

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 2022



Organisationsbestyrelsesmøde den 14. juni 2022, kl. 17.00 Caféen i Lundegården, Kattens Kvarter 33, 2750 Ballerup

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

Afbud fra: *John Olsen*

Fra KAB: *Michael Glenvad Andersen Lone Skriver, Pernille Egelund og fra Wisenberg Jesper Schat-Holm*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	4
3. Mailhøring - udvidelse af følgegruppen for Stationsgårdens helhedsplan.....	4
4. Mailhøring - strategiske pejlemærker for Ballerup ejendomsselskab	4
5. Mailhøring - Grundejerforeningsvedtægter Ellebo	5
6. Gave- og mærkedagspolitik for Ballerup Ejendomsselskab.....	5
7. Vedtægter og driftsaftale for ejerforeningen i Sønderhaven	6
8. Fortolkning af vedtægter	7
9. Udskiftning af medlemmer.....	8

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 2022

10. Trivsels- og sundhedsfremmende tiltag.....	8
11. Lindevang - byggesag.....	10
12. Ellebo og nybyggeri Ellebo II.....	12
13. Sager til orientering.....	14
Stationsgården - orientering om status for helhedsplan og nye tagboliger.....	14
Strategisk samarbejdsaftale FRAK.....	14
Partnerskabsaftale mellem KAB og Astma-Allergi Danmark.....	16
Udlejningstal 2021.....	18
Afrapportering fra signaturprojektet - Genanvendelse af Byggematerialer	19
14. Eventuelt.....	20
Bilag 4: Strategiske pejlemærker.....	4
Bilag 5: Udkast til vedtægter for Grundejerforeningen Ellebo 4. maj 2022.....	5
Bilag 5.1: Compare Grundejerforeningen vedtægter	5
Bilag 5.2: Udkast til Grundejerforeningsvedtægter Ellebo 7. september 2020	5
Bilag 5.3: Udkast til Grundejerforeningsvedtægter Ellebo 12. juni 2020	5
Bilag 6: Gave- og mærkedagspolitik for Ballerup Ejendomsselskab	6
Bilag 7: Vedtægter for Ejerforening Sønderhaven	7
Bilag 7.1: Driftsaftale for Ejerforening Sønderhaven.....	7
Bilag 7.2: Fordelingsark	7
Bilag 7.3: Ejerlejlighedsopdeling.....	7
Bilag 10: Ydelsesbeskrivelse - kontorcykel.....	10
Bilag 10.1: Ydelsesbeskrivelse - Carelink.....	10
Bilag 12: Finansiell oversigt af den 10. juni 2022	13
Bilag 13: FRAK Pixibog.....	16
Bilag 13.1: Evaluering af FRAK's indsatser inden for Anlæg og Vedligehold.....	16
Bilag 13.2: Slides med priseksempler på udvalgte ydelser	16
Bilag 13.3: Potentialer for genbrug og genanvendelse i KAB-Fællesskabet - Inspirationskatalog	20
Bilag 13.4: Potentialer for genbrug og genanvendelse i KAB-Fællesskabet – komprimeret udgave	20

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 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 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

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

Organisationsbestyrelsen godkendt referatet og Ole Andersen blev valgt som dirigent

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 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 2022

Sager til beslutning:

3. Mailhøring - udvidelse af følgegruppen for Stationsgårdens helhedsplan

Punkt vedrørende "udvidelse af følgegruppen for Stationsgårdens helhedsplan" er blevet behandlet af organisationsbestyrelsen via udsendt mailhøring af den 19. maj 2022.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningen truffet af mailhøringen den 19. maj 2022.

Organisationsbestyrelsen besluttede den 19. maj 2022 at, selskabet godkendte udvidelse af følgegruppen for Stationsgårdens helhedsplan.

Organisationen bekræftede mailhøringen af den 19. maj 2022.

4. Mailhøring - strategiske pejlemærker for Ballerup ejendomsselskab

Punkt vedrørende "strategiske pejlemærker for Ballerup ejendomsselskab" er blevet behandlet af organisationsbestyrelsen via udsendt mailhøring af den 25. marts 2022.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningen truffet af mailhøringen den 25. marts 2022.

Organisationsbestyrelsen besluttede den 25. marts 2022 at, selskabet godkendte strategiske pejlemærker for Ballerup ejendomsselskab.

Bilag

Bilag 4: Strategiske pejlemærker

Organisationen bekræftede mailhøringen af den 25. marts 2022.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 2022

5. Mailhøring - Grundejerforeningsvedtægter Ellebo

Punkt vedrørende "Grundejerforeningsvedtægter Ellebo" er blevet behandlet af organisationsbestyrelsen via udsendt mailhøring af den 25. maj 2022.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningen truffet af mailhøringen den 25. maj 2022.

Organisationsbestyrelsen besluttede den 25. maj 2022 at, selskabet godkendte Grundejerforeningsvedtægter Ellebo.

Bilag

Bilag 5: Udkast til vedtægter for Grundejerforeningen Ellebo 4. maj 2022

Bilag 5.1: Compare Grundejerforeningen vedtægter

Bilag 5.2: Udkast til Grundejerforeningsvedtægter Ellebo 7. september 2020

Bilag 5.3: Udkast til Grundejerforeningsvedtægter Ellebo 12. juni 2020

Organisationsbestyrelsen bekræftede mailhøring af den 25. maj. 2022.

6. Gave- og mærkedagspolitik for Ballerup Ejendomsselskab

Gave- og mærkedagspolitikken for Ballerup Ejendomsselskab er af ældre dato og ikke opdateret siden 2014.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter ny Gave- og mærkedagspolitik for Ballerup Ejendomsselskab.

Sagsfremstilling

Gave- og mærkedagspolitikken for Ballerup Ejendomsselskab er ikke opdateret og godkendt siden september 2014 og med beløb angivet i 2008.

Vedhæftet udkast til en ny Gave- og mærkedagspolitik er en opdatering til anno 2022. De angivne beløb er fra den gamle politik, samt med visse tilføjelser inspireret fra andre boligorganisationer.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 2022

Markeret med gult er tilføjelser som ikke fremgår af nuværende politik.

Økonomiske konsekvenser

Afhængig af drøftelse og beslutning. Eventuel yderligere omkostninger vil fremgå af endelig politik

Det videre forløb

Såfremt bestyrelsen efter drøftelse vedtager ny Gave og mærkedagspolitik rettes den til og effektueres.

Kommunikation

Ny gave- og mærkedagspolitik arkiveres sammen med selskabets øvrige politikker.

Bilag

Bilag 6: Gave- og mærkedagspolitik for Ballerup Ejendomsselskab

Organisationsbestyrelse godkendte den nye Gave- og mærkedagspolitik men drøftede ændringer og til ikrafttræden den 1. juli 2023. Ændringer tilføjes og fremlægges for organisationsbestyrelsen på næstkommende organisationsbestyrelsesmøde.

7. Vedtægter og driftsaftale for ejerforeningen i Sønderhaven

Spillereglerne for driften af Sønderhaven har eksisteret i mange år men er aldrig blevet endeligt formaliseret og godkendt.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender vedtægter og driftsaftale for Ejerforeningen i Sønderhaven.

Sagsfremstilling

For at formalisere samarbejdet omkring driften i sønderhaven er der udarbejdet et sæt vedtægter og en driftsaftale til beskrivelse af dette.

Vedtægten regulerer forholdene i ejerforeningen. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen.

Driftsaftalen har til hensigt at definere fordeling af ansvar og økonomi på de områder hvor der kan være fælles anliggender.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 2022

Økonomiske konsekvenser

Der kan være økonomiske konsekvenser for afdeling 47-16 Sønderhaven, da de omtale forhold vedrøre driften af afdelingen. Eventuel fremtidig økonomisk konsekvens vil fremgå af afdelingens regnskab og vedligeholdelsesplan, samt være besluttet på afdelingsmødet.

Det videre forløb

Vedtægter og driftsaftale forlægges kommunen til underskrift.

Kommunikation

Der vil blive orienteret om Vedtægter og driftsaftale på næstkommende ordinære afdelingsmøde. Der driftes allerede jf. principperne i aftalen.

Bilag

Bilag 7: Vedtægter for Ejerforening Sønderhaven

Bilag 7.1: Driftsaftale for Ejerforening Sønderhaven

Bilag 7.2: Fordelingsark

Bilag 7.3: Ejerlejlighedsopdeling

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

8. Fortolkning af vedtægter

Kenneth Solhof-Nielsen har bedt om at få punktet på dagsordenen og vil på selve mødet uddybe indholdet.

Kenneth Solhof-Nielsen ønskede en klar fortolkning af vedtægterne i forhold til, hvem der indstiller til poster i organisationsbestyrelsen. Det kunne fremstå tydeligere i vedtægterne, hvor der ønskes en større synlighed i forhold til forståelsen af normalvedtægterne. Endvidere blev det drøftet at det var en god ide med forretningsorden for afdelingsbestyrelsens arbejde.

Lone og Michael ser på vedtægterne for selskabet og kommer med input til fornyelse, eventuelt med henblik på fremlæggelse af nyt udkast til vedtægter på næstkommende repræsentantskabsmøde. Eventuelt nyt udkast fremlægges og godkendes af organisationsbestyrelsen inden fremlæggelse for repræsentantskabet.

Grænsefladedokument er vedlagt som bilag.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 2022

9. Udskiftning af medlemmer

Kenneth Solhof-Nielsen har bedt om at få punktet på dagsordenen og vil på selve mødet uddybe indholdet.

Med baggrund i Kenneth Solhof-Nielsens mundtlige motivering af følgegruppe sammensætning blev reglerne om udskiftning af disse medlemmer drøftet.

Konklusionen er, at det er organisationsbestyrelsen der nedsætter følgegruppen. Den enkelte afdeling kan komme med forslag til eventuelle kandidater ved en indstilling. Det er selskabet der bygger og derfor også deres ansvar.

Sammensætning af følgegruppen afspejler derfor også ansvaret og den beføjelse som følgegruppen har. Den specifikke sag gik på at bestyrelsen i Ellebo ønskede ændringer i følgegruppen, idet de ikke mente de var nok repræsenteret ved bestyrelsesmedlemmer. Ellebo blev anmodet om at komme med deres indstilling til sammensætning.

10. Trivsels- og sundhedsfremmende tiltag

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen giver en generel accept til, at boligselskabet må få tilbudt et eller flere af fremlagte trivsels- og sundhedsrelaterede tilbud i løbet af 2022 samt beslutter den økonomiske ramme til afholdelse af udgifterne.

For KAB er det vigtigt at skabe gode rammer for et bæredygtigt arbejdsliv – helt i tråd med KAB's strategiske ramme: Lad det GRO.

En del af dette er at sætte trivsel og sundhed på dagsordenen, så det er en naturlig del af KAB-Fællesskabets hverdag og dermed også for jeres medarbejdere. En trivsels- og sundhedsindsats er et vigtigt led i at:

Nedsætte sygefraværet – Både kortids- og langtidssygefravær

Fastholde medarbejdere – Fordi vi er en attraktiv arbejdsplads, der passer på vores medarbejdere

Rekruttere medarbejdere – Fordi vi tydeligt viser, at vi prioriterer sundhed og trivsel på arbejdspladsen

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 2022

Understøtte image – Fordi vi er en moderne arbejdsplads, der følger tidens tendenser og de krav, der stilles til arbejdslivet

Alt i alt spiller en trivsels- og sundhedsindsats en væsentlig rolle i at gøre Ballerup Ejendomsselskab til en social bæredygtig arbejdsplads, hvor medarbejderne kan træffe sunde valg, trives og ønsker at være ansat.

I 2021 har KAB og KAB-Fællesskabet afprøvet en række trivsels- og sundhedstiltag, der tilsammen har givet viden og erfaring i, hvordan trivsels- og sundhedsarbejdet gribes an i 2022. Dette har resulteret i et årshjul for KAB-Fællesskabet, der samler alle aktiviteter relateret til trivsels- og sundhedsområdet, hvor en stor del af aktiviteterne finansieres af KAB.

Som supplement til årshjulet, ønsker KAB at gøre det muligt for det enkelte boligselskab at tilkøbe ekstra trivsels- og sundhedsaktiviteter på ydelsesniveau. Priserne på aktiviteterne afspejler KAB-Fællesskabets størrelse og er derfor forhandlet til en pris, som det enkelte boligselskab ikke selv kan indhente.

Aktiviteterne, der tilbydes, er udelukkende tilbud, som det enkelte boligselskab får mulighed for at vurdere, om de vil tilbyde deres ansatte eller ej.

Det er med andre ord aktiviteter, der ligger udenfor trivselsordningen, der er en obligatorisk ydelse jvf. ydelseskataloget for 2022.

Med den kommende trivsels- og sundhedsindsats ønsker KAB at inspirere og motivere – og ikke mindst vise alle, at vi har fokus på KAB-Fællesskabet som en attraktiv arbejdsplads.

Økonomi

Nedenfor fremgår økonomien for ydelserne som enhedspriser. Planlægning og koordinering af aktiviteterne sker i samarbejde med KAB's Trivsels- og sundhedskonsulent og faktureres jvf. ydelseskataloget for 2022.

Aktiviteter	Pris pr. medarbejder	Samarbejdspartner
Sundhedstjek (basis, 30 min.)	Kr. 400,-*	Carelink
Ergonomisk screening og forebyggelse (30 min.)	Kr. 400,-*	Carelink
Undervisning af grupper i forebyggelse og ergonomi (hold på 15)	Kr. 1.500,- pr. time*	Carelink
Influenzavaccination	Kr. 155,-*	Carelink

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 2022

Individuelt diætistforløb (Anbefales til medarbejdere med BMI på 30 og derover): En konsultation á 60 min En kostplan 5 opfølgninger á 25 min.	Kr. 3.385,-*	Carelink herunder DiætistHuset
Gruppesessioner (8-10 personer)	Kr. 250,-*	Carelink herunder DiætistHuset
Kontorcykler	Kr. 2.100,- (levering kr. 65,-)	Ergopartner

*Kørsel Sjælland afregnes med et kørselstillæg på kr. 500,-.
Bortfalder ved fast aftale.

Bilag

Bilag 10: Ydelsesbeskrivelse - kontorcykel

Bilag 10.1: Ydelsesbeskrivelse - Carelink

Det kommunale tilbud dyrkes og organisationsbestyrelsen beslutter, at der arbejdes videre med forslaget, som ikke godkendt det som fremlagt.

11. Lindevang - byggesag

Indstilling

Såfremt afdelingen skal ombygges til familieboliger med nybyggerifinansiering indstilles det,

- at organisationsbestyrelsen godkender, at afdeling Lindevang, får fritagelse for årlig indbetaling af 70.297 kr. til dispositionsfonden for udamortiserede lån
- at organisationsbestyrelsen godkender, at tidligere afholdte udgifter af 151.000 kr. til undersøgelse og understøtning af svalegang afholdes af dispositionsfonden
- at organisationsbestyrelsen nedsætter styregruppe for byggesagen

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 2022

KAB har indgået aftale med Skala Arkitekter via KAB's rammeaftale for bygherrerådgivning omkring potentiel ombygning af afdeling Lindevang til familieboliger med finansiering som nybyggeri iht. Almenboliglovens § 115 stk. 1 nr. 6 og med udvidet etageareal i forhold til Lindevangs eksisterende bygning. Anskaffelsessummen for byggesagens skal dermed holdes inden for maksimumsbeløb for familieboliger. Beregninger omkring hvorvidt dette er muligt pågår ved KAB og Skala Arkitekter og i dialog med Ballerup Kommune.

Foreløbigt er aftalt ydelser fra Skala Arkitekter vedr. volumenstudier og skitseforslag, indledende myndighedsdialog samt økonomiske beregninger inden for maksimumsbeløbet. Beregningerne skal baseres på, at eksisterende bygning nedrives til sokkel og opførelse af ny bygning med udvidet etageareal i forhold til eksisterende.

Såfremt sagen kommer dertil, udarbejder Skala Arkitekter grundlag for lokalplan i dialog med kommunen.

Ved ombygning til familieboliger forudsættes det, at nuværende afdeling består, men med ommærkede boliger og yderligere boliger. Dermed videreføres afdelingens nuværende udgifter som udgangspunkt samtidig med, at afdelingen optager nyt lån for ombygning til familieboliger. Nuværende statslån af ca. 1,3 mio. kr. forventes at skulle indfries, da det er møntet på ungdomsboligerne.

KAB og Skala Arkitekter er i dialog med Ballerup Kommune omkring forudsætninger for ny lokalplan, såfremt etageareal og etagehøjde skal udvides.

Økonomiske konsekvenser

Afdelingen betaler årligt 210.891 kr. for udamortiserede lån, hvoraf 1/3 går til Ballerup Ejendomsselskabs dispositionsfond og 2/3 går til Landsbyggefonden. Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender, at afdeling Lindevang får fritagelse for den tredjedel, der årlig indbetales til dispositionsfonden af i alt til 70.297 kr.

Udgifter af 151.000 kr. til undersøgelse og understøtning af afdelingens udvendige svalegang er tidligere afholdt med forventningen om, at de kunne indgå i byggesag med støtte fra Landsbyggefonden (helhedsplan). Da sagen i stedet forsøges finansieret som nybyggeri inden for maksimumsbeløbet indstilles, at udgiften afholdes af dispositionsfonden.

Det videre forløb

KAB har nyt møde med Ballerup Kommune omkring forudsætninger for lokalplan og økonomiske beregninger ultimo juni 2022.

Kommunikation

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

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 2022

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen, og følgegruppen for Lindvangen er som følgende:

Tina Eckhaus, Mogens Lønnqvist og Kenneth Solhof-Nielsen.

12. Ellebo og nybyggeri Ellebo II

Nybyggeri Ellebo II, etape I, Delområde 2.

Finansielle beslutninger for den samlede anlægsøkonomi i Ellebo med færdiggørelse af eksisterende Ellebo i Delområde 1, byggemodning samt driftscenter og fælleshus i Delområde 4a.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender tillæg til tidligere godkendt finansieringsbudget for færdiggørelse af eksisterende Ellebo i Delområde 1, Byggemodning samt driftscenter og fælleshus i Delområde 4a.

Sagsfremstilling

Det er i forhandlingerne med AG Gruppen om grundsalget af delområde 3 til AG Gruppen lykket at få en højere grundpris end forventet.

Købesummen for delområde 3 udgør inklusiv Infrastrukturbidrag forventeligt i alt 33.125.000 mod tidligere forventet 21.200.000kr., det vil sige et øget provenu i alt 11.925.000 kr.

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender, at 6.656.250 kr. af det øgede provenu tilføres byggesagen Ellebo II for finansiering af tillægsarbejder i forbindelse med delområde 1, delområde 4a driftscenter og fælleshus samt byggemodning af delområde 3.

Tillægsarbejderne er under forhandling med totalentreprenøren og ikke endeligt aftalt.

Tillægsøkonomi vedrørende fælleshus og servicecenter, delområde 4a

I forbindelse med projekteringen har totalentreprenøren fremsendt et krav på 3 mio. kr. inkl. moms for i alt 167 m² ekstra kvadratmeter, de ikke mener er med i deres tilbud. Der er ikke enighed om kravet og der afventes totalentreprenørens specificering og argumentation for, hvorfor de mener kravet er berettiget.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 2022

Tillægsøkonomi vedrørende udearealer delområde 1

Der er tilkommet en række tillægsarbejder efter ønsker fra driften og Ellebo og grundet nødvendige ændringer af eksisterende forhold.

Ændringer af flisebelægninger til tung trafik i udvalgte områder

Bedre skurfaciliteter til driften

Ændring kældernedgang nordgavl blok 4 for bedre indkørselsforhold

Ændring af eksisterende pumpebrønd

Etablering af midlertidig parkering for beboere

Udskiftning af gammelt vandstik

Tillægsøkonomi i forbindelse med Byggemodning

Infrastrukturbidraget i alt 1.656.250 kr. er tilkommet på baggrund af en række omkostninger som sælger (Ballerup Ejendomsselskab) skal afholde i forbindelse med etablering af fælles infrastruktur.

Udover tidligere fremlagte omkostninger til byggemodning er der tilkommet øget anlæg af p-pladser, affaldssortering, omlægninger, vejareal m.m., som skal dækkes af infrastrukturbidraget.

Økonomiske konsekvenser

Indtægten fra grundsalg for Ellebo II, etape I, Delområde 3 fradraget nedenstående udgifter vil give et økonomisk overskud på dispositionskontoen.

Samlet finansiering (dispositionskonto)

Grundkøbssum, 3.200 kr./m ² /etagemeter	21.200.000 kr.
Tillægsgrundkøbesum, 1.550 kr./ m ² /etagemeter	10.268.750 kr.
Infrastrukturbidrag, 250 kr./m ² /etagemeter	1.656.250 kr.
Ellebo II	-6.656.250 kr.
Udviklingshonorar	-125.000 kr.
Juridisk rådgivning	-300.000 kr.
I alt rest. provenu grundsalg delområde 3	
Dispositionskonto	26.043.750 kr.

Det videre forløb

Due diligence periode frem til den 1. september 2022

Udstykning pågår med forventet afslutning primo oktober 2022

AG overtagelse af grunden den 1. november 2022

Bilag

Bilag 12: Finansiell oversigt af den 10. juni 2022

Organisationsbestyrelsen giver udtryk for bekymringer om, at der skal opstå et krav på BBR m2 i den størrelsesorden. Organisationsbestyrelsen godkender indstillingen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 2022

13. Sager til orientering

Stationsgården - orientering om status for helhedsplan og nye tagboliger

KAB har gennemført miniudbud for den samlede opgave i rammeaftalen for større reno-
vering. Ved tilbudsfristen var indkommet to tilbud. De øvrige totalrådgivere i rammeafta-
len havde valgt ikke at afgive tilbud på opgaven med den primære begrundelse, at de
ikke har bemanning til at varetage opgaven på nuværende tidspunkt.

KAB har vurderet tilbuddet fra arkitektfirmaet Mangor og Nagel A/S, som dét tilbud med
det bedste forhold mellem pris og kvalitet og har derfor tildelt opgaven til Mangor og Na-
gel A/S. Med sig har Mangor og Nagel bl.a. Sinuz og ABC som rådgivende ingeniørfir-
maer.

Rådgiver vil snarest udarbejde ny tidsplan for byggesagen, som vi herefter vil orientere
følgegruppen og beboerne nærmere om.

Det videre forløb

Første følgegruppemøde med deltagelse af ny rådgiver afholdes ultimo juni, hvor møde-
række for følgegruppen vil blive nærmere aftalt.

Kommunikation

Beboerne vil modtage nyhedsbrev i juni om ny rådgiver på sagen og udvidet følgegruppe.

Strategisk samarbejdsaftale FRAK

Som en del af signaturprojektet 'Socialøkonomi og Socialt Ansvar' under den strategiske
ramme 'Lad det GRO', har KAB indgået en strategisk samarbejdsaftale med den social-
økonomiske virksomhed FRAK. Samarbejdet er et af flere samarbejder med socialøkon-
omiske virksomheder, der skal sikre, at KAB-Fællesskabet er med til at sætte barren for
socialt ansvar og social bæredygtighed i den almene boligsektor.

Et samarbejde med FRAK kan være med til at understøtte den enkelte boligorganisations
mulighed for at tage et socialt ansvar ved at indkøbe ydelser eller produkter fra FRAK
som supplement til den ordinære drift.

Hvem er FRAK?

FRAK er en socialøkonomisk virksomhed, der har specialiseret sig i at træne unge fra al-
mene boligområder i at varetage et fritidsjob, ofte med afsæt i praktiske opgaver udført i
det grønne.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 2022

Det kan være alt fra fysiske anlægs- og omdannelsesprocesser på udearealer over ekstraordinære vedligeholdelsesopgaver i det grønne til maleropgaver, flytteopgaver, oprydning i kældre mv.

Typiske opgaver, som FRAK kan løse:

- Forefaldende grønt arbejde
- Omdannelse af udearealer fx ifm. implementeringen af 'Vild med Vilje'
- Lettere tømrerarbejde, herunder bygning af plantekasser
- Malerarbejde
- Oprydning i kældre, udearealer, mv.
- Sortering af storskrald, mv.
- Hjælp til events (opstilling, affald, oprydning)
- Øvrige praktiske opgaver

Hvordan arbejder FRAK?

FRAK arbejder i grupper, som består af 3-4 lokale unge og én voksen faglig gruppeleder. Gruppelederen har relevant faglig baggrund (f.eks. tømrer/gartner) og erfaring med målgruppen. Gruppelederen kvalitetssikrer arbejdet og sørger for at de enkelte opgaver bliver løst til tiden i den aftalte kadence og kvalitet.

De unges indsats tilrettelægges som et supplement til den ordinære drift og er derfor ikke i et konkurrenceforhold med driften i de enkelte boligafdelinger. De unges løn er afstemt med 3F, de får feriepenge og er forsikrede - og så har de arbejdstøj og sikkerhedsudstyr på.

Hvorfor samarbejde med FRAK?

Ved at hyre FRAK kan man både få en ekstra hånd til at få løftet praktiske opgaver i boligafdelingen samtidigt med, at lokale unge får et fritidsjob, der både giver dem penge på lommen, konkret arbejds erfaring og noget på CV'et at gå videre med i forhold til uddannelse og beskæftigelse. Indsatsen øger også de unges lokale engagement og ejerskab, virker kriminalpræventivt og styrker relationen mellem driftsmedarbejdere og boligområdets unge.

Økonomi

FRAK løser opgaver på baggrund af tilbudsgivning, så prisen afhænger af opgavens omfang og karakter.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 2022

Det videre forløb

Den enkelte boligorganisation kan tage direkte kontakt til FRAK for at få et tilbud på en konkret opgave.

Hvis boligorganisationen har yderligere spørgsmål til, hvad det indebærer at hyre FRAK til at løse opgaver, eller hvis der er behov for at få besvaret andre spørgsmål relateret til samarbejdet med socialøkonomiske virksomheder, kan man kontakte Boligsocial Support i KAB.

Find mere info her:

- FRAKs guldkorn: <https://frak.dk/guldkorn/>
- Hvorfor er fritidsjob så vigtige: <https://frak.dk/hvorfor-fritidsjobs/>

Bilag

Bilag 13: FRAK Pixibog

Bilag 13.1: Evaluering af FRAK's indsatser inden for Anlæg og Vedligehold

Bilag 13.2: Slides med priseksempler på udvalgte ydelser

Partnerskabsaftale mellem KAB og Astma-Allergi Danmark

Resumé

KAB og Astma-Allergi Danmark har indgået et strategisk partnerskab. Formålet er at forbedre udendørsarealer og indeklima for beboere med astma og allergi i KAB-Fællesskabet.

Astma-Allergi Danmark er en patientforening, som arbejder for, at alle berørt af astma, allergi, høfeber og eksem får en bedre hverdag. Omkring 1,5 mio. danskere er berørt af astma, allergi eller en anden overfølsomhedssygdom.

Foreningen står bl.a. bag Allergimærket Den Blå Krans og indsamling samt formidling af Dagens Pollental. Læs mere om Astma-Allergi Danmark på deres hjemmeside:

www.astma-allergi.dk

KAB og Astma-Allergi Danmark etablerer et strategisk partnerskab, der skal forbedre udendørsarealer og indeklima for beboere med astma og allergi i KAB-Fællesskabet. Samarbejdet tager udgangspunkt i oplysningsaktiviteter, der uddanner drift, afdelingsbestyrelser og beboere til at varetage udvikling og vedligehold af grønne arealer med fokus på både biodiversitet og allergivenlig beplantning.

Eksempelvis kan der opstå problemer med forhøjet antal græspollen, hvis man lader græsset gro, ligesom visse træer anvendt i forbindelse med regnvandshåndtering kan give udfordringer.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 2022

Partnerskabet skal samtidig klæde KAB-Fællesskabets beboere på til at forbedre deres indeklima gennem blandt andet udluftning, rengøring og evt. brug af allergivenlige produkter. Her kan Astma-Allergi Danmark udgøre et supplement til materiale fra Bolius.

Indsatsen bygger på både fysiske og/eller digitale kurser samt oplysningsmateriale i form af pjecer, artikler og film udformet af specialister i aerobiologi, overfølsomhedssygdomme og kommunikation. En del materiale er allerede produceret, andre ydelser kan tilpasses boligorganisationens specifikke behov. KAB og Astma-Allergi Danmark kan desuden udvikle kampagner målrettet de almene boligafdelinger.

Økonomi

Allerede eksisterende digitalt materiale kan frit anvendes. Ønsker boligorganisationen at gøre brug af Astma-Allergi Danmarks ydelser, kan det ske pr. medgået tid til en timepris på 600 kr. inkl. moms, som opkræves direkte af Astma-Allergi Danmark.

Eksempel på ydelse og pris	Tidsforbrug	Pris inkl. moms
Oplæg til bestyrelsesmøder om udvikling og vedligehold af grønne arealer med fokus på både biodiversitet og allergivenlig beplantning og/eller sundt indeklima	8 timer	4.800 kr.
Kurser til administrativt- eller driftspersonale om udvikling og vedligehold af grønne arealer med fokus på både biodiversitet og allergivenlig beplantning og/eller sundt indeklima	8 timer	4.800 kr.
Rådgivning til udarbejdelse af beboerpolitik for fællesarealer med fokus på fx brug og vedligehold af udendørs fællesarealer, kæledyr, partikelforurening fra grill og bål, valg af produkter til maling og rengøring af fællesarealer, vaske- og skyllemiddel i fælles vaskeri, sæbe og sprit på fælles toiletter og køkkener m.m.	10 timer	6.000 kr.

Det videre forløb

Samarbejdet er forankret hos Center for Drift. Ønsker boligorganisationen at gøre brug af materiale eller ydelser fra Astma-Allergi Danmark, kan man kontakte specialkonsulent Sara Berg sarbe@kab-bolig.dk

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 2022

Udlejningstal 2021

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 2021 for Ballerup Ejendomsselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2021 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det orange felt). Der er i 2021 i alt indgået 7.900 kontrakter i KAB-Fællesskabet. I Ballerup Ejendomsselskab er der i 2021 indgået 179 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
7,5	9,1	25,0	27,7	56,4	44,7	22,2	3,9	14,0	7,6

Anvisninger 2018 - 2021

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2018 - 2021 for boligorganisationen og KAB-Fællesskabet (det orange felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2018	152	3.229	57,8	15,5	5,92	33,8	9,21	15,4	2,63	5,5	6,5	6,2	17,7	25,5
2019	115	4.840	51,1	17,4	8,89	27,5	6,22	19,9	7,11	4,6	4,8	4,8	22,2	26,7
2020	202	4.577	36,5	14,7	14,0	23,2	12,5	27,9	4,50	6,05	5,0	5,3	28,5	24,2
2021	107	4.636	18,6	14,8	25,2	27,7	15,8	22,6	0,9	8,8	6,5	6,4	32,7	22,1

*(Andet = byfornyelse + særboliger + genhusning)

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 5.281 i 2021. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For Ballerup Ejendomsselskab er der i 2021 29 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2018-2021

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

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 2022

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2018	1649	45.200	3	187	0	23
2019	1573	57.699	3	194	1	50
2020	1571	58.182	4	177	2	45
2021	1571	58.559	3	147	2	38

*(familie, ældre og ungdom)

Afrapportering fra signaturprojektet - Genanvendelse af Byggematerialer

Organisationsbestyrelsen skal orienteres om inspirationskataloget "Potentialer for genbrug og genanvendelse i KAB-Fællesskabet" som er et produkt af signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer.

Signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer blev søsat i 2020, som en del af den strategiske ramme Lad Det Gro i KAB-Fællesskabet.

Med signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer har direktionen og boligorganisationerne gjort det muligt at undersøge muligheder og udvikle metoder, der skal understøtte KAB-Fællesskabets forpligtelse og fokus på at bidrage til et bedre klima og miljø – både på den lokale og globale dagsorden.

Organisationsbestyrelsen besluttede den 17. november 2020 at bevilge 30.000 kr. inkl. moms fra selskabets dispositionsfond til strategi- og analyseprocessen for signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer i KAB-Fællesskabet.

Materialekortlægning og inspirationskatalog

Det er en kompleks opgave at finde løsninger på, hvordan man genanvender byggematerialer.

Arbejdsgruppen har igennem projektets to år undersøgt de muligheder og potentialer, der er i KAB-Fællesskabet, og er kommet vidt omkring og har dermed opbygget viden og indsigt i feltet undervejs.

Arbejdsgruppen har i samarbejde med Lendager Group ApS arbejdet dedikeret med materialekortlægning i tre byggesager i 3B, SAB og AKB, København (**bilag 13.3**) Inspirationskataloget beskriver scenarier for genanvendelse af materialerne i de tre byggesager og mængden af CO², der kan spares herved.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 2022

Tanken med Inspirationskataloget er, at boligorganisationerne skal høste erfaringer med genanvendelsesprocessen på teoretisk plan i en byggesag, uden at der er risici, og dermed på den lange bane sikre flere byggesager med genanvendelse i højsædet, fordi boligorganisationen og CfBB gennem samarbejdet har fået oparbejdet viden om ændret beslutningsproces, snitflader og stillingtagen til genanvendelsespotentialet etc. Inspirationskataloget skal for byggeprojektledere, lokalt driftsansatte og følgegrupper til byggesager fungere som et udgangspunkt for at kvalificere materialers potentiale for genanvendelse i en afdeling, renoveringssag eller nybyggerisag. Inspirationskataloget giver håndgribelig viden om hvordan man kvalificerer materialer til genanvendelse.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Inspirationskataloget er lanceret i KAB Nyt den 11. maj 2022 og på LinkedIn 12. maj 2022. Udover en afrapportering til boligorganisationerne vil Inspirationskataloget blive forelagt forskellige medarbejdergrupper i KAB.

Hvordan, der konkret skal arbejdes videre med at indarbejde genanvendelse i KAB-Fællesskabets byggesager og strategiske arbejde – ud fra arbejdsgruppens kortlægning af muligheder og anbefalinger til indsatser, er under afklaring.

Bilag

Bilag 13.3: Potentialer for genbrug og genanvendelse i KAB-Fællesskabet - Inspirationskatalog

Bilag 13.4: Potentialer for genbrug og genanvendelse i KAB-Fællesskabet – komprimeret udgave

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning. Driften arbejder videre med de lokale socialøkonomiske virksomheder F.eks. Lindbjergvej 80, Grandtofte Gård og Larsbjerg Gård som også er modeller med unge.

14. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøder i 2022:

Tirsdag den 13. september 2022, kl. 17.00, i Caféen i Lundegården, Kattens Kvarter 33

Tirsdag den 15. november 2022, kl. 17.00, i Caféen i Lundegården, Kattens Kvarter 33

Organisationsbestyrelsesmøder i 2023:

Tirsdag den 14. marts 2023, kl. 17.00, i Caféen i Lundegården, Kattens Kvarter 33

Tirsdag den 13. juni 2023, kl. 17.00, i Caféen i Lundegården, Kattens Kvarter 33

Tirsdag den 12. september 2023, kl. 17.00, i Caféen i Lundegården, Kattens Kvarter 33

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. juni 2022

Udsendt den 12. juli 2022

Tirsdag den 14. november 2023, kl. 17.00, i Caféen i Lundegården, Kattens Kvarter 33

Repræsentantskabsmøde i 2022:

Tirsdag den 29. november 2022, kl. 19.00, i Caféen i Lundegården, Kattens Kvarter 33

Repræsentantskabsmøde i 2023:

Tirsdag den 28. november 2023, kl. 19.00, Nye servicecenter, Ellebo

Forslag til ordinære afdelingsmøde 2023:

Lindevang - tirsdag den 24. januar 2023, kl. 17.00 (i Ellebos beboerhus, Baltorpvej 51B)

Ellebo - onsdag den 25. januar 2023, kl. 17.00 (i Ellebos beboerhus, Baltorpvej 51B)

Thermologica - torsdag den 26. januar 2023, kl. 17.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Stationsgården - tirsdag den 31. januar 2023, kl. 17.00 (i beboerlokalet, Centrumgaden 35)

Tøndehvælv - mandag den 30. januar 2023, kl. 17.00 (i beboerhuset, Egebjerg Bygade 115)

Egebjergvang - mandag den 6. februar 2023, kl. 17.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Skotteparken - torsdag den 2. februar 2023, kl. 17.00 (i Mosaikhuset, Skotteparken 51)

Egestrædet - torsdag den 8. februar 2023, kl. 17.00 (i Glashuset, Agernskrænten 33)

Lundegården - tirsdag den 14. februar 2023, kl. 19.00 (på Bondegården, Kattens kvarter 33)

Teglvangen - tirsdag den 21. februar 2023, kl. 17.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Sønderhaven - tirsdag den 7. februar 2023, kl. 15.00 (i Caféen, Søndergårds Alle 100)

Søfryd - torsdag den 16. februar 2023, kl. 19.00 (i Caféen, Søndergårds Allé 100)

Afdelingsmøder planlægges med driften.

Forslag om at organisationsbestyrelsesmøder holdes ude i byen blev drøftet men ikke besluttet idet vi snart har et nyt driftscenter med dertilhørende faciliteter.

Der var en drøftelse om, at kommunen flere steder ikke holder de kommunale arealer bl.a. i Lundegården.

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 21.01.