrelsen er ærgerlig over, at der igen ikke er en projektleder. Organisationsbestyrelserne opfordrede KAB til hurtigst muligt at finde en projektleder. Der er ved referatets udarbejdelse fundet en projektleder.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte renoveringen med de nævnte huslejestigninger.*

## 6. Fremtidens service - plan for implementering af konkrete tiltag

Ballerup Ejendomsselskab ønsker at imødekomme afdelingsbestyrelsernes efterspørgsel efter en mere fleksibel beboerservice.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

## **Medarbejdernes "serviceregel":**

Som opfølgning på bestyrelsernes fælles temadag, har medarbejderne defineret deres "serviceregel" som følger:

*"Vi giver hurtig respons og løser opgaven rigtigt første gang (eller giver den videre til en der kan). Vi vurderer opgaven og er fleksibel ift. beboeren og følger op".*

Medarbejdernes tre meter regel, har taget udgangspunkt i organisationsbestyrelsens kernefortælling:

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

Medarbejderne kunne alle erklære sig enige i boligorganisationens kernefortælling, og efterlever den allerede i vidt omfang. Alle gør sig umage med at sikre en fælles forståelse med beboeren; medarbejderne lægger vægt på at være tilgængelige, når de bliver mødt i områderne og på kontoret; og alle lægger vægt på, at der bliver fulgt op meget hurtigt på henvendelser.

Medarbejderne er også enige i, at boligselskabet med implementeringen af beboerappen "Mig og min bolig" er godt på vej til at tilbyde beboere mulighed for at benytte digitale kommunikationskanaler, som et naturligt led i servicekonceptet.

Der er således umiddelbart en parathed over for at udmelde faste mål til beboerne, som hedder:

- Vi vender tilbage på din henvendelse inden for samme dag
- Du får besked om, hvad der skal ske i din bolig - og hvornår. Hvis vi er nødt til at sende opgaven videre til en håndværker, får du besked om, hvornår du kan forvente, at håndværkeren kontakter dig

Ovenstående er servicemål, som medarbejderne er enige om at stræbe efter – og i vidt omfang allerede efterlever.

KAB foreslår, at der herudover igangsættes et pilotprojekt, hvor den fysiske åbningstid sløjfes til fordel for en øget telefontid. Årsagen til forslaget er en fælles oplevelse af, at langt flere bruger telefonerne end den fysiske åbningstid. Forsøget indebærer også, at det er muligt at aftale et møde med en medarbejder. Ejendomskontoret på Egebjerggård har meldt sig villige til at køre forsøget.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

Pilotperioden starter i september og forventes at give nogle hurtige erfaringer, som vil blive præsenteret på et OB møde ultimo 2019/start 2020.

Erfaringerne vil give anledning til, at bestyrelsen drøfter punktet om udvidet telefontid primo 2020, med henblik på implementering på de andre ejendomskontorer.

Vi er opmærksomme på, at Sønderhaven har andre behov, og fortsat vil have brug for en fast personlig åbningstid.

## **Det videre forløb**

Serviceprojektet kører uafhængigt af beslutningen om etablering af fælles servicecenter, men skal naturligvis indtænkes i et eventuelt fælles center.

Efter pilotforsøget kan organisationsbestyrelsen tage stilling til de konkrete servicemål for boligorganisationens ejendomskontorer.

Herefter kan organisationsbestyrelsen prioritere eventuelle yderligere mål, som organisationsbestyrelsen har formuleret, herunder om KAB skal undersøge de digitale muligheder for onlinebooking af opgaver, muligheden for at få udført opgaver uden for den nuværende normale arbejdstid osv.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender medarbejdernes serviceregel. Organisationsbestyrelsen godkender endvidere den skitserede plan for at arbejde videre med servicemål i boligorganisationen.

*Organisationsbestyrelsen godkendte medarbejdernes serviceregel og den skitserede plan for det videre arbejde med servicemål. Det blev samtidig besluttet at holde fast i at reklamere for beboer-app'en i kommunikationer, nyhedsbreve m.v. Der sættes kampagnemateriale op igen i afdelingerne - koordineret med anden information i afdelingerne.*

## **7. Søfryd - godkendelse af endeligt byggeregnskab, nybyggeri**

Der er udarbejdet byggeregnskab vedrørende Søfryd. Byggesagen vedrører opførelse af 56 familieboliger.

Byggeregnskabet indeholder en difference på ca. 644.000 kr., herunder en forhøjelse af indskuddet med i alt 12.872 kr. Administrationen anbefaler, at indskuddet hæves ved nyindflytninger.

Byggeregnskabet vedhæftes som **bilag 7**.

Bilag 7: Søfryd, byggeregnskab - opførelse af familieboliger (nybyggeri)



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet og godkender, at det forhøjede indskud opkræves ved genudlejning.

*Organisationsbestyrelsen noterede sig et meget højt rådgiverhonorar i forbindelse med konkursen. Organisationsbestyrelsen godkendte på trods heraf byggeregnskabet samt godkendte, at det forhøjede indskud opkræves ved genudlejning.*

## 8. Teglvangen - godkendelse af endeligt byggeregnskab, nybyggeri

Der er udarbejdet byggeregnskab vedrørende Teglvangen. Byggesagen vedrører opførelse af familieboliger.

Byggeregnskabet vedhæftes som **bilag 8**.

Bilag 8: Teglvangen, byggeregnskab - opførelse af familieboliger (nybyggeri)

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

*Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.*

## 9. KAB's sommerophold 2019 og 2020

De to afholdte sommerophold for familier i 2019 havde i alt 241 deltagere fordelt på 77 familier. Alle med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2020 forventer KAB at kunne tilbyde 2 sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil.

KAB's familieophold i Pindstrup Centret fik en flot evaluering af deltagerne og gennemføres igen i 2020 i Pindstrup Centret, som ligger mellem Randers og Århus.

Senioropholdet afholdes i 2019 i september på seniorhøjskolen Rude Strand i Østjylland, og der er 65 deltagere.

### Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.150 kr.
Tilskud fra boligorganisationen maksimalt	1.050 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.100 kr.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

## Økonomi familieophold

	Voksne	Børn
Pris i alt	4.350 kr.	2.550 kr.
Tilskud fra boligorganisation maksimalt	1.050 kr.	1.050 kr.
Egenbetaling/restbetaling (AFF)	3.300 kr.	1.500 kr.

\* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, får tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Det gælder langt de fleste.

Senioropholdet er en uges ophold på en handicapvenlig højskole. Prisen dækker en plads i et dobbeltværelse med bad og toilet samt alle måltider mv. Eneværelse kan tilkøbes.

Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

## Tilskud fra boligorganisationen

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

Boligorganisationens pris vil være maksimalt 1.050 kr. pr. plads i 2020, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. Fordeling af pladser vil tage højde for, at alle boligorganisationer, som har tildelt pladser, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

For familieopholdets vedkommende, er Arbejdsmarkedets Feriefonds kriterier for udbetaling af tilskud grundlaget for fordeling. For senioropholdet vil det være først-til mølle-princippet, der gælder i tilfælde af overtegning.

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

I 2019 deltog 7 beboere fra Ballerup Ejendomsselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Ballerup Ejendomsselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anfører, hvor mange familiepladser og seniorpladser de ønsker at kunne tilbyde.

*Organisationsbestyrelsen bevilgede 10 pladser. Familie- og seniorpladser prioriteres lige.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

## Sager til orientering:

### 10. TEMA: Pas på huslejen (med effektiviseringsenhedens midtvejsevaluering)

Ballerup Ejendomsselskabs fokus på effektivisering kan fortsat spores i Landsbyggefondens benchmark-effektivitetstal på landsplan.

Boligorganisationen havde ved baseline i 2014 et besparelsespotentialt på -75 kr. pr. m<sup>2</sup>, og lå dermed væsentligt under Landsbyggefondens modelberegnete udgift. Ifølge baselinemodellen var de faktiske (afgrænsede) driftsudgifter i 2014 på 357 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket svarer til et besparelseskraav på ca. 3,8 mio. kr., hvis boligorganisationen skal følge det gennemsnitlige sparekraav på 8,21 %.

Med udgangspunkt i de modelberegnete udgifter, har boligselskabet som helhed i 2018 opfyldt de statsligt udmålte sparekraav, med en beregnet besparelse på 6.731 mio. kr. Det vil sige at Ballerup Ejendomsselskab har sparet 2.9 mio. kr. mere end statslige sparekraav.

De faktiske driftsudgifter er siden baseline i 2014, faldet støt og var således med 2018-regnskabet nede på 336 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ifølge Landsbyggefondens modelberegning over besparelsespotentialt pr. m<sup>2</sup>, er besparelsespotentialt nu er på -52 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 6,7 mio. kr.

Det betyder, at de statsligt udmeldte sparekraav er mere end opfyldt, hvis linjen holdes.

Der arbejdes løbende med optimering af driften og som opfølgning på organisationsbestyrelsens møde i juni, har driften indhentet tilbud på områder med besparelsespotentialer (herunder bl.a. udlicitering af de grønne områder, fagentrepriseudbud samt øget robotteknologi). Det anbefales at besparelsespotentialerne på disse områder tænkes ind, som en del af den samlede plan i forhold til bemanning ved etablering af et nyt servicecenter.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog, med tilfredshed, orienteringen til efterretning.*

### 11. Stationsgården - status på helhedsplan

Der afventes stadig en finansieringsskitse fra Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har senest bedt KAB om at oprette en kapitaltilførselssag inden de kan lave den endelige finansieringsskitse. Ansøgning om kapitaltilførsel er oprettet og tastet i Landsbyggefondens portal den 2. juli 2019.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

Ved møde i maj 2019 med Ballerup Kommune blev Stationsgårdens helhedsplan gennemgået, herunder den seneste ændring, hvormed det samlede antal af boliger ikke reduceres trods sammenlægninger idet at nye tagboliger indgår.

Herefter har Ballerup Kommune fremsendt bekymring om omfanget af små billige boliger efter renoveringen. Bekymringen går på, at de mindste boliger efter renoveringen vil være større end de nuværende mindste boliger og dermed dyrere.

Som opfølgning er afholdt et nyt møde med Ballerup Kommune den 3. september 2019, hvor KAB og rådgiver redegjorde for de forhold som har betydning for boligernes størrelse, herunder Landsbyggefondens krav om gennemlyste boliger, bygningens fysik og støtten til renoveringen, som primært er båret af boligsammenlægninger og tilgængelighed. KAB og rådgiver forelagde herudover problematikken i, at afdelingen har et stort renoveringsbehov som vil påvirke huslejen i særlig høj grad, hvis ikke renoveringen gennemføres som en helhedsplan.

Ballerup Kommune fastholder, at de ser en stor udfordring i boligernes størrelse, i lyset af kommunalbestyrelsens fokus på at fastholde antallet af små billige boliger og at de dermed tvivler på at helhedsplanen, i sin nuværende form, vil blive vedtaget. Ballerup Kommune ønskede derfor, at KAB og rådgiver skal gå i dialog med Landsbyggefonden om det er muligt at lave færre boligsammenlægninger og tilgængelige boliger og fortsat opnå renoveringsstøtte.

Det forventes der snarest fremsendes finansieringsskitse fra Landsbyggefonden.

Det videre forløb vil bestå af dialog med Landsbyggefonden i forhold til om det er muligt at lave færre boligsammenlægninger og tilgængelige boliger og fortsat opnå renoveringsstøtte. Herefter en viderebringes tilbagemelding til Ballerup Kommune om eventuelle muligheder.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og udtrykte bekymring for konsekvensen af de nye krav fra Ballerup Kommune.*

## 12. Lindevang - status på helhedsplan

Der er afholdt byggeudvalgsmøde den 3. juli 2019, hvor byggeudvalget blev præsenteret for de 2 undersøgte scenarier for renovering af Lindevang, hvoraf kun det ene er vurderet økonomisk muligt. KAB lagde derfor op til, at der arbejdes videre med scenarie 2, hvilket byggeudvalget tilsluttede sig.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

Scenarie 2 indeholder kun nødvendig renovering af de bygningsdele, som trænger mest på nuværende tidspunkt. Årsagen til at der kun ses mulighed for en minimumsløsning, hvad renovering angår, er at kommunen fastholder at der skal være små boliger i Lindevang, hvormed der ikke er mulighed for renoveringsstøtte som led i for eksempel boligsammenlægninger.

Ballerup Kommune er orienteret om, at der kun ses mulighed for en minimumsløsning.

Landsbyggefonden orienteres om, at ansøgningen om renoveringsstøtte skal baseres på scenarie 2. Herefter afventes finansieringsskitse for sagen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Ballerup Kommune har siden dagsordenens udarbejdelse nævnt, at der måske kan sammenlægges nogle boliger i Lindevang mod byggeri af flere basisboliger i Ellebo. KAB og rådgiver sonderer på nuværende tidspunkt muligheden.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 13. Sønderhaven - skader på varmeanlægget

Gjensidige forsikring har i samarbejde med Teknologisk institut og Energi- og varmekonsulent Brian Kaarsberg fra KAB gennemgået varme- og ventilationsanlægget i Sønderhaven for udarbejdelse af en rapport, for om muligt, at finde årsagen til rørtæringerne i systemet.

### **Vurdering og konklusioner fra rapporten fra Teknologisk institut**

EDX prøverne (undersøgelserne som kan identificere og visualisere materialers mikro/nano-strukturer samt bestemme grundstofsammensætningen i punkter ned til ca.  $1 \times 1 \mu\text{m}$ ) viser, at belægningerne hovedsagelig består af jern, ilt og spor af kulstof. Dette indikerer, at korrosionsprodukterne primært består jernoxider, hvilket betyder at der må have været ilt til stede i vandet, og at dette har medført korrosion.

Instituttet har ikke udført prøver i relation til vandet i installationen, og kan derfor ikke udtale sig konkret om vandkvaliteten. Alt tyder dog på at det er indtag af ilt som har forårsaget korrosionen og at dette er sket på grund af for lavt et anlægstryk. Herved har automatudlufterne kunne tage luft ind.

Dette underbygges af at korrosionsangrebet er tydeligst på taget og depotrummet på 2. sal. Hovedrørene i kælderen samt i depotet i kælder havde ikke de samme afsætninger af korrosion/rust som i de øvre dele af varmeanlægget.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

Rørene i de øvre etager er så medtaget at det må anbefales at få dem skiftet. Ligeledes anbefales det at tryksætte anlægget korrekt og udskifte sikkerhedsventilerne til 3,5 bar.

Instituttet anbefaler desuden af fjerne alle luftudladere og erstatte dem med kuglehaner. Herudover anbefaler Instituttet at der opsættes en vacuumaflifter i kedelrummet. Man bør indledningsvis trykprøve anlægget til 4-5 bar mindst for at kontrollere tætheden. Eventuelt kan man overveje at bruge tætningsvæske til at lukke mikroskopiske huller. Instituttet kender til fa. Multiseal fra UNIPAK. Bygningsejer skal dog selv kontakte firmaet, da Instituttet ikke kan tage ansvar herfor.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 14. Styringsdialog

Der er afholdt dialogmøde mellem Ballerup Ejendomsselskab og Ballerup Kommune den 30. januar 2019.

Følgende punkter var på dagsordenen:

1. Affaldssortering v/ Mette Louise Kjær-Andersen
2. Gennemgang af styringsrapport
3. Anvisning
4. Boligsociale tilskud
5. Seniorbofællesskaber
6. Boliger til borgere med lav indkomst
7. Ellebo - fremtid
8. Eventuelt

Bilag 14: Referat af dialogmøde

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

## 15. Ballerup Kommune - godkendelse af årsregnskab 2016/2017

Ballerup Kommune har den 21. juli 2019 fremsendt godkendelse af Ballerup Ejendomsselskabs årsregnskab for 2016/2017 (**bilag 15**).

Ballerup Kommune har godkendt regnskaberne uden bemærkninger.

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

Bilag 15: Skrivelse fra Ballerup Kommune af den 21. juli 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 16. Forsikringsstatistik fra Willis

Forsikringssager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der har kontakten til forsikringsselskabet.

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

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader. Statistikken er vedlagt som **bilag 16**.

Bilag 16: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2015-2018

Bilag 16.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2015-2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 17. Ballerup Ejendomsselskab - fordeling af rabat

Camilla Elverdal fra Willis har i forlængelsen af organisationsbestyrelsesmødet den 18. juni 2019, bekræftet, at hun har noteret, at det på mødet blev besluttet at acceptere rabatten mod indførelse af selvrisko på kr. 10.000 og fjernelse af glas- og sanitetsdækningen.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

Camilla Elverdal har endvidere kigget ind i fordelingen og har udarbejdet **bilag 17** som viser, hvordan rabatten fordeles.

Rabatten er fordelt således:

- Al præmie for glas- og sanitetsforsikring bortfalder, da dækningen er fravalgt
- Den resterende del af rabatten bliver fordelt ligeligt pr. m<sup>2</sup> (det er sådan den øvrige del af præmien er fordelt)

Bilag 17: Fordeling af rabat

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 18. Arbejdsskade, udbud

Arbejdsskadeforsikringen for boligorganisationerne i KAB-fællesskabet har netop været i udbud, og 3 selskaber har givet tilbud.

Det er Tryg, der har givet det bedste tilbud med en samlet præmiesum på 1.002.359 kr. Det er også Tryg, der har arbejdsskadeforsikringen i dag.

Priserne fra de to andre selskaber var henholdsvis 39 % og 47 % højere i forhold til den samlede udgift på 1.002.359.

Udgiften for boligorganisationerne stiger samlet med 66.627 kr. i forhold til den nuværende præmie på 935.733 kr. Den nuværende præmie er ved indeks 2018, og den nye præmie er ved indeks 2019. Tages der højde for dette, er der reelt tale om en lille nedsættelse i forhold til det kendte indeks på arbejdsskade.

Boligorganisationen 3B har deres egen arbejdsskadeforsikring, og det påregnes, at 3B fra den 1. januar 2021 også kan være med i den samlede arbejdsskadeforsikring for boligorganisationerne.

Såfremt Tryg Fonden har overskud, tilbagebetales 8 % af overskuddet til kunderne. Dette svarede i 2018 til ca. 70.000 kr. Derudover tilbyder de "Tryg tilbage", der hjælper de skaderamte hurtigt tilbage på arbejdsmarkedet. Forholdene er beskrevet i vedlagte **bilag 18 samt bilag 18.1**.



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

Alt i alt betyder det, at tilbuddet fra Tryg er rigtig godt, og der indgås derfor aftale med Tryg om arbejdsskadeforsikringen fra den 1. januar 2020.

Bilag 18: Et medlemskab med bonus

Bilag 18.1: Fakta om Tryg Tilbage - når der er sket en arbejdsulykke

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 19. Orientering om driftssager

### **Driftsfællesskabet "Centrum"**

Kontorassistent Marianne Fich stopper i Ballerup Ejendomsselskab. Marianne starter i en nyoprettet stilling i AKB Herlev den 1. oktober 2019. Selskabet og afdelingerne kan således forvente en besparelse på lønudgifterne fremadrettet.

Servicemedarbejder Abdelkrim har været involveret i et trafikuheld, hvor han desværre bl.a. brækkede skinnebenet og anklen. Abdel er i gang med genoptræning og forventes tilbage sidst i 2019.

### **Stationsgården**

Afdelingens beboerlokale har været ramt af en stor vandskade. Gulve, borde, stole og øvrigt inventar skal udskiftes. Det betyder at lokalet pt. ikke kan udlejes. Renoveringen forventes færdig ultimo november 2019 og betales fuldt ud af forsikringen. Sagen forventes at koste ca.800.000 kr.

Afdelingen har fået dispensation fra den nye affaldsordning til efter den forestående renovering.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

### **Ellebo**

Det grønne område bag beboerhuset er blevet ordnet så der nu er en oplyst flisegang til det grønne areal. Ydermere er der bygget en pavillon og opsat borde/bænksæt. Dette er blevet prioriteret, da det er det eneste område, hvor børn kan lege og voksne slappe af.

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 9. juli 2019, hvor beboerne blandt andet skulle tage stilling til udskiftning af stigestrenger til varmen.

Beboerne godkendte aktiviteten, der efterfølgende er sat i gang sådan at alle stigestrenger er udskiftet når den nye varmesæson starter.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

Blok 3 er færdigrenoveret og beboerne er nu flyttet tilbage. Alle beboerne har fået lavet indflytningssyn og der arbejdes intenst med mangeludbedringen.

Der pågår almindelig drift og vedligehold, dog i begrænset omfang grundet byggesagen.

## **Lindevang**

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Egebjergvang**

Afdelingens nuværende affaldsløsning skal ændres, så der i løbet af 2019 kan sorteres i 6 fraktioner. Der findes nogle fine skralderum i afdelingen, så der skal blot opsættes nogle nye containertyper, der kan løse sorteringen.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Skotteparken**

Der arbejdes med at få igangsat den nye affaldsordning. Afdelingen har nogle fine placeringer, der blot skal udbygges en anelse for kunne håndtere sortering i 6 fraktioner.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Tøndehvælv**

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 4. juni 2019, hvor beboerne skulle tage stilling til om de fortsat ville benytte vaskeriet i Egebjergvang under de nye betingelser, som var blevet besluttet på Egebjergvangs afdelingsmøde, nemlig at de øvrige afdelinger fremadrettet skulle bidrage til at dække et eventuelt underskud i vaskeriet. Afdelingsmødet besluttede at afdelingen udtræder af ordningen og kan således ikke bruge vaskeriet efter den 1. juli 2019.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Egestrædet**

Der arbejdes stadig på en renovering af Glashuset og på en vinduesudskiftning i boligerne. Projektlederen er gået på barsel og det forventes at en ny tilknyttes snarest så sagen kan komme til beslutning på afdelingsniveau samt på organisationsbestyrelsesmøde.

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 13. juni 2019, hvor beboerne skulle tage stilling til om de fortsat ville benytte vaskeriet i Egebjergvang under de nye betingelser, som var blevet besluttet på Egebjergvangs afdelingsmøde, nemlig at de øvrige afdelinger fremadrettet skulle bidrage til at dække et eventuelt underskud i vaskeriet. Afdelingsmødet besluttede at afdelingen udtræder af ordningen og kan således ikke bruge vaskeriet efter den 1. juli 2019.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Thermologica**

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 11. juni 2019, hvor beboerne skulle tage stilling til om de fortsat ville benytte vaskeriet i Egebjergvang under de nye betingelser, som var blevet besluttet på Egebjergvangs afdelingsmøde, nemlig at de øvrige afdelinger fremadrettet skulle bidrage til at dække et eventuelt underskud i vaskeriet.

Afdelingsmødet besluttede at afdelingen udtræder af ordningen og kan således ikke bruge vaskeriet efter den 1. juli 2019.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Teglvangen**

Facade belysningen og lyset på p-pladsen har generet et antal beboere i afdelingen samt i Egebjergvang. Problemet er, at der kigges direkte ind i den skarpe lyskilde, der ikke er afskærmet. Driften og bestyrelserne i Egebjergvang og Teglvangen har holdt møde om problemet, der er resulteret i, at facadelyst og lyset på p-pladsen udskiftes til en anden model, der sikrer lovkravet om tilstrækkeligt lys samtidig med at det er bedre afskærmet. Opgaven er igangsat.

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 20. juni 2019, hvor beboerne skulle tage stilling til om de fortsat ville benytte vaskeriet i Egebjergvang under de nye betingelser, som var blevet besluttet på Egebjergvangs afdelingsmøde, nemlig at de øvrige afdelinger fremadrettet skulle bidrage til at dække et eventuelt underskud i vaskeriet. Afdelingsmødet besluttede at afdelingen udtræder af ordningen og kan således ikke bruge vaskeriet efter den 1. juli 2019.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Sønderhaven**

Der har været en ny vandskade i optræningslokalet i bygning I. Denne gang er det et tæret rør i koldtvandsinstallationen. Gjensidige har i første omgang afvist at betale skaden, men de har godkendt tilbuddene for udbedringen, som er sat i værk.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Søfryd**

Der er konstateret en mindre vandskade i nummer 7, 3. tv. Årsagen er endnu ikke fundet, men man mistænker et afløb på taget. Forholdet er meldt til forsikringen.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

## **Lundegården**

Driften og afdelingsbestyrelsen arbejder på projektet med at nedgrave affaldsbeholderne. Dette foregår i tæt samarbejde med Vestforbrænding og Ballerup Kommune.

Desværre har det vist sig, at afdelingens renovationstakst vil stige 400.000 kr. årligt, hvis der vælges en model, hvor fraktionerne nedgraves. Samtidig skal afdelingen selv investere ca. 3 mio. på nedgravningen.

Denne model er, i første omgang, afslået overfor VF og kommunen og der arbejdes i stedet på en løsning, hvor der opstilles en række containere ved boligerne til sortering. Dette koster ikke afdelingen ekstra renovationstakst i forhold til det niveau, der kendes i dag.

Der starter en ny servicemedarbejder i afdelingen den 9. september 2019 og afdelingen holdt 50-års jubilæumsfest for beboerne den 10. august 2019.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **20. Eventuelt**

### **Organisationsbestyrelsesmøder i 2019:**

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

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

### **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:**

Lindvang - 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)

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. september 2019

Udsendt den 2. oktober 2019

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)

*John Petersen orienterede om, at der nu er åbnet mulighed for, at man kan bruge Fast-speed på alle anlæg.*

*Inge Støvring Petersen fremviste nyt kort, hvor alle afdelinger er markeret. Organisationsbestyrelsen vil gerne have kortene på mail. Man kan også bestille et lamineret eksemplar hos Inge.*

*John Olsen oplyste, at der er et stærkt fokus på projektleder-situationen fra KAB's bestyrelse og direktion.*

*Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 20.10.*

---

*Formand*

---

*Dirigent*