

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

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

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

Afbud fra: *Kurt Helge Sørensen, Carsten Alexander Bardram og Ole H. Andersen*

Fra KAB: *Marianne Vittrup, John Petersen, Jens Løth, Trine Sander, Mick Holm Kristensen, Christel Starup Adelby Pedersen, Dida Olesen (under punkt 12), Pernille Egelund Johansen (under punkt 12), Pia Søndergaard fra Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab (under punkt 2), Jesper Prip Sindberg (fra KUBEN Management, under punkt 12) og Rasmus Holm Hansen (fra Kammeradvokaten, under punkt 12)*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Organisationsbestyrelsen	3
Sager til beslutning:.....	4
4. TEMA: Årsberetning og status på målsætningsprogram for Ballerup Ejendomsselskab.....	4
5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2018/2019.....	6

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

6. Selskabets driftsbudget 2020/2021.....	9
7. Rameaftale mellem Ballerup Kommune og de almene boligselskaber	9
8. Udlejningstal 2018	10
9. Ballerup Ejendomsselskab - vedtægtsændring og forretningsorden	11
10. Forberedelse af styringsdialog.....	13
11. Fremtidens servicecenter	13
12. Ellebo.....	15
13. Den gode bestyrelse - KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse	17
14. Bestyrelseshonorar 2019/2020	19
15. Principper for feriefremleje i KAB-fællesskabet.....	20
Sager til orientering:.....	21
16. Organisationsbestyrelsen orienteres om:	21
Ballerup Ejendomsselskab - logo og identitet	21
Stationsgården - helhedsplan, status	21
Lindevang - helhedsplan, status.....	22
Egestrædet - udskiftning af døre/vinduer i boligerne samt renovering af fælleshuset.....	22
Tøndehvælv - helhedsplan, status	23
Sønderhaven - problemerne med korrosion i varmeinstallationen	24
Almene Boligdage	25
17. Eventuelt.....	25
Bilag 2: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 4: Status på målsætningsprogram 2016-2020.....	5
Bilag 4.1: Udkast til årsberetning 2018/2019	5
Bilag 6: Selskabets budget for 2020/2021	9
Bilag 7: Ballerupaftalen.....	9
Bilag 9: Rettelser, som det anbefales indarbejdet i selskabets vedtægter	13
Bilag 9.1: Forretningsorden for Furesø Boligselskab til inspiration	13
Bilag 11: Nyt servicecenter	14
Bilag 13: Bestyrelsesuddannelsen 2020.....	19

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referat fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 17. september 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, og dette blev underskrevet af formanden.

2. Revisionsprotokol

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

Bilag 2: Revisionsprotokol

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning og underskrev denne.

3. Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsens sammensætning for nærværende:

Navn:

Inge Støvring Petersen, formand

Susann Taha, næstformand

Carsten Alexander Bardram

Hanne Wittus

Jette Engel Andersen

På valg i år:

2020

2019

2019

2020

2020

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

John Olsen	2020
Ole H. Andersen	2020
Kurt Helge Sørensen	2019
Gert Jensen, personalerepræsentant, observatør	2020
Tom Schiermer Nielsen, udpeget af Ballerup Kommune	2021

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

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

Følgende organisationsbestyrelsesmedlemmer er på valg i 2019: Susann Taha, Carsten Alexander Bardram og Kurt Helge Sørensen.

Serviceleder Gert Jensen blev på personaleforeningens møde den 26. juni 2018 genvalgt, for en 2-årig periode, som personalerepræsentant i Ballerup Ejendomsselskabs organisationsbestyrelse (Gert sidder som observatør i organisationsbestyrelsen).

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning:

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

Repræsentantskabet vedtog i 2016 et målsætningsprogram som rummer 20 mål under overskrifterne trivsel, drift og bæredygtighed. Målsætningsprogrammet løber til udgangen af 2020 og organisationsbestyrelsen har aktivt arbejdet løbende på 19 af målene med forskellige tiltag.

Status på målsætningsprogram vedlægges til orientering (**bilag 4**).

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

Siden sidste år har selskabets særligt haft fokus på at definere fremtidens service og dermed sikre en god og inddragende proces, som understøtter flere af målene i målsætningsprogrammet.

Således har både bestyrelsesmedlemmer og medarbejdere været inddraget i processen, som er mundet ud i en kernefortælling for selskabet: "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."

På baggrund af selskabets kernefortælling, har medarbejderne udformet deres egen service-regel: "Vi giver hurtig respons og løser opgaven rigtigt første gang (eller giver den videre til en der kan). Vi vurderer opgaven og er fleksible i forhold til beboeren og følger op".

Udkast til årsberetning vedlægges til organisationsbestyrelsens behandling med henblik på godkendelse af den endelige årsberetning inklusiv eventuelle rettelser/tilføjelser (**bilag 4.1**).

Som del af årsberetningen er indeholdt boligorganisationens egenkontrol, som ifølge de seneste revisioner af den almene lovgivning erstatter forvaltningsrevisionen.

I forlængelse af egenkontrollen er foreslået følgende mål for det kommende år:

- Den opnåede besparelse på organisationsniveau fastholdes i det kommende regnskabsår
- Der tages beslutning om eventuelt nyt, samlet servicecenter, som vil kunne give yderligere effektiviseringer i driften
- Boligorganisationen implementerer nye retningslinjer for service på servicecentrene.
- Der gennemføres udbud på normalistandsættelse af flyttelejligheder.
- Dertil er der et mål i målsætningsprogrammet, som foreslås arbejdet på i 2020: "At definere kvalitetsparametre, måle på dem og gennemføre kontrol af opgave løst af eksterne leverandører og egne medarbejdere - eksempelvis gennem evalueringsskemaer til håndværkerbesøg i boligerne".
- Udarbejdelse af nyt målsætningsprogram for 2021-2025.

Bilag 4: Status på målsætningsprogram 2016-2020

Bilag 4.1: Udkast til årsberetning 2018/2019

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning inklusiv eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 3. december 2019. Organisationsbestyrelsen godkender samtidig de opstillede mål for den kommende periode.

Der blev fra organisationsbestyrelsens side ytret ønske om en evaluering af beboer-app'en.

Beboerapp'en mangler at kunne vise lejekontrakter. Disse har tidligere været vist. Derudover mangler der referater (ingen vedhæftede filer). John Petersen informerede om, at beboerapp'en ikke kan indlæse gamle lejekontrakter. Det uploades kun lejekontrakter indgået efter den 1. juni 2019. Dette undersøges nærmere, og fejl og mangler vedrørende beboerapp'en meldes ind til Driftssupport.

3D-opmåling af lejemål er igangsat. Der var fra organisationsbestyrelsens side ønske om, at der gives en status på projektet til organisationsbestyrelsesmødet den 17. marts 2019.

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 3. december 2019. Organisationsbestyrelsen godkendte samtidig de opstillede mål for den kommende periode.

5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2018/2019

Årets resultat pr. 30.6.2019 for boligorganisationen udviser et overskud på 1.013.348 kr., som henlægges til arbejdskapitalen, således at denne udgør 9.034.208 kr.

Den samlede egenkapital for boligorganisationen er herefter 43.699.995 kr., hvoraf dispositionsfonden udgør 34.665.787 kr.

Den samlede balancesum for boligorganisationen er på 166.184.838 kr.

Resultatopgørelsen for de enkelte afdelinger udgør følgende:

Selskabets og afdelingernes regnskab for 1.7.2018 - 30.6.2019

47 Ballerup Ejendomsselskab

Selskabets regnskab for tiden 1.7.2018 til 30.6.2019 balancerer med 26.384.844 kr. og slutter med et overskud på 1.013.348 kr., der henlægges til arbejdskapitalen.

Selskabets dispositionsfond udgør 34.665.787 kr. inklusiv indskud i Landsbyggefonden, hvilket svarer til 20.284 kr. pr. lejemålsenhed. Den disponible andel udgør 13.115.838 kr., hvilket svarer til 7.674 kr. pr. lejemålsenhed.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

47-1 Stationsgården

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2018 til 30.6.2019 balancerer med 8.107.020 kr. og slutter med et overskud på 551.591 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 23.322.287 kr.

47-2 Ellebo

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2018 til 30.6.2019 balancerer med 19.509.824 kr. og slutter med et overskud på 121.300 kr., hvor 79.775 kr. anvendes til afskrivning af egenfinansiering, mens 41.525 kr. overføres til opsamlet overskud.

Status balancerer med 491.667.170 kr.

47-9 Egebjergvang

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2018 til 30.6.2019 balancerer med 11.596.936 kr. og slutter med et overskud på 106.509 kr., der anvendes til afvikling af egenfinansiering.

Status balancerer med 128.503.554 kr.

47-10 Lindevang

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2018 til 30.6.2019 balancerer med 864.210 kr. og slutter med et overskud på 36.263 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 9.333.475 kr.

47-12 Skotteparken

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2018 til 30.6.2019 balancerer med 7.508.532 kr. og slutter med et overskud på 391.678 kr., der anvendes 224.846 kr. til afvikling af underfinansiering og 166.832 kr. der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 126.835.999 kr.

47-13 Tøndehvælv

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2018 til 30.6.2019 balancerer med 2.234.348 kr. og slutter med et overskud på 81.186 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 34.125.925 kr.

47-14 Egestrædet

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2018 til 30.6.2019 balancerer med 3.316.022 kr. og slutter med et overskud på 116.641 kr., der anvendes 64.227 kr. til afvikling af underfinansiering samt 52.415 kr. der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 53.889.935 kr.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

47-15 Thermologica

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2018 til 30.6.2019 balancerer med 586.780 kr. og slutter med et underskud på 9.713 kr.

Status balancerer med 10.495.883 kr.

47-16 Sønderhaven

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2018 til 30.6.2019 balancerer med 7.697.670 kr. og slutter med et overskud på 190.150 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 147.338.586 kr.

47-17 Søfryd

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2018 til 30.6.2019 balancerer med 6.093.618 kr. og slutter med et overskud på 8.895 kr.

Status balancerer med 127.779.831 kr.

47-22 Teglvangen

Driftsregnskabet for tiden 1.11.2018 til 30.6.2019 balancerer med 2.742.693 kr. og slutter med et overskud på 1.565.219 kr.

Status balancerer med 93.963.325 kr.

47-30 Lundegården

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2018 til 30.6.2019 balancerer med 78.955.033 kr. og slutter med et overskud på 197.538 kr., der anvendes til afvikling af underfinansiering.

Status balancerer med 1.413.834.474 kr.

Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2018/2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender de fremlagte regnskaber med ovenstående bemærkninger.

Mick Holm Kristensen fra KAB gennemgik selskabets og afdelingernes regnskaber for 2018/2019.

Organisationsbestyrelsen godkendte de fremlagte regnskaber.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

6. Selskabets driftsbudget 2020/2021

Selskabets budget for 2020/2021 vedlægges som **bilag 6**. Budgettet indeholder en budgetreserve på 179.000 kr. og forudsætter en stigning i nettoadministrationsbidrag på 76 kr., således at nettoadministrationsbidraget for 2020/2021 vil udgøre 4.903 kr. pr. lejemålsenhed.

Bilag 6: Selskabets budget for 2020/2021

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender Ballerup Ejendomsselskabs budget for 2020/2021.

Mick Holm Kristensen fra KAB gennemgik Ballerup Ejendomsselskabs budget for 2020/2021.

Organisationsbestyrelsen godkendte Ballerup Ejendomsselskabs budget for 2020/2021.

7. Rammeaftale mellem Ballerup Kommune og de almene boligselskaber

Den indgåede rammeaftale har løbet i nogle år og Ballerup Kommune ønsker at forny aftalen.

Ballerup Kommune har indkaldt til 2 forhandlingsmøder på administrativt niveau i løbet af november 2019.

På disse møder bliver den indgåede aftale drøftet, herunder forslag til ændringer.

I løbet af januar 2020 får kommunalbestyrelsens økonomiudvalg et aftaleudkast til kommentering.

Derefter kommer aftaleudkastet ud til behandling i organisationsbestyrelsen, forventeligt til organisationsbestyrelsens møde den 6. marts 2020.

Derefter forventes det, at rammeaftalen bliver godkendt i økonomiudvalget i løbet af juni 2020.

Når rammeaftalen er på plads, skal den eksisterende aftale af november 2016 mellem Ballerup Ejendomsselskab og Ballerup Kommune genforhandles.

Bilag 7: Ballerupaftalen

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter punktet.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

Ballerup Kommune har nu 35 % anvisning (25 % lovmæssigt + 10 % med vekslende kriterier). De 35 % er dog ikke fuldt udnyttet. Kommunens udspil til forhandlingerne er 100 % anvisningsret.

Ballerup Ejendomsselskab ønsker ikke mere kommunal anvisning end i den gældende aftale. Boligorganisationen ønsker at sikre en velfungerende beboersammensætning i alle afdelinger gennem brugen af fleksible kriterier. De 4 hovedpunkter i den oprindelige aftale opfatter boligorganisationen stadig som fornuftige.

8. Udlejningstal 2018

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 2018 for Ballerup Ejendomsselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2018 fordelt på typer af boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der er i 2018 i alt indgået 5.511 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Ballerup Ejendomsselskab er der i 2018 indgået 218 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
9,8	8,1	36,8	24,6	54,84	51,7	11,1	9,8	3,5	5,7

Anvisninger 2015 - 2018

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2015	63	3.855	6,3	20,4	22,2	29,2	19,0	18,1	1,6	7,3	3,2	4,1	47,6	21
2016	124	3.197	2,4	11,9	7,3	35,6	2,4	17,9	59,7	6	5,6	4,8	22,6	23,7
2017	180	3.506	0,6	9,3	10,6	34,3	5,0	11,9	67,2	16,9	7,8	6,1	8,9	21,6
2018	152	3.229	57,89	15,5	5,92	33,8	9,21	15,4	2,63	5,5	6,58	6,2	17,76	25,5

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2015 - 2018 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

*(Andet = byfornyelse + særboliger + kombineret)

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 5.174 boliger pr. 1. januar 2019. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For Ballerup Ejendomsselskab er der pr. den 1. januar 2019 70 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2014 - 2018

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

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2014	1649	43.941	9	246	1	38
2015	1649	44.205	4	181	1	38
2016	1649	44.288	4	126	1	34
2017	1649	44.570	9	153	4	34
2018	1649	45.200	3	187	0	23

*(familie, ældre og ungdom)

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter punktet og overvejer, om der skal tages nye initiativer på baggrund heraf.

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet og konkluderede at der ikke skulle tages nye initiativer.

9. Ballerup Ejendomsselskab - vedtægtsændring og forretningsorden

Nye normalvedtægter

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har, for at fremme digital kommunikation, foretaget tilpasning af bekendtgørelserne om normalvedtægter for almene boligorganisationer og administrationsorganisationer.

Den almene boligsektor forventes at blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021, men inden den endelige tilslutning vil der være en overgangsperiode, hvor de almene boligorganisationer skal gøre sig klar til tilslutningen.

I den forbindelse har Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pr. den 1. oktober 2019 foretaget følgende ændringer i bekendtgørelser om normalvedtægter:

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Digitale dokumenter (for eksempel via e-mail) opfylder herefter bekendtgørelsernes krav om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom
- Lejere, der er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved et fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen

Udgangspunktet i lov om leje af almene boliger er digital kommunikation, men det har hidtil ikke været afspejlet i normalvedtægterne, hvor det indtil nu har krævet en særskilt aftale mellem den enkelte lejer og boligorganisationen at indkalde digitalt til afdelingsmøder og repræsentantskabsmøder/generalforsamlinger.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil boligorganisationer fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder/generalforsamlinger og til afdelingsmøder uden aftale med den enkelte lejer. Det kræver dog, at boligorganisationen sender et fysisk brev til de enkelte lejere med meddelelse om, at boligorganisationen fremover vil indkalde digitalt, og med orientering om muligheden for at blive fritaget herfor.

Lejerne kan ikke blive fritaget blot ved at give besked til boligorganisationen om, at de ikke ønsker at modtage digitale indkaldelser. Fritagelse kan alene ske, hvis lejerne dokumenterer at være fritaget for Digital Post efter lov om Digital post fra offentlige afsendere.

Dertil kræver det, at boligorganisationen ændrer egne vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter.

Det er derfor ikke tilstrækkeligt blot at sende et brev om fremtidig digital kommunikation til lejerne, da muligheden for digital kommunikation først endeligt kan effektueres, når egne vedtægter er ændret.

Vedhæftet som **bilag 9**, er de rettelser, som det anbefales indarbejdet snarest muligt i boligorganisationernes vedtægter.

For nærmere beskrivelse henvises til BL informerer: <https://bl.dk/bl-informerer/2019/10/4319-%C3%A6ndring-af-normalvedtaegter-for-almene-boligorganisationer/>

Forretningsorden

Formanden foreslår, at organisationsbestyrelsen udarbejder en tidssvarende forretningsorden for sit arbejde, som tager højde for de nye digitale arbejdsgange i bestyrelsen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

Til inspiration er vedlagt udkast til forretningsorden udarbejdet efter skabelon fra Furesø Boligselskab som **bilag 9.1**.

Bilag 9: Rettelser, som det anbefales indarbejdet i selskabets vedtægter

Bilag 9.1: Forretningsorden for Furesø Boligselskab til inspiration

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender ændringen af vedtægterne i henhold til **bilag 9** samt nedsætter arbejdsgruppe til udarbejdelse af udkast til forretningsorden til næste møde.

*Organisationsbestyrelsen godkendte ændringen af vedtægterne i henhold til **bilag 9** samt nedsatte arbejdsgruppe bestående af Inge Støring Petersen, John Olsen og Marianne Vittrup til udarbejdelse af udkast til forretningsorden til næste organisationsbestyrelsesmøde den 17. marts 2019. Marianne indkalder arbejdsgruppen til møde.*

10. Forberedelse af styringsdialog

Der er endnu ikke modtaget indkaldelse fra Ballerup Kommune til styringsdialogmøde i 2020, men det forventes, at mødet indkaldes primo 2020.

Det foreslås, at organisationsbestyrelsen udpeger formandskabet til at deltage sammen med kundechefen, som vil blive suppleret med fagpersoner fra KAB, hvis det findes relevant i forhold til dagsordenen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen udpeger formandskabet til at deltage i styringsdialogen 2020 sammen med kundechefen og eventuelle relevante yderligere fagpersoner fra KAB.

Organisationsbestyrelsen udpegede formandskabet til at deltage i styringsdialogen 2020 sammen med kundechefen og eventuelle relevante yderligere fagpersoner fra KAB.

11. Fremtidens servicecenter

Efter boligorganisationens tidligere beslutning er Domus Arkitekter blevet bedt om at udarbejde skitseforslag for to mulige lokationer - begge i Lundegården. Dels det nuværende ejendomskontor, dels erhvervsbygningen.

Teamchef Rikard Raagaard Nannestad er projektleder på sagen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

Domus Arkitekter har gennemført en workshop med driftschefer, projektleder og kundeforfatter for at fastlægge et program at skitsere efter. Udkast til program og indledende overvejelser er vedlagt som **bilag 11**.

På basis af ønskerne i programmet vurderer Domus, at pladsen ved det nuværende ejendoms-kontor er for lille og usikkerheden ved byggeriet for stor til, at de vil anbefale at gå videre med den model.

Domus Arkitekter anslår, at der kan bygges et velfungerende servicecenter ved erhvervsbygningen. Det foreløbige overslag ligger dog noget over, hvad der tidligere er vurderet. Med omkostninger forventes servicecentret at koste 10-11 mio. kr. Hertil skal regnes erstatninger for opsigelse af lejere.

Det kan være muligt at give tilskud fra Dispositionsfonden og trækningsretten. Det er dog pt. usikkert, hvordan Dispositionsfonden påvirkes af Ellebo-sagen.

For afdelingen vil det betyde, at der kan skabes en sikker indtægt, som er afhængig af, hvad boligorganisationen vælger at betale i leje for afdelingen. Tilsvarende vil dispositionsfonden være beskyttet mod lejetab.

Bilag 11: Nyt servicecenter

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender programmet med eventuelle ændringer og vurderer, om der skal arbejdes videre med et skitseprojekt ved erhvervsbygningen og/eller overvejes andre muligheder.

Organisationsbestyrelsen godkendte programmet for det nye servicecenter med følgende kommentarer:

- *Der er behov for fælles lager,*
- *Der skal være fokus på miljø – for eksempel opsætning af ladestandere,*
- *Organisationsbestyrelsen er i tvivl, om hvor vidt lokalerne vil blive brugt til beboeraktiviteter ud over repræsentantskabsmøder, seminarer og lignende. Der skal derfor primært arbejdes på at sikre gode mødefaciliteter mv. for medarbejderne.*

Organisationsbestyrelsen var dog bekymrede over økonomien i projektet i erhvervsbygningen i Lundegården. På nuværende tidspunkt har Lundegården også en lejeindtægt på ca. 300.000 kr. årligt i bygningen. En ombygning ville kunne fjerne risikoen for lejetab, men det vil kræve, at boligorganisationen betaler et væsentligt beløb i leje til afdelingen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

Organisationsbestyrelsen ønsker derfor muligheden for at placere servicecentret i det nye Ellebo undersøgt.

12. Ellebo

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

Budgetmæssig status efter afslutning af blok 3 er udarbejdet, sådan at der kan skabes overblik over økonomien inden forventet igangsætning af blok 4. Herefter skal der indgås kontrakt i december måned, efter beboermødet er gennemført i starten af måneden. Opdateret budget er præsenteret for Ballerup Kommune og præsenteres for Landsbyggefonden den 18. november 2019. Klageskrift fra entreprenør B er nu modtaget og vurderes af Rasmus Holm Hansen, Kammeradvokaten.

Gennemgang af opdateret budget og videre orientering finder sted på selve organisationsbestyrelsesmødet.

Udbud af solceller på blok 3 er gennemført og montage er sat i gang. Anlægget udføres af Solar Future og sker under KUBEN's tilsyn og byggeledelse. Huslejestigning forventes indarbejdet i det ordinære budget.

Gennemgang af budget finder sted på selve organisationsbestyrelsesmødet.

Udførelse:	18. november - 13. december 2019
Afl levering:	13. december 2019
1 års gennemgang:	November 2020

Status Blok 4

KAB har efter Organisationsbestyrelsens godkendelse overdraget projektering og udførelse til &os Byggepartnerskabet.

Fase 2 er planmæssigt afsluttet og der er leveret et foreløbigt økonomisk overslag, der holder sig indenfor det afsatte budget.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

&os arbejder herefter videre i fase 3, frem mod en fast pris og endeligt projekt til godkendelse på beboermøde, forventeligt i starten af december. Herefter kan der indgås totalentrepriseaftale om udførelsen med forventet opstart i januar 2020 og aflevering november 2020.

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. Mock-up i nr. 91. st. tv. af facade og ventilationsanlæg er godkendt af byggeudvalget.

Nedrivning af Blok 1 og 2

Nedrivning pågår efter planen og aflevering er forventet den 15. april 2020.

KAB er ved at gennemføre delvis indfrielse af lån svarende til de nedlagte boliger. Indfrielsen af lånene samt indskud er af Landsbyggefonden forudsat dækket af Dispositionsfonden gennem provenuet fra salg af byggeretter. Indtil byggeretterne kan sælges, skal afdelingen og/eller selskabet lægge ud. KAB fremlægger forslag til mellemfinansiering på mødet - efter mødet med Landsbyggefonden mandag den 18. november 2019.

Nybyggeri i Ellebo

Ballerup Kommune har indarbejdet en bebyggelsesprocent på 95 % i forslag til lokalplan 188. Forslaget blev godkendt til udsendelse i høring på Kommunalbestyrelsesmødet den 28. oktober 2019.

Høring vare til den 7. januar 2020 og der afholdes borgermøde den 5. december 2019, Lokalplan og skema A etape 1 kan forventes godkendt til februar 2020.

Ballerup Kommune har oplyst at der er indgået boligaftale for de kommende fire år. Der er afsat i alt 34 mio. kr. samlet set, 10 mio. kr. i 2020, 0 mio. kr. i 2021, 4 mio. kr. i 2022 og 20 mio. kr. i 2023, herudover er der allerede afsatte og uudnyttede beløb.

I Ellebo er der for eksempel den del af skema B til nybyggeri, der ikke er blevet anvendt. KAB udarbejder forslag til etapeplan for nybyggeriet til videre drøftelse.

Forslag til etapeplan medbringes og forelægges på organisationsbestyrelsesmødet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender orienteringen samt godkender opdateret F2 budget, som grundlag for kontrakt på blok 4. Derudover godkender organisationsbestyrelsen plan for mellemfinansiering af delvis indfrielse af lån i afdelingen.

Der er udarbejdet foreløbigt byggeregnskab, efter Blok 3 er indflyttet. Dette har gjort det muligt at opdatere hele sagens budget.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

Der skal laves en ny entreprisaftale i midt december 2019, når beboerne er blevet præsenteret for projektet til Blok 4, på ekstraordinært afdelingsmøde den 4. december 2019.

Jesper Prip Sindberg fra KUBEN Management gennemgik slides.

Rasmus Holm Hansen fra Kammeradvokaten kom nærmere ind på erstatningerne i byggesagen vedrørende Blok 3 og proceduren omkring voldgiftsretten. BNS har sendt klageskrift. Standardfristen til svar på tilsendt klageskrift er 4 uger, hvilket ikke kan opfyldes. Kammeradvokaten har derfor bedt om fristforlængelse frem til den 1. april 2020.

Der er meget få beboere fra Blok 4 der skal genhuses. Det drejer sig om i alt 13 beboere, der skal genhuses, og proceduren er igangsat af genhusningsteamet.

I forslaget til lokalplan 188 der foreligger fra Ballerup Kommunes er der indeholdt en boligfordelingsplan. I denne boligfordelingsplan er en pulje med til salg til private andelsboliger. Det drejer sig omkring 7.500 m² og der er afsat en konservativ pris på disse byggeretter.

Der afoentes på nuværende tidspunkt en afklaring på om der skal betales moms af salget af disse byggeretter. Processen omkring at finde køber til byggeretterne er igangsat.

Processen om den formelle administrative sammenlægning af penthouseboligerne (som i byggefasen har været benævnt "Afdeling Ellebo Nybyggeri") med det eksisterende "Afdeling Ellebo" er i gang. Organisationsbestyrelsen bekræftede, at den sammenlagte afdeling kaldes "Ellebo".

Der skal udarbejdes et udkast til Skema A og organisationsbestyrelsen godkendte, at dette udkast fremsendes til organisationsbestyrelsen til godkendelse pr. mail.

Organisationsbestyrelsen godkendte orienteringen samt det opdaterede F2 budget, som grundlag for kontrakt på blok 4. Derudover godkendte organisationsbestyrelsen, at medlemfinansieringen af den delvise indfrielse af lån i afdelingen mv. sker ved udbetaling fra dispositionsfonden suppleret med lån fra arbejdskapitalen.

13. Den gode bestyrelse - KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse

KAB er efter ønske fra mange i KAB-fællesskabet, og efter inspiration fra blandt andet 3B, ved at udvikle en bestyrelsesuddannelse for beboervalgte. Uddannelsen tilbydes fra januar 2020 og afvikles to gange i 2020 med 20 deltagere på hvert hold.

Bestyrelsesuddannelsen lægger vægt på de ledelsesmæssige aspekter af bestyrelseshvervet, og uddannelsen er dermed et kvalificeret supplement til de almindelige redskabskurser.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

Aktiv investering fra de deltagende er en forudsætning for at nå et højt niveau i uddannelsen, så deltagerne får maksimalt udbytte.

Boligorganisationen bedes beslutte, om man ønsker at indstille maksimalt to personer til hvert uddannelsesforløb i 2020.

I vedlagte notat er uddannelsens fokus, målgruppe, forudsætninger for deltagelse og pris uddybet, ligesom der fremgår mere detaljerede oplysninger om de enkelte moduler. Ansøgningsskema ligger på Frontplanner.

Ansøgningsprocedure

Deltagelse kræver en skriftlig, motiveret ansøgning ved udfyldelse af ansøgningsskema, som skal sendes til organisationsbestyrelsen tids nok til, at de kan nå at behandle og indstille ansøgere inden ansøgningsfristen den 2. december 2019.

Organisationsbestyrelsen udvælger, hvilke kandidater de indstiller til uddannelsen og kan max. indstille to deltagere til hvert uddannelsesforløb. Organisationsbestyrelsen kan vælge at indstille deltagere til begge forløb.

Organisationsbestyrelsen sender kontaktinformation på deltagerne til KAB på bestyrelsesmailen: bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk senest 2. december 2019.

Kursusenheden sammensætter de endelige hold til bestyrelsesuddannelsen. Det forsøges, så vidt muligt, at fordele pladserne ligeligt blandt KAB-fællesskabets medlemmer. Det betyder, at det forventes at blive nødvendigt med en prioritering blandt de indstillede ansøgere, og får man som deltager ikke plads på de planlagte hold, kommer man på en venteliste.

Der kan forventes en tilbagemelding til alle ansøgere om deltagelse senest fire uger før uddannelsesstart.

Økonomi

Uddannelsen koster 12.000 kr. pr. deltager og kan betales i to rater over to regnskabsår, hvis det ønskes. Det foreslås, at boligorganisationen finansierer eventuelle pladser.

Tidspunkt og periode

Uddannelsen gennemføres to gange årligt og består af syv moduler, hvor første modul gennemføres som et internat fra fredag kl. 17.00 til lørdag kl. 15.00. De efterfølgende moduler foregår i KAB i Vester Voldgade/Studiestræde i tidsrummet kl. 17.15 - 21.00.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

I 2020 afholdes de to forløb på følgende datoer:

Forår 2020: 24-25/1, 26/2, 16/3, 2/4, 22/4, 19/5 og 8/6 2020

Efterår 2020: 28-29/8, 17/9, 8/10, 27/10, 11/11, 30/11 og 14/12 2020

Bilag 13: Bestyrelsesuddannelsen 2020

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, om de ønsker at afsætte økonomi til Bestyrelsesuddannelsen og indstille op til to deltagere pr. uddannelsesforløb i 2020 samt tager stilling til betaling for deltagelse; er det organisation eller afdeling, der skal finansiere deltagelse.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at selskabet finansierer deltagelse til bestyrelsesuddannelsen for op til to deltagere pr. uddannelsesforløb i 2020.

Derudover besluttede organisationsbestyrelsen, at såfremt nogle måtte have kendskab til potentielle deltagere, sendes en mail rundt, så deltagerne kan blive meldt ind til Trine Sander senest den 2. december 2019.

14. Bestyrelseshonorar 2019/2020

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at organisationsbestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, det vil sige fra den 1. juli 2019.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 82,99 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 49,79 kr. pr. lejemålsenhed.

Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2019. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 81.693 kr. til ca. 85.670 kr. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles ligeligt mellem alle organisationsbestyrelsens medlemmer således, at formanden i 2018 har modtaget 9.518 kr., næstformanden 9.518 kr. og de øvrige medlemmer 9.518 kr.

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

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

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

15. Principper for feriefremleje i KAB-fællesskabet

I 2014 besluttede KAB efter ønske fra flere beboere, at også beboere i KAB-fællesskabet bør have mulighed for at benytte feriebytte, hvor man bytter bolig med en anden familie, eller udlejning gennem for eksempel Airbnb, således at disse ikke stilles dårligere end beboere i andre ejerformer.

Flere boligorganisationer ønsker en diskussion af fordele og ulemper ved den nuværende ordning og ønsker at tage stilling til, hvorvidt beboerne fortsat skal have mulighed for at udleje deres bolig i kortere perioder igennem portaler som for eksempel Airbnb.

Ordningen kan give nogle beboere mulighed for selv at komme på ferie, fordi man i en periode får sin husleje dækket.

Officielt søgte ca. 70 personer KAB om tilladelse til at feriefremleje i 2018, men KAB er klar over, at antallet af udlejninger er langt større end dette, hvorfor der er fokus på at få beboerne til at følge reglerne. Hvis boligorganisationen vælger helt eller delvist at forbyde ferieudlejning, skal man være opmærksom på, at dette ikke i sig selv vil hindre ulovlig fremleje, og at det er vanskeligt at føre tilsyn.

Udgangspunktet i KAB-fællesskabet er, at feriefremleje er tilladt i op til seks uger om året. Der er dog flere regler, der skal overholdes, herunder at den opkrævede betaling ikke overstiger den tilsvarende lejebetaling. Beboeren må således ikke have overskud på udlejningen. KAB skal godkende en ansøgning fra beboeren, inden korttidsudlejningen begynder. Vejledningen kan findes på KAB's hjemmeside.

Boligorganisationen har også mulighed for at beslutte, at der i en eller flere afdelinger ikke skal tillades korttidsudlejning, for eksempel i afdelinger med meget central beliggenhed, eller afdelinger med systematisk udlejning i strid med reglerne, og deraf følgende gener for de øvrige beboere.

Vær opmærksom på, at udlejning via Airbnb indberettes automatisk til Skattestyrelsen. Det følger af en aftale imellem Skattestyrelsen og Airbnb.

Såfremt lovgivningen på området ændres, tilpasses ordningen hertil.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

I tilfælde, hvor en lejer i KAB-fællesskabet udlejer sin lejlighed i strid med reglerne i afdelingen, kan der sendes en advarsel til beboeren, og i værste fald kan beboeren risikere at miste sit lejemål. Det er boligorganisationen/KAB, der skal dokumentere, at reglerne er overtrådt.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvorvidt korttidsudlejning som udgangspunkt fortsat skal være tilladt i op til seks uger om året.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at korttidsudlejning som udgangspunkt fortsat skal være tilladt i op til seks uger om året.

Sager til orientering:

16. Organisationsbestyrelsen orienteres om:

Ballerup Ejendomsselskab - logo og identitet

Formanden ønsker en drøftelse af brug af logo og identitet i selskabet.

KAB har på baggrund af tilbagemeldinger i projektet Plads til forskellighed nedsat en opgavegruppe om logo og identitet. Formanden deltager i arbejdsgruppen.

Arbejdsgruppen har blandt andet udpeget en række breve, hvor boligorganisationens logo i fremtiden kan anvendes.

Stationsgården - helhedsplan, status

Efter møde med Ballerup Kommune i september 2019, hvor kommunen udtrykte bekymring for den forelagte helhedsplan hvad boligstørrelser angår, har Rambøll været i dialog med Landsbyggefonden i forhold til konsekvensen for renoveringsstøtten, hvis der laves færre boligsammenlægninger end forudsat. Rådgiver er i gang med at udarbejde revideret materiale til indsendelse til Landsbyggefonden, herunder budget for renovering med færre boligsammenlægninger.

Når materiale er indsendt afventes en tilbagemelding og finansieringsskitse fra Landsbyggefonden, eventuelt baseret på ovenstående, hvis sagen budgetmæssigt kan hænge sammen med de færre boligsammenlægninger.

Når tilbagemelding og finansieringsskitse er modtaget fra Landsbyggefonden vil muligheder blive drøftet med følgegruppen og med Ballerup Kommune.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

Lindevang - helhedsplan, status

I perioden 2016-2017 har følgegruppen for Lindevang, i samarbejde med KAB og KAB's rådgiver, Rambøll, drøftet muligheder for ombygning af afdelingens 21 ungdomsboliger til 6 familieboliger. Arbejdet med boligsammenlægning blev dog stoppet, da Ballerup Kommune ikke var positivt stemt for nedlæggelse af små boliger.

I starten af september 2019 afholdt KAB og Rambøll, møde med Ballerup Kommune om status på helhedsplanerne for henholdsvis Stationsgården og Lindevang. Ved mødet fastholdt kommunen fortsat, at der skal være små boliger i Lindevang.

KAB/Rambøll understregede i den forbindelse, at renovering uden samtidig boligsammenlægninger vil betyde mindre mulighed for støtte fra Landsbyggefonden, hvormed kun de absolut mest presserende arbejder kan omfattes af renoveringen.

I oktober 2019 har Ballerup Kommune imidlertid åbnet mulighed for alligevel at nedlægge små boliger i Lindevang, såfremt at der i Ellebo, som en slags 'kompensation', kan etableres flere små boliger end umiddelbart planlagt.

På baggrund af den nye melding fra Ballerup Kommune, om eventuel mulighed for boligsammenlægninger i Lindevang, indsendes forslag og budget for boligsammenlægninger til Landsbyggefonden med henblik på drøftelse om støttemuligheder. Landsbyggefonden har ved besigtigelsen tilbage i marts 2017 tilkendegivet mulighed for støtte til boligsammenlægninger i afdelingen.

Såfremt at Landsbyggefondens ser positivt på støttemulighed til boligsammenlægninger vil drøftelser om skitseforslag blive genoptaget med henholdsvis følgegruppen og kommunen.

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

Ulrik Rosenkrans Nielsen er koblet på Egestrædets sag som projektleder.

Den 23. oktober 2019 var Ulrik Rosenkrans Nielsen forbi Egestrædet, hvor han besigtigede Glashuset, boligerne samt fik en orientering om sagens indhold og stade.

Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelsen den 5. november 2019, hvor projektlederen er blevet præsenteret for afdelingsbestyrelsen. Der er aftalt ekstraordinært afdelingsmøde om økonomien for projektet. Mødet holdes den 5. december 2019.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

Tøndehvælv - helhedsplan, status

Efter sidste afholdte organisationsbestyrelsesmøde er Pålsson Arkitekter blevet valgt til at udarbejde supplerende materiale i forhold til Landsbyggefondens bemærkninger til tidligere undersøgelser foretaget af Tegnestuen Ebbe T Højer.

I september 2019 er Michala Crone tiltrådt som ny projektleder på sagen. Der er endnu ikke lavet en tidsplan for det videre forløb, men der er afholdt et opstartsmøde med driftschef og driftsleder i afdelingen, og de har modtaget rapporten til orientering.

Projektleder har fået information om følgegruppen og tager kontakt til gruppen med henblik på det videre forløb.

Pålsson Arkitekter har udarbejdet en rapport på baggrund af følgende:

- Aftaler og oplysninger indgået med administrator på foranledning af Ballerup Ejendomsselskab
- Eksisterende tegninger
- Tidligere undersøgelser af facader og skimmel inde i boligerne
- Tidligere rapporter fra Rambøll, Hussvamp Laboratoriet, Tegnestuen Ebbe T. Højer m.v.
- Besigtigelser og destruktive undersøgelser i afdelingen, april/maj 2019

Rapportens væsentlige punkter omhandler følgende:

- Facadernes tilstand, hvor råd- og svampeskader er forårsaget af manglende luftspalte mellem facadeplader og bagvedliggende isolering
- Vinduernes tilstand, som fremstår med afskallet maling, råd og kraftig opfugtning
- Defekte tætningslister, som derved ikke fungerer, som de skal
- Hårde og sprøde fuger, som derved ikke fungerer, som de skal

Rapporten kommer med følgende forslag til renoveringstiltag:

- Udskiftning af facadeplader
- Udbedring af bagvedliggende skeletkonstruktion, udskiftning af eksisterende isolering
- Påbygning af skeletkonstruktion for at isolere facaderne yderligere, og eventuel forstærkning af fundament i forbindelse med udvidelse af facade
- Udvidelse af tagudhæng for at beskytte facaderne, nye tagbrædder, tagpap, tagrender og nedløb
- Etablering af luftspalte mellem facadeplader og skeletkonstruktion
- Ændring af eksisterende tagrendeløsning ved franske altaner, da disse giver anledning til vandindtrængen
- Udskiftning af vinduer og døre

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

- Efterisolering af tage

Helhedsplanen skal konkretiseres på baggrund af rapportens konklusion og arbejdet med drift og følgegruppe.

Der skal, endvidere, udarbejdes budget og finansiering.

Sønderhaven - problemerne med korrosion i varmeinstallationen

Gjensidige Forsikring er, efter måneders udskydelse og ekstra spørgsmål til Teknologisk Institut, vendt tilbage til Willis med et svar i forbindelse med rapporten fra Teknologisk institut.

Som nedenstående svar viser, fastholder Gjensidige Forsikring undtagelsesbestemmelsen i policen vedrørende varmeinstallationen.

"Undtagelse for rør- og vandskader på og hidrørende fra centralvarmeinstallationen fastholdes
På baggrund af svarene må det antages at alle dele af centralvarmeinstallationen på ejendommen Sønderhaven lider af korrosionsskade. Vi kan derfor ikke tilbyde i nogen grad at ophæve undtagelsesbestemmelsen i policen. Policeklausulerne præciseres til gengæld, således at der fremover fremgår tydeligt at det alene er centralvarmeinstallationen samt vandskader som hidrører der fra, der er undtaget.

Klausulerne bliver her efter følgende:

Klausul 1

For Stiklednings- og rørskade

Plejecenter Sønderhaven, Søndergårds Allé 100, 2760 Måløv er ikke dækket i tilfælde af skader på eller hidrørende fra afdelingens centralvarmeinstallation.

Klausul 2

For Vandskader under Husejer eks. storm

Plejecenter Sønderhaven, Søndergårds Allé 100, 2760 Måløv er ikke dækket i tilfælde af skade hidrørende fra afdelingens centralvarmeinstallation."

Energi- og Varmekonsulent Brian Kaarsberg vil snarest muligt udarbejde et svar til Gjensidige Forsikring for at præcisere, hvordan anlæggene hænger sammen, og få en dialog om svarene fra Teknologisk institut, hvor en del går ud på formodninger og forventninger og ikke fakta.

Det undersøges ligeledes om sagen i Byggeskadefonden kan genoptages.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

Almene Boligdage

BL har indkaldt ideer til præsentation på Almene Boligdage 2020, som afholdes den 11.-12. september 2020 i Bella Center, København.

KAB har i år valgt at spørge boligorganisationerne i KAB-fællesskabet om lyst til at præsentere ideer på Almene Boligdage. Fristen for at indsende ideer var i november 2019. Formanden har i den forbindelse vurderet, at selskabets ressourcer på nuværende tidspunkt er rigeligt bundet op af igangværende sager. Der er derfor ikke indsendt ideer fra Ballerup Ejendomsselskab.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog samtlige orienteringer til efterretning.

17. Eventuelt

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:

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, Agermskrænten 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)

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. november 2019

Udsendt den 25. november 2019

Organisationsbestyrelsesmøde sluttede kl. 21.07.

Formand, Inge Støring Petersen