

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022



Organisationsbestyrelsesmøde den 15. marts 2022, kl. 17.00 i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Deltagere: Inge Støvring Petersen, Carsten Alexander Bardram, John Olsen, Ole H. Andersen, Kenneth Solhof-Nielsen, Tina Eckhaus, Susann Taha, Lolan Marianne Ottesen, Mogens Lønnqvist og Gert Jensen (observatør)

Fra KAB: Michael Glenvad Andersen

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	4
3. Driftsbudgetter 2022/2023.....	4
4. Ellebo - åbning af beboerlokale	5
5. Fremtidige åbnings- og telefontider på ejendomskontorerne	6
6. Den gode bestyrelse - KAB-fællesskabets - bestyrelsesuddannelse	8
7. Ny politik - videresendelse af mails	9
8. Finansiering af Ellebo Seniorbofællesskab.....	10
9. Lindevang - status.....	12
10. Strategiske pejlemærker og nyt strategiprogram 2023 - 2026	13
11. (LUKKET PUNKT).....	14
12. Sager til orientering.....	14
Ballerup Ejendomsselskab - anvisningsaftale.....	15
Egestrædet - vinduesudskiftningen	15
Stationsgården - status	15
Ellebo - status.....	16
Tøndehvælv - status.....	17
Boligsocial pulje	18
Godkendelse af Ballerup Ejendomsselskabs årsregnskab 2019/2020.....	18
Orientering om driftssager.....	18

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

Beboerklagenævns sager	22
13. Eventuelt.....	22
Bilag 3: Afdelingsbudgetter 2022/2023.....	4
Bilag 5: Åbningstider Ballerup Ejendomsselskab.....	7
Bilag 6: Bestyrelsesuddannelsen	9
Bilag 8: Eksempel på tidslinje over aktiviteter i naboskabsproces	11
Bilag 10: Strategiske pejlemærker 2023 - 2026.....	14
Bilag 12: Anvisningsaftale	15
Bilag 12.1: Præsentation fra orienteringsmøde den 23. februar 2022.....	17
Bilag 12.2: Præsentation fra orienteringsmøde den 10. marts 2022	17
Bilag 12.3: Notat vedrørende tilskud til boligsociale projekter	18
Bilag 12.4: Blanket til ansøgning om tilskud til et boligsocialt projekt.....	18
Bilag 12.5: Til boligafdelingerne - mulighed for at søge boligsocial pulje i 2020-2022.....	18
Bilag 12.6: Skrivelse fra Ballerup Kommune vedrørende godkendelse af regnskab 2019/2020.....	18
Bilag 12.7: Statistik for beboerklagenævns sager 2018-2022.....	22

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referatet fra seneste afholdte organisationsbestyrelsesmøde fremlægges til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives af formanden.

Referat fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 22. november 2021 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

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

Susann Taha blev valgt som dirigent og referatet blev godkendt uden bemærkninger.

2. Revisionsprotokol

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Der er ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde foretaget indførelse i protokollen.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

Sager til beslutning:

3. Driftsbudgetter 2022/2023

Organisationsbestyrelsen godkender jf. vedtægterne afdelingernes budgetter.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender budgetterne for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Afdeling	Ny m2-leje	Stigning i %
Stationsgården	751,38	3,77%
Ellebo	1.056,41	0,00%
Egebjergvang familieboliger	1.091,98	0,47%
Egebjergvang ungdomsboliger	839,65	3,67%
Lindevang	1.232,76	3,13%
Skotteparken	1.048,49	2,97%
Tøndehvælv	1.033,28	2,45%
Egestrædet	949,33	1,16%
Thermologica	913,64	0,84%
Sønderhaven	1.263,16	0,71%
Søfryd	1.122,93	0,24%
Teglvangen	1.073,41	0,00%
Lundegården	1.141,64	0,89%
Lundegården ungdomsboliger	1.133,08	0,20%

Bilag

Bilag 3: Afdelingsbudgetter 2022/2023

Budgetterne blev godkendt, med forbehold for de tre afdelinger som mangler godkendelse på det ordinære afdelingsmøde. Det drejer sig om Ellebo, Egebjergvang og Lundegården. Der var tilkendegivelse fra organisationsbestyrelsen om, at man kunne ønske sig bedre forklaring på huslejestigning af hensyn til forståelsen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

4. Ellebo - åbning af beboerlokale

Der er og har været et ønske om genåbning af beboerlokalet i Ellebo, hvilket desværre ikke har været muligt af flere årsager, som beskrevet i nedenstående.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter muligheden for at beboerne i Ellebo benytter faciliteterne i de andre afdelinger.

Situationen er at der stadig florere Corona i samfundet og at medarbejderne reelt ikke må bruge faciliteter som er åbne for andre jf. arbejdsmiljøloven. Det har derfor ikke været muligt at genåbne for udlejning til Ellebos beboere.

Derudover vil en åbning for udlejning nok være en stakkel frist idet der arbejdes med frasalg af grunden hvor faciliteterne er beliggende. Det er en proces der er i en fase hvor det går rigtig stærkt idet det forventes at en bebyggelse af området vil ske på samme tid som byggeriet af område 2 for Ellebo, hvor der opføres 176 nye boliger.

For at imødekomme et behov for beboerne i Ellebo har Lundegården og Egebjergvang tilkendegivet at de er villige til at udleje deres faciliteter til beboerne i Ellebo. Ligeledes håbes der på at Skotteparken og Stationsgården også giver tilsagn.

En eventuel udlejning vil naturligvis være på den enkelte afdelings vilkår.

Økonomiske konsekvenser

De enkelte afdelinger har mulighed for lidt ekstra indtjening efter en lang periode med ingen eller begrænset udlejning.

Det videre forløb

Såfremt bestyrelsen efter drøftelse kan acceptere en udlejning på tværs af afdelingerne, vil beboerne i Ellebo blive orienteret om mulighederne.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelserne i de respektive afdelinger orienteres om de udvidede udlejningsmuligheder og Beboerne i Ellebo informeres om tilbuddet.

Der var enighed om at afdelingerne hjælper hinanden i Ballerup Ejendomsselskab og at beboerne i Ellebo vil kunne benytte faciliteterne i de andre afdelinger indtil deres egne faciliteter er etableret.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

5. Fremtidige åbnings- og telefontider på ejendomskontorerne

Organisationen har tidligere besluttet at vi ikke holder kontoerne åbne for fremmøde grundet Corona. Og at telefon- og åbningstider tages op til revision på mødet i marts. Dette med baggrund i udarbejdede opkaldsstatistik.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter telefon- og åbningstiderne frem til januar 2023, hvor det nye servicecenter forventes ibrugtaget.

Med baggrund i udarbejdede opkaldsstatistikker, og erfaringer fra disse drøftes telefontiderne i afdelingerne. Derudover drøftes og besluttes behov for fysiske åbningstider.

Opkaldsstatistikken er som følgende og dækker perioden fra den 1. december 2021 og til og med den 22. februar 2022.

	Indgående	mistede
Lundegården	402	10
Egebjergvang	164	7
Ellebo	285	44
Måløv	85	12
<u>I alt</u>	<u>938</u>	<u>73</u>

Under mistede opkald indgår dels opkald fra hovedkontor, dels beboer som ringer op flere gange i træk oftest to til tre gange. Derudover ligger hovedparten af de mistede opkald efter telefontid i perioden 12-19 om aftenen.

Ejendomskontorerne meddeler at de følger op på de mistede opkald enten samme dag eller dagen efter afhængig af tiden der ringes på.

Nu har servicecentrene officielt forskellige telefontider og længde på dem jf. bilag X. Det er ikke umiddelbart foreneligt med telefonsystemet, hvorfor de bør være ens for alle afdelinger i selskabet.

80 % af de indkommende opkaldene ligger i perioden mellem kl. 8:00-10:00, hvor resten ligger på andre tidspunkter senere på dagen og kun ganske få ringer i perioden mellem 7:30 og 8:00 om morgenen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

Erfaringerne er derfor at en åbningstid på telefonen i perioden 8:00-11:00 vil dække lagt de flestes behov, udover de muligheder der er med KAB app'en og mail til ejendomskontoret. Det vil være en udvidet service for de fleste afdelinger i forhold til tidligere og reducere mulighederne i Egebjerg lidt.

Generelt har der ikke været telefontid om aftenen i næsten to år hvorfor behovet bør drøftes. Åbningstid for fysisk fremmøde bør ligeledes drøftes dels i dagtimerne inden for normal åbningstid og dels behovet for en aftenåbning.

Udfordringen er, at hvis der skal bemannes på både telefoner og fysisk åbningstid både morgen og aften, vil aftentimerne blive en dobbelt udgift.

Så anbefaling fra driften er at der ikke åbnes for faste fysiske åbningstider, men at der fortsættes med at beboerne kan bestille en tid enten hos dem selv eller på ejendomskontoret, hvilket giver den største fleksibilitet.

Økonomiske konsekvenser

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

Det videre forløb

Såfremt bestyrelsen efter drøftelse vedtager nye åbningstider, både telefoniske og fysiske vil de blive effektueret hurtigst muligt.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen og formandskabet orienteres løbende omkring evt. udfordringer, klager i forhold til åbningstider.

Afdelingsbestyrelserne og Beboerne informeres om de nye åbningstider og de respektive hjemmesider opdateres.

Bilag

Bilag 5: Åbningstider Ballerup Ejendomsselskab

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

6. Den gode bestyrelse - KAB-fællesskabets - bestyrelsesuddannelse

Indstilling

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

KAB's bestyrelsesuddannelse for beboervalgte i KAB-fællesskabet er et samlet forløb på syv moduler med plads til 20 deltagere. Bestyrelsesuddannelsen lægger vægt på de ledelsesmæssige aspekter af bestyrelseshvervet, og uddannelsen er dermed et kvalificeret supplement til de almindelige redskabskurser. Aktiv investering fra de deltagende er en forudsætning for at nå et højt niveau i uddannelsen, så deltagerne får maksimalt udbytte.

Ansøgningsprocedure

- Deltagelse kræver en skriftlig, motiveret ansøgning ved udfyldelse af ansøgningskema, som skal sendes til organisationsbestyrelsen tids nok til, at de kan nå at behandle og indstille ansøgere inden ansøgningsfristen den 1. juni 2022.
- Ansøgningskemaet findes på KAB's hjemmeside under bestyrelse – tilmeld kursus – Den gode bestyrelse.
- Organisationsbestyrelsen udvælger, hvilke kandidater de indstiller til uddannelsen og kan max. indstille to deltagere til hvert uddannelsesforløb.
- Organisationsbestyrelsen sikrer at ansøgningskemaet på udvalgte deltagere, sendes til KAB på bestyrelsesmailen: bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk senest 1. juni 2022.
- Kursusteamet 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.

Tidspunkt og periode

Uddannelsen gennemføres højst 2 gange årligt og består af syv moduler + et webinar om ledelse, hvor første modul gennemføres over en hel lørdag i KAB-Huset. De efterfølgende moduler foregår også i KAB i tidsrummet kl. 17.15-21.00. Der vil efter endt uddannelse blive lagt op til at lave nogle netværksgrupper.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

Datoer for efterårsforløbet er som følger:

Hold 3 2022:

20/8, 7/9, 21/9, 5/10, 25/10, 8/11, 23/11, 7/12

Økonomi

Uddannelsen koster 12.000 kr. pr. Det foreslås, at boligorganisationen finansierer eventuelle pladser.

Det videre forløb

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

Bilag

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 KAB's hjemmeside under kurser for beboervalgte.

Bilag 6: Bestyrelsesuddannelsen

Organisationsbestyrelsen besluttede at der kan tilmeldes to personer, hvoraf Carsten Bardram gerne ville deltage som den ene.

7. Ny politik - videresendelse af mails

Der er i KAB indført en ny politik om videresendelse af mails til ekstern mailadresse for organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Indstilling

Det indstilles at medlemmer af organisationsbestyrelsen fremadrettet udelukkende benytter sin KAB mailkonto til at læse, håndtere og behandle selskabets og KAB's sager.

KAB sender blandt andet juridiske og personfølsomme oplysninger til medlemmer af organisationsbestyrelsen, hvorfor der indstilles til at medlemmer udelukkende bruger deres KAB-mail til håndtering og behandling af selskabets og KAB's sager.

Det handler i bund og grund om cybersikkerhed idet mails som videresendes, ikke nødvendigvis er garanteret samme sikkerhedsniveau.

Derudover giver det god mening at holde sagerne adskilt fra både private- og andre virksomhedsmails.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomisk konsekvens.

Det videre forløb

Hvis medlemmer af bestyrelsen har udfordringer med brug af KAB-mails, tilbyder It-afdelingen i KAB at hjælpe medlemmerne i gang med deres KAB-mail.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

8. Finansiering af Ellebo Seniorbofællesskab

Organisationsbestyrelsen skal træffe beslutning om finansiering af beboerproces ifm. Seniorbofællesskabet Ellebo.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen skal bevilge et risikovilligt udlæg på 265.000 kr. inkl. moms som betales af dispositionsfonden til beboerproces ifm. seniorbofællesskabet, som er en del af byggesagen Ellebo.

Problemstilling

Der blev på organisationsbestyrelsesmøde den 3. marts 2020 besluttet, at boligorganisationen ønsker, at der opføres et nybyggeri i forbindelse med Ellebo Helhedsplan, hvor 40 af de 176 nye boliger skal være et seniorbofællesskab.

Byggeriet opstartes primo 2022 og der er indflytning i ultimo 2023.

Byggesagens økonomi indeholder ikke midler til en proces for opstart af seniorbofællesskabet.

Løsning

Organisationsbestyrelsen skal derfor tage stilling til, om der skal bevilges et risikovilligt udlæg på 265.000 kr. inkl. moms som betales af dispositionsfonden til beboerproces for seniorbofællesskabet. Processen finansieres således som udgangspunkt af Ballerup Ejendomsselskabs dispositionsfond, men såfremt der skulle vise sig at være midler i sagen til naboskabsprocessen, når byggeregnskabet gøres op, vil hele eller dele af beløbet finansieres af byggesagen.

Proces for Seniorbofællesskab

KAB har fra lignende byggesager god erfaring med at udføre beboerprocesser for seniorbofællesskaber.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

Det unikke ved bofællesskaber er, at det er sammensætningen af dem, som bor der, og definitionen af det fællesskab de ønsker, som udvikler det særegne sociale liv i fællesskabet. Det er på den måde alle der ønsker at være en del af det positive fællesskab, der er medskaber af kulturen og rammerne. Netop derfor fokuseres inddragelsesprocessen på at skabe genklang i interessegruppen, og lade dem lære hinanden at kende, samt at processen og dialogen om bofællesskabet gør det muligt for interessegruppens deltagere at vurdere, om det er en attraktiv boform for dem.

Inddragelsesprocessen er samtidig et af de vigtigste elementer til at skabe basis for et velfungerende bofællesskab, fordi det gennem inddragelse er muligt at støtte beboerne i, at skabe de gode rammer for deres boligliv i fællesskab- og skabe en god boligbase, hvor de selv har præget kvalitet, indretning og de sociale rammer.

For at sikre en god start for fællesskabet og naboskabet i et seniorbofællesskab, skal der afholdes en proces der består i 4-6 aktiviteter for kommende beboere, der påbegyndes ca. et år før indflytning.

De 4-6 aktiviteter består i:

- 6-8 informations- og beboermøder
- Spørgeskema til interesserede beboere og analyse
- Workshops
- Eventuel studietur til andre seniorbofællesskaber
- Opsamling på fællesskabet
- Beboerkontakt

Økonomi

Der tilknyttes en proceskonsulent til at forberede, udføre og facilitere processen, som løber over ca. et år.

Finansieringen af processen vil være et risikovilligt udlæg på 265.000 kr. inkl. moms som betales af dispositionsfonden og dækker forberedelse, afholdelse og opsamling på aktiviteterne i naboskabsprocessen.

Bilag

Bilag 8: Eksempel på tidslinje over aktiviteter i naboskabsproces

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og et risikovilligt udlæg på 265.000 kr.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

9. Lindevang - status

Ballerup Kommune har som tidligere nævnt et ønske om ændring af Lindevangs bygningsmæssige forhold og har i den forbindelse foreslået, at Lindevangs eksisterende bygning rives ned til soklen hvorpå der opføres nye familieboliger og evt. ungdomsboliger, med finansiering som nybyggeri iht. Almenboliglovens § 115 stk. 1 nr. 6 med udvidet etageareal i forhold til Lindevangs eksisterende bygning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen afsætter yderligere 500.000 kr. fra dispositionsfonden til afklaring omkring opførelse af nye familieboliger og evt. ungdomsboliger, med finansiering som nybyggeri.

Dette forudsætter først og fremmest, at sagen kan finansieres indenfor maksimumsbeløbet for nybyggeri. Herudover skal der udarbejdes og vedtages en ny lokalplan for afdelingens matrikel.

KAB har behov for at få tilknyttet en bygherrerådgiver til sagen, som først om fremmest kan vurdere mulighederne, herunder beregne om sagen økonomisk kan lade sig gøre inden for maksimumsbeløbet og afhængig heraf udarbejde grundlag for en lokalplan.

Ballerup Kommune har givet udtryk for, at en ny lokalplan for matriklen vil blive prioriteret og at en lokalplansproces forventes at kunne gennemføres på 6 måneder fra der foreligger et grundlag i form af et projektforslag.

Økonomiske konsekvenser

Organisationsbestyrelsen har tidligere bevilget i alt 343.500 kr. i risikovilligt udlæg til afklaring om muligheder for en helhedsplan. Af dette resterer 30.000 kr. Til afklaring af mulighederne for ovennævnte og evt. udarbejdelse af grundlag for lokalplan ved bygherrerådgiver er der behov for et yderligere risikovilligt udlæg fra organisationsbestyrelsen på 500.000 kr. Såfremt undersøgelsen fører til en byggesag, bliver omkostningerne dækket af denne.

Det videre forløb

Såfremt organisationsbestyrelsen bevilger de indstillede midler, vil KAB indgå aftale med en bygherrerådgiver om ovennævnte leverancer.

Kommunikation

KAB orienterer organisationsbestyrelsen når vurdering af mulighed for finansiering som nybyggeri foreligger.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

Organisationsbestyrelse godkendte indstillingen og at der afsættes yderligere 500.000 kr. til afklaring af opførelse af nye familieboliger.

10. Strategiske pejlemærker og nyt strategiprogram 2023 - 2026

Det foreslås at der iværksættes en inddragelsesproces for beboervalgte, beboere og driftsmedarbejdere for udarbejdelse af nyt strategiprogram, som repræsentantskabet kan vedtage november 2022.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter strategiske pejlemærker samt procesplan for udarbejdelse af nyt strategiprogram for Ballerup ejendomsselskab. Strategiske pejlemærker og nyt strategiprogram vil erstatte det eksisterende målsætningsprogram med opstart 2023.

Procesplan for udarbejdelse af ny strategi 2023 - 2026

Februar 2022

Første udkast til procesplan og nye strategiske pejlemærker udarbejdes med udgangspunkt i selskabets kernefortælling og identitet.

Marts 2022

Den 15. marts 2022 bearbejder organisationsbestyrelsen første udkast og vedtager bestyrelsens bud på strategiske pejlemærker til videre udfoldelse i selskabets bagland af beboere, beboervalgte og driftsmedarbejdere.

April 2022

Lørdag den 30. april 2022 inviterer organisationsbestyrelsen samtlige beboervalgte, interesserede beboere og driftspersonale til en hel Strategidag, hvor de strategiske pejlemærker præsenteres med mulighed for input. Der kobles desuden bud på meget konkrete initiativer på pejlemærkerne, som kan iværksættes fra 2023. Som en del af strategidagen, vil der ligeledes køre en inddragelsesproces omkring Ballerup ejendomsselskabs nye fælles ejendomskontor.

Maj 2022

Endelige strategiske pejlemærker og nyt strategiprogram udarbejdes og klargøres til bestyrelsens godkendelse.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

Juni-august 2022

Organisationsbestyrelsen drøfter og vedtager nyt strategiprogram 2023 – 2026 til afstemning på repræsentantskabsmødet 2022.

November 2022

Repræsentantskabet beslutter og vedtager Indstilling nyt strategiprogram for Ballerup ejendomsselskab på året repræsentantskabsmøde.

Januar 2023

Udrulning af implementeringsplan for strategiprogram i samtlige boligafdelinger, på ejendomskontoret og i organisationsbestyrelsen.

Økonomiske konsekvenser

Det forventes at procesplan og strategidag kan afvikles inden for allerede afsatte midler.

Det videre forløb

Såfremt bestyrelsen vedtager strategiske pejlemærker og nyt strategiprogram til at erstatte nuværende målsætningsprogram fra 2023, iværksættes procesplan som beskrevet.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen og formandskabet orienteres tæt løbende omkring proces og resultater for hele perioden.

Bilag

Bilag 10: Strategiske pejlemærker 2023 - 2026

Efter en god drøftelse tilrettes strategi i forhold til input og sendes ud til høring.

11. (LUKKET PUNKT)

12. Sager til orientering

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager nedenstående orienteringer til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

Ballerup Ejendomsselskab - anvisningsaftale

Bilag

Bilag 12: Anvisningsaftale

Egestrædet - vinduesudskiftningen

Byggesagen er afleveret den 24. marts 2021. Der er afholdt byggeskadefondens lovpligtige 1-års eftersyn den 1. februar 2022.

Byggesagen afholder 1-års gennemgang den 24. marts 2022 med entreprenøren, hvor byggeriet gennemgås med afsæt i beboernes tilbagemelding på skjulte mangler/fejl gennem det første år samt byggeskadefondens rapport.

Byggesagen er ikke økonomiske afsluttet endnu. Da der var ubrugte midler i sagen, havde afdelingen ønsker om at få udskiftet glasfacader i fælleshusets syd-facade, det har vist sig at disse er i dårligere stand en først antaget - faktisk viste det sig at vandet løb ind gennem fugerne på disse vinduer.

Følgegruppen har derfor med mandat fra deres afdeling igangsat udskiftning af alle vinduesfacaderne mod syd. Dette er bestilt og igangsat hos entreprenøren.

Udskiftning af vinduer på hele sydfacaden i 1:1 inkl. udskiftning af fodblik: 580.250 kr. inkl. Moms.

Montering af solglas i sydfacaden: 33.000 kr. inkl. moms

Leveringsdatoen for glasfacaderne kendes ikke endnu.

Stationsgården - status

Rådgiverfirmaet, Arkitema, som har arbejdet på den indledende fase 1, har i forbindelse med overgang til selve projekteringen - fase 2 - meddelt KAB, at de alligevel ikke ønsker at påtage sig opgaven som totalrådgiver for den samlede byggesag for helhedsplan og tagboliger.

Opgaven var tildelt direkte til Arkitema via rammeaftalerne for hhv. større renovering og nybyggeri, men i løbet af fase 1 er Arkitema kommet frem til, at de ikke ønsker at påtage sig totalrådgiveropgaven for det honorar, de er budt ind med i rammeaftalerne og som ligger fast for opgaver, der som denne er direkte tildelt.

Helhedsplanen og tagboligerne skal håndteres af samme rådgiver, da der rent byggeteknisk er mange snitflader og afhængigheder.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

Arkitema ligger i begge rammeaftaler og opgaven kunne derfor tildeles direkte til samme rådgiver via to kontrakter. Nu står vi i en ny situation, hvor vi er nødt til at samle opgaven i én rammeaftale, men vi kan ikke benytte direkte tildeling, da den samlede opgave overstiger grænsen for dette. Opgaven skal i stedet tildeles ved et miniudbud i rammeaftalen.

KAB har derfor igangsat et miniudbud for den samlede opgave i rammeaftalen for større renovering, dvs. at de andre firmer i rammeaftalen, som er Wissenberg, Rørbæk & Møller, Mangor og Nagel og Al Arkitekter kan byde ind på opgaven.

Rådgiverne har frist til den 23. marts 2022, hvor de skal fremsende deres tilbud bestående af hhv. en pris for deres rådgivning, samt en redegørelse for projektorganisation og samarbejdsmodel. Pris vil vægte 65% og projektorganisation og samarbejdsmodel vil vægte 35% i bedømmelsen.

Bedømmelsen forventes afsluttet således, at resultatet kan offentliggøres primo april og rådgiver efter kontraktindgåelse kan gå i gang primo maj 2022.

Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Fase 2, projekteringen, forventes igangsat i maj 2022.

Kommunikation

Beboerne i Stationsgården er senest orienteret om status for byggesagen i januar ved nyhedsbrev, herunder om at igangsætning af byggearbejder på baggrund af ovenstående er udsat til 2024. Beboerne vil modtage nyhedsbrev igen når der er ny rådgiver på sagen.

Ellebo - status

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

Sagsfremstilling

Der gennemføres 1-års gennemgang af Blok 4. Udbedring planlægges og varsles efter 1-års mødet. De resterende 1-års mangler i Blok 3 forventes udbedret i samme omgang.

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

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

Ellebo II

Totalentrepriseaftale er igangsat og byggeudvalget er indkaldt til møderække, der er godt i gang og holder den planlagte fremdrift.

Byggeudvalget har foreløbig godkendt udførselsprojekt til byggeriets første faser, færdiggørelse af de grønne arealer i forhold til Helhedsplanen og ny bygning til driftsfællesskabet og beboerhus i Ellebo. Der er modtaget byggetilladelse fra Ballerup Kommune og 1. spadestik forventes i starten af april, endelig dato meldes ud så snart den er fastsat. Etablering af byggeplads er startet op.

Desuden har byggeudvalget godkendt dispositionsforslag til nybyggeriet, hvor rådgiver-teamet nu arbejder videre med projektforslag.

Der blev afholdt orienteringsmøde for beboerne i Ellebo den 23. februar 2022, mødet blev afholdt på Tapeten. Beboerne blev præsenteret for hvordan byggepladsen vil påvirke livet i Ellebo i de forskellige faser, samt en generel præsentation af det kommende projekt. Mødet var velbesøgt og der var en god debat med mange gode og relevante spørgsmål, hvor der nu arbejdes videre i forhold til beboernes bekymringspunkter. Se **bilag 12.1** med præsentation fra mødet.

Ballerup Kommune afholdt orienteringsmøde den 10. marts 2022 for interesserede om kommende Seniorbofællesskaber i kommunen, herunder seniorbofællesskab i Ellebo. Mødet var velbesøgt, se præsentation fra møder (**bilag 12.2**).

Salg af byggeretter til AG-Gruppen er i proces hos KAB, hvor udarbejdelse af salgskontrakt med bilag forventes klar i april 2022, til præsentation for Ballerup Ejendomsselskabs Organisationsbestyrelse. Forventet overtagelse er sat til den 1. november 2022.

Bilag

Bilag 12.1: Præsentation fra orienteringsmøde den 23. februar 2022

Bilag 12.2: Præsentation fra orienteringsmøde den 10. marts 2022

Tøndehvælv - status

Alle beslutningerne om projektet er truffet og der kan nu udarbejdes udbudsmateriale og rådgiver er i gang med at færdiggøre det sidste. Inden udbudsmateriale helt kan færdiggøres, så er der lavet tre prøve-vinduer ude i Tøndehvælv - to af dem hos en beboer og den tredje i beboerlokalet. Inden længe inviteres beboerne over til et nærmere kig på vinduerne. Projektleder og rådgiver vil være til stede denne dag.

Følgegruppen her af strategiske årsager valgt, at der første laves licitation efter sommerferien 2022. Projektet sendes i udbud i uge 31-35, med forventet byggestart i efteråret 2022.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

Boligsocial pulje

Bilag

Bilag 12.3: Notat vedrørende tilskud til boligsociale projekter

Bilag 12.4: Blanket til ansøgning om tilskud til et boligsocialt projekt

Bilag 12.5: Til boligafdelingerne - mulighed for at søge boligsocial pulje i 2020-2022

Godkendelse af Ballerup Ejendomsselskabs årsregnskab 2019/2020

Ballerup Kommune har i skrivelse af 22. januar 2022 oplyst, at de fremsendte regnskaber for 2019/2020 er gennemgået og godkendt uden bemærkninger af Center for By, Erhverv og Miljø efter bemyndigelse fra Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Bilag 12.6: Skrivelse fra Ballerup Kommune vedrørende godkendelse af regnskab 2019/2020

Orientering om driftssager

Generelt

Selskabet besluttede på et tidligere OB-møde at der skulle ansættes to elever, hvoraf den ene startede i august 2021. Jeg har sammen med Gert og Henrik Været på NEXT uddannelsen, hvor vi havde en speeddating med potentielle nye elev emner, desværre var der ikke så mange unge kandidater som ønsket og de fleste havde allerede en aftale på plads.

Der er ansøgt om tilskud til etablering af ladestandere i de fleste afdelinger, Sønderhaven, Lindevang, Thermologica og Tøndehvælv er dog undtaget. Der er kommet tilsagn om støtte i Lundegården alle andre afdelinger er sat på venteliste.

Stationsgården

Arbejdet med afdelingens helhedsplan foregår stadig men meget langsomt idet Arkitema, der havde overtaget projektet efter Rambøll desværre har trukket sig. De mener ikke, at de vil kunne løse opgaven inden for den budgetteret ramme til deres honorar. Årsagen er kort fortalt, at de mener der er for mange uafklaret forhold, hvor de skal bruge ekstra ressourcer. Det betyder desværre også at byggeriet udskydes yderligere da rådgivningen igen skal udbydes.

Der er i afdelingen afholdt ordinært afdelingsmøde den 21. februar 2022, her valgte formanden, at trække sig fra både formandsposten i afdelingen og ligeledes fra pladsen i organisationsbestyrelsen, hvor Mogens er den personlige suppleant og derfor indtræder.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

Ellebo

Afdelingen har fået sat deres første hjertestarter op imellem de to blokke.

Bestyrelsen har fået indrettet og malet et lille lokale under blok 4, hvor de kan mødes og afholde bestyrelsesmøder.

Der er sat informationstavler op i opgangene. Her er der lidt udfordringer med at elevatortrukerne ikke ser det, da de ikke naturligt kommer i opgangene.

Sagen om skimmel i formandens bolig er desværre ikke løst endnu idet ventilationsfirmaet og Partnerskabet & Os ikke reagerer så hurtigt som det kunne ønske. Der er ikke længere skimmel i boligen men der mangler fortsat montering af lofter, grundet overvågning af ventilationen, som stadig formodes utæt men periodiske enkelte dryp. Det er en sag der nu køre på direktionsniveau da dele af bestyrelsen har henvendt sig til KAB. Udfordringen er bl.a. at driften ikke bare kan igangsætte opgaver inden for 1 års gennemgangen uden risiko for at pådrage sig ansvaret. Rambøll har været inde over til at dokumentere forholdene overfor Partnerskabet & Os, da selskabet som bygherres skal løfte bevisbyrde.

Der har ligeledes være rygter om at vinduerne var ved at falde ud bl.a. i formandens bolig. I den anledning er der entreret med uvildig rådgiver "Ekas" som har undersøgt forholdene. Notatet fra Ekas siger at vinduernes fastgørelse i siderne er placeret som angivet i montagevejledningen, men at montagen i top og bund bør undersøges nærmere. Vinduerne kan benyttes til normal udluftning uden risiko. Det konkluderes at der er et vrid eller en skævhed i vinduet i soveværelset som forhindrer åbne/lukkefunktionen. Så umiddelbart er der lidt udfordringer med nogle af vinduerne, hvilket tages med under 1 års gennemgange.

Der er for afdelingen blevet afholdt et informationsmøde om nybyggeriet, hvor både entreprenør og rådgiver deltog med gode og informative indlæg. Mødet blev afholdt på Tapeten hvor der var omkring 50 fremmødte beboere. Beboerne havde stor fokus på parkeringsforholdene i det fremtidige Ellebo.

Blandet andet var de ikke helt tilfredse med antallet af P-pladser og placeringen. Derudover var der fokus på legeområder og mulighed for fortrinsret.

Lundegården

Kloakforingen er udført i alle Lundegårdens hovedledninger samt stikledningerne i Tyren, Geden, Føllet og Lammets kvarter, og i skrivende stund er forberedelsen med hestens, træets, Gårdens og voldens kvarter under forberedelse.

Afdelingens Legepladser har haft lovpligtigt eftersyn og er alle godkendte, hvilket er første gang i mange år. De kontrolleres fremadrettet hver uge af medarbejderne som er instrueret i at efterse dem.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

Afdelingen har gennem vinteren haft store udfordringer med at få varmt vand ud til de bagerste kvarterer. Det viser sig at en del af udfordringen er at ventilerne i boligerne er forkert indstillet flowet, er for stort. Samtlige boliger skal derfor indstilles på ny, hvilket er et større arbejde som vil tage ca. 400 timer. Arbejdet påtænkes udført af egne medarbejdere ved fraflytninger og beboerservice generelt. Derudover har vi med hjælp fra vores Energi konsulent Bo konstateret, at der er to brønde placeret i det berørte område, hvor der er etableret ringforbindelse. I brøndene er der formentlig udfordringer med snavs-samlere som skal fjernes. Derudover monteres der her nogle kontrolpunkter, hvor flow kan observeres og styres. Dette indgreb håber vi på kan bidrage til, at der igen kommer varmt vand i området i tidspunktet for spidsbelastningen.

Der har været en vandskade i en af ungdomsboligerne, hvor vi ikke har kunnet lokalisere hvor vandet kommer fra. Det viser sig at tagkonstruktionen har en mangel idet kippen ikke har fået monteret tagpap. Der mangler ganske enkelt ca. 100 m tagpap i kippen på bondegården, hvilket under normale forhold ikke vil give udfordringer grundet opdrift i tagget ventilation, men når så nedbørsmængderne bliver for voldsomme opstår udfordringerne. Skadernes omfang skal undersøges og der er formentlig behov for en ekstern rådgiver til at belyse det.

Afdelingsmødet den 2. september 2021 skød de store projekter til hjørne heriblandt ny affaldsløsning. Her har kommunen meddelt at det skal være besluttet inden 1. april 2022 og implementeret inden udgangen af året, da de ellers vil levere 3 * 764 240 l spande som beboerne selv skal køre ud til parkeringspladsen og afhente igen. Afdelingsmødet er planlagt til den 30. marts for at den resterende del af bestyrelsen havde tid til at arbejde med nyt forslag til mødet.

Egestrædet

Renoveringssagen med glashuset afventer nu leveringen af ruderne så de kan blive sat i og huset igen kan tages i brug. I forbindelse med montering af ruderne i glashuset er der af driftens midler afsat kr. 250.000 til at opdatere vinduerne på de øvrige tre af siderne med lister og fuger så huset holder tæt.

Der er afholdt ordinært afdelingsmøde den 7. marts 2022.

Thermologica

Afdelingen har fået rettet døre op, da de var plaget af træk fra hoveddørene. Afdelingen er udfordret ved at naboer m.m. henkaster deres affald op af afdelingens skur til cykler og affald. I den anledning har vi kontaktet de omkringliggende boliger afdelinger for at bremse den adfærd.

Der er afholdt ordinært afdelingsmøde den 22. februar 2022.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

Skotteparken

Sagen om fjernvarme ligger stadig til behandling i kommunen og afventer på lige fod med bl.a. Egebjergvang som også ønsker fjernvarme. Indtil da har vi vores Energikonsulent BO på til at sikre den bedst mulige effektivitet i driften uden at der skal laves de store investeringer på varmecentralerne som står over for en udskiftning.

Der arbejdes derudover i afdelingen med optimering af ventilationen. Ved at ændre på nogle parametre i indstillingerne håbes der på at sikre en højre indblæsningstemperatur. Det kommer til at ske som et forsøg i nogle boliger inde alle anlæg ændres. De parametre der ændres på, er dels at der skrues op for udsugningen og en sænkning af indblæsningen samt en ændring af tidspunktet hvor forvarmepladerne starter. Hensigten er at få indblæsningstemperaturen op på 19 grader, så det ikke føles som kold luft. Det ordinære afdelingsmøde er planlagt til den 9. marts 2022.

Egebjergvang

Støj fra skorsten og omlægning af varmecentral til fjernvarme afventer kommunen som har det til behandling. Det betyder også at de beboere, som har været berørt af støjklagerne igen, er på banen. Vi forsøger generelt at begrænse støjen ved justeringer og optimering af driften. Vi er ved at have udtømt alle løsninger udover en udskiftning af brænder, Kedel og skorsten som vil være spildte penge ved en overgang til fjernvarme. Afdelingen har fået udvidet døråbninger på skarnrum så affaldet nu afhentes af renovationsmedarbejderen.

Det ordinære afdelingsmøde er planlagt til den 22. marts 2022.

Tøndehvælv

Afdelingens helhedsplan skrider stille og roligt frem. Jeg nævnte sidst at der var ved at blive lavet destruktive indgreb for en vurdering af tagets tilstand. Resultatet er at taget skal udskiftes idet der flere steder er konstateret skimmel. Det betyder også, at der ikke sker ændringer her i forhold til det oprindelige projekt. Det betyder også at afdelingens ønsker om isolering af gulve og karnapper ikke bliver mulige inden for det godkendte budget. Om udbuddet vil, kan en byggestart forventes i efteråret 2022.

Afdelingen har haft en større skimmelsag grundet vandindtrængen fra facaden, hvor beboeren måtte genhuses.

Der er afholdt ordinært afdeling møde den 28. februar 2022.

Sønderhaven

Driftsaftalen er nu ved at være på plads, årsagen til at det er trukket ud er ændringer i reglerne, som har gjort, at der skal ske lidt omskrivning fra vedtægterne over i driftsaftalen. Det vil også betyde at det er nemmere at tinglyse, og at ændringer i driftsaftalen formentlig fremadrettet bliver lettere.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

Driften er begyndt at udlægge områder til vild med vilje, hvilket ikke er helt nemt grundet jordbundsforholdene, men planen er at der skal udlægges et pænt stort areal langs grusstier og i forbindelse med et terrasseområder.

Der er afholdt ordinært afdelingsmøde den 24. februar 2022.

Søfryd

Afdelingen er i øjeblikke udfordret med vandindtrængen, det ene af lejemålene så meget at det har givet anledning til skimmelproblemer som kræver en genhusning. Udfordringen er i tagkonstruktionen hvor vandet tilsyneladende finder ind. Utætheden er endnu ikke lokaliseret idet vi ikke kan lave de destruktive indgreb før familien er blevet genhuset.

Der er i afdelingen afholdt ordinært afdelingsmøde den 3. marts 2022.

Lindevang

Der er i december blevet afholdt møde med kommunen om helhedsplanen, og her gav kommunen udtryk for at de ville være villige til at se på en ændring af lokalplanen eller lave et tillæg, for at komme videre med processen. Det betyder også at de ville kikke ind i muligheden for at rive bygningen ned til sokkel og lave familieboliger i stedet og evt. bygge på med en etage eller to. En af de udfordringer der skal løses, er parkeringsmuligheder, som i givet fald bliver yders begrænset.

Der er afholdt ordinært afdelingsmøde den 24. februar 2022.

Beboerklagenævns sager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 12.7** oversigt over beboerklagenævns sager i Ballerup Ejendomsselskab for perioden 2018-2022.

Bilag

Bilag 12.7: Statistik for beboerklagenævns sager 2018-2022

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning. Der blev opfordret til at flere deltager i infomøder vedrørende byggesager.

13. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøder i 2022:

Tirsdag den 14. juni 2022, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpevej 51 B, 2750 Ballerup
Tirsdag den 13. september 2022, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpevej 51 B, 2750 Ballerup

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. marts 2022
Udsendt den 13. april 2022

Tirsdag den 15. november 2022, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Repræsentantskabsmøde i 2022:

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