

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022



Organisationsbestyrelsesmøde den 13. september 2022, kl. 17:00 Caféen i Lundegården, Kattens Kvarter 33, 2750 Ballerup

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

Afbud fra:

Fra KAB: *Michael Glenvad Andersen*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:	4
3. Godkendelse af mødeplan for 2023	4
4. Ændringer af vedtægter for Ballerup Ejendomsselskab	4
5. Sommerophold i KAB-Fællesskabet 2022 og 2023	6
6. Ny strategi og implementeringsplan	8
7. Sammensætning af følgegrupper	10
8. Nyt Servicecenter - indretning	12
9. Lindevang	13

1/28

En del af **KAB-Fællesskabet**

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

10. Forberedelse af dialogmøde	15
11. Mailhøring - udvidelse af følgegruppen i Ellebo	16
12. Sager til orientering	16
Effektivitet i Ballerup Ejendomsselskab 2021	16
Tøndehvælv - helhedsplan, status	19
Stationsgården - status for helhedsplan og nye tagboliger	20
Forsikringsstatistik 2018-2021	21
Orientering om driftssager	22
13. Eventuelt.....	27
Bilag 3: Mødeplan 2023	4
Bilag 3.1: Mødeplan 2022	4
Bilag 4: Vedtægter Ballerup Ejendomsselskab	6
Bilag 6: Strategiske pejlemærker.....	10
Bilag 6.1: Aktivitetsplan for realisering af strategi 2030	10
Bilag 8: Tilbud på indretning af driften	13
Bilag 8.1: Tilbud på indretning af fællesområder	13
Bilag 10: Referat af dialogmøde den 5. maj 2022.....	15
Bilag 12: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2018-2021	21
Bilag 12.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2018-2021	21

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 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.

Referatet blev godkendt og Kenneth Solhof-Nielsen 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 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Sager til beslutning:

3. Godkendelse af mødeplan for 2023

Organisationsbestyrelsen planlægger næste års møder.

Indstilling

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

KAB har udarbejdet udkast til mødeplan for 2023. Mødeplanens formål er at give organisationsbestyrelsen et overblik til planlægning samt prioritering af punkter i 2023.

Mødeplanen er vedlagt som **bilag 3**. Mødeplanen for den resterende del af 2022 er til orientering vedlagt som **bilag 3.1**.

Bilag

Bilag 3: Mødeplan 2023

Bilag 3.1: Mødeplan 2022

Datoer opdateres/ændres til de rigtige løbende, som de planlægges med driften.

4. Ændringer af vedtægter for Ballerup Ejendomsselskab

På sidste organisationsbestyrelsesmøde blev demokratiet i selskabet drøftede og vicedirektør og kundechef blev bedt om at komme med en indstilling til ændring af vedtægterne for at højne demokratiet.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Indstilling

Det indstilles at medlemmer af organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter følgende ændringer af vedtægterne.

§ 5 stk. 2. Repræsentantskabet består af boligorganisationens bestyrelse og 1 repræsentant for hver afdelingsbestyrelse, jf. §§ 11 og 14. De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling. Formanden for organisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet. **Ændres til 2 repræsentanter i stedet for 1.**

§ 11. Bestyrelsen består af 9 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 8 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens lejere eller øvrige myndige personer i husstanden. Herudover udpeges 1 medlem af Ballerup Kommune. De ansatte i Ballerup Ejendomsselskab udpeger 1 observatør til organisationsbestyrelsen uden stemmeret, som deltager i bestyrelsens arbejde med samme ansvar som bestyrelsens øvrige medlemmer. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges/udpeges personlige suppleanter for disse.

Bestyrelsens medlemmer valgt af beboerne indstilles til valg af repræsentantskabet 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

Ansatte i boligorganisationen kan ikke vælges som afdelingsrepræsentant i organisationsbestyrelsen og kan ikke vælges til boligorganisationens afdelingsbestyrelser.

Stk. 2. Bestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Mindst 8 ud af 9 af bestyrelsens medlemmer skal være beboere i organisationen. Formanden og næstformanden skal være beboer i organisationen.

Her kunne man f.eks. drøfte en anden fordeling af medlemmer eller en udvidelse af medlemmer af bestyrelsen ved at se på de 4 afdelingers (Thermologica, Tøndehvælv, Egestrædet og Teglvangen) repræsentation ved et organisationsbestyrelsesmedlem, og vurdere om det burde splittes mere op, og samtidig vurdere om Ellebo skal have et ekstra medlem når afdelingen er fuldt udbygget. Lindevangen og Stationsgården kan fastholdes grundet planer for området, hvilket vil give mening og det samme i Søfryd og Sønderhaven. Der skal altid være et ulige antal i bestyrelsen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Sagsfremstilling

På sidste organisationsbestyrelsesmøde fremsatte Kenneth Solhof-Nielsen forslag om en mere demokratisk fordeling i repræsentantskabet og i organisationsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen i Ellebo havde rettet henvendelse til Kenneth Solhof-Nielsen, da de fandt vedtægterne udemokratiske og en minimumsløsning, og ønsker derfor at udvide demokratiet.

Det er selvfølgelig vigtigt at afdelingerne er repræsenteret ligeligt f.eks. ud fra lejemålsenheder om muligt og derved kan få indflydelse på den demokratiske proces.

Ved godkendelse af indstillingen vil repræsentantskabet blive udvidet fra 21 potentielle medlemmer til 33 potentielle medlemmer. Organisationsbestyrelsen vil potentielt kunne udvides med et par medlemmer med den fremlagt model som bestyrelsen bør drøfte.

Det videre forløb

Organisationsbestyrelsens beslutning/indstilling indarbejdes i vedtægterne og forelægges repræsentantskabet på mødet den 29. november 2022.

Kommunikation

Ændrede vedtægter gøres tilgængelige på selskabets hjemmeside og implementeres i afdelingernes mødeindkaldelser til kommende afdelingsmøder.

Bilag

Bilag 4: Vedtægter Ballerup Ejendomsselskab

Organisationsbestyrelsen besluttede at ændre § 5 i vedtægterne til 2 i stedet for 1 repræsentanter for hver afdelingsbestyrelse. Således at hver afdeling efter beslutning på repræsentantskabsmødet kan indstille to medlemmer til repræsentantskabet. Organisationsbestyrelsens størrelse bibeholdes for nuværende og er repræsentativ for selskabets størrelse. Kan vurderes igen efter fuld udbygning af Ellebo. Det blev ligeledes besluttet at opdatere dagsordner så den rigtige formulering om valg til repræsentantskabet fremgår og at kundechefen motiverer det på de kommende afdelingsmøder han deltager i.

5. Sommerophold i KAB-Fællesskabet 2022 og 2023

KAB har i 2022 afholdt to sommerophold for familier på Pindstrup Centret og et seniorophold på Rude Strand Højskole for beboere i KAB-Fællesskabet. Nu planlægges ferieophold for 2023, og boligorganisationerne har mulighed for at tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser på sommeropholdene.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Ballerup Ejendomsselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anfører hvor mange pladser, man ønsker at kunne tilbyde.

Sagsfremstilling

De to sommerophold for familier blev gennemført til stor glæde for i alt 203 deltagere i KAB-Fællesskabet. Hovedparten af familierne deltog med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond (AFF), mens ingen familier deltog med egenbetaling.

I 2023 forventer KAB igen at kunne tilbyde to sommerophold til børnefamilier i KAB-Fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil. Pindstrup Centret er foreløbig reserveret til familieopholdene. Der vil være plads til omkring 110 deltagere på hvert ophold.

Senioropholdet bliver i 2022 afholdt på Rude Strand Højskole med 58 deltagere. Vi har endnu ikke taget stilling til, om seniorophold for 2023 skal ligge samme sted, eller om der skal findes en anden destination denne gang. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til sommeropholdene gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: transport, udflugter, foredrag m.v.

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

I 2022 deltog 4 beboere fra Ballerup Ejendomsselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Økonomi

Boligorganisationens pris vil være 1.050 kr. pr. plads i 2023. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. Der bliver taget højde for, at alle boligorganisationer, som giver tilskud, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.550 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	1.050 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.500 kr.

Økonomi familieophold

Pris i alt	4.050 kr.
Tilskud fra boligorganisation	1.050 kr.
Tilskud fra AFF (max 500 kr. pr. person pr. døgn)*	3.000 kr.

* AFF giver tilskud til beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, samt beboere fra særligt udsatte boligområder. Langt de fleste deltagere får tilskud fra AFF. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

Det videre forløb

Der vil blive reklameret for sommeropholdene i februar/marts 2023, og der sættes deadline for tilmelding i april 2023, hvorefter pladser vil blive fordelt.

Organisationsbestyrelsen besluttede at give tilskud jf. indstillingen og som tidligere til 5 pladser.

6. Ny strategi og implementeringsplan

Indstilling

Organisationsbestyrelsen bedes drøfte og tage stilling til indstilling vedrørende ny strategi samt plan for implementering heraf forud for dens fremlæggelse på repræsentantskabsmødet i november 2022.

Organisationsbestyrelsen bedes beslutte:

- Det endelige strategipapir med de strategiske pejlemærker (bilag A)
- Plan for hvordan strategien tænkes implementeret i praksis, herunder, hvorvidt der skal afsættes midler til implementeringsaktiviteter (bilag B)
- Periode for strategiens levetid

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Sagsfremstilling

Strategiudvikling

Der er i perioden februar - juni 2022 udviklet strategipapir med 3 strategiske pejlemærker for selskabet. Pejlemærker og tekst er bearbejdet i organisationsbestyrelsen i starten af 2022 og i foråret er teksten blevet yderligere tryktestet og kvalificeret sammen med repræsentanter fra afdelingsbestyrelser og repræsentantskab på strategiseminar foråret 2022. Derudover er de strategiske pejlemærker blevet drøftet og tænkt sammen i forhold til nyt servicecenter på seminar med samtlige medarbejdere i driften.

De foreløbige konturer til en konkretisering af hvordan pejlemærkerne kan udmøntes i praksis er ligeledes foretaget på strategiseminar med beboervalgte og med medarbejderne i driften, som forberedende øvelse for at se, hvorvidt pejlemærkerne, udover at være værdibårne og retningsgivende, også kan omsættes til praksis.

Implementering

Såfremt repræsentantskabet vedtager de strategiske pejlemærker til november 2022, foreslås en aktivitetsplan for strategien, der allerede iværksættes med de planlagte afdelingsmøder, der afvikles januar-april 2023.

På afdelingsmøderne præsenteres de vedtagne strategiske pejlemærker og afdelingerne bedes nedsætte arbejdsgruppe for minimum ét pejlemærke, som de ønsker at løfte og realisere i deres afdeling.

Her bør det overvejes, hvorvidt afdelingen skal kunne ansøge om midler til arbejdet fra arbejdskapitalfonden for eksempel indenfor et maksimum af 10.000 kr. og afhængigt af at arbejdet forventes skabe værdi for afdelingen i overensstemmelse med et eller flere af de strategiske pejlemærker.

Ud over aktiviteter, der skal løfte pejlemærkerne ud i praksis på *afdelingsniveau*, forventes de strategiske pejlemærker ligeledes realiseret på *organisationsniveau*, *driftsniveau* og *kundechefniveau*.

Aktiviteter for realisering af de strategiske pejlemærker i praksis forventes indledningsvist primært at fokusere på at tilpasse boligselskabets strukturer efter de strategiske pejlemærkerne, for eksempel ved at tilpasse beslutningsparametre, møder, mødereferater, årsberetning mv. efter strategien. Formål med mange af aktiviteterne er over tid, at få flest mulige kræfter, fra beboerdemokratiet og fra øvrige engagerede beboere, involveret i realisering af selskabets strategi.

Strategi 2030

Af hensyn til selskabets almindelige drifts- og beboerdemokratiske aktiviteter anbefales det at lade strategien løbe frem til 2030.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Af hensyn til strategiens realiserbarhed bør der hellere udvælges færre aktiviteter fordelt over en længere periode. Evaluering og justering af aktiviteter, der fremmer de strategiske pejlemærker forventes afviklet i 2027, hvorefter nye aktiviteter kan planlægges frem til 2030.

Økonomiske konsekvenser

120.000 kr. fra arbejdskapitalfonden til realisering af strategi på afdelingsniveau for perioden 2023-2027.

Det videre forløb

Organisationsbestyrelsens beslutninger og input til indstillingen tages til efterretning. Indstilling tilpasses herefter og forelægges til beslutning på repræsentantskabsmødet i november 2022.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen forelægges indstilling om ny strategi forud for repræsentantskabsmødet i november 2022.

Bilag

Bilag 6: Strategiske pejlemærker

Bilag 6.1: Aktivitetsplan for realisering af strategi 2030

Organisationsbestyrelsen godkendte pejlemærker med nedenstående ændring inklusiv tidsplan.

Organisationsbestyrelsen godkendte også at afsætte 10.000 kr. pr. afdeling, hvilket kan søges til arbejder i afdelingerne. Arbejdet forventes at værdi for afdelingerne er i overensstemmelse med et eller flere af de strategiske pejlemærker. Midlerne tages af arbejdskapitalen og beløber sig til max. 120.000 kr.

"Den ekstra mil" ændres til at gøre lidt ekstra for, at få de ikke digitale beboere med. Katja Wendel Johansen tilretter teksten.

7. Sammensætning af følgegrupper

Der er i Ballerup Ejendomsselskabs afdelinger stor fokus på sammensætningen af følgegrupper. Senest med en udvidelse af følgegruppen i Stationsgården og endnu en indstilling fra afdelingsbestyrelsen om udvidelse i Ellebo.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter rammerne for sammensætning af følgegrupperne. Dette under hensyntagende til ansvarsplaceringen som ved bl.a. nybyggeri ikke kan delegeres til en afdelingsbestyrelse.

Sagsfremstilling

Ved traditionelt byggeri i en eksisterende afdeling er det som følgende:

Organisationsbestyrelsen

Boligselskabet er bygherre. Da organisationsbestyrelsen er øverste ansvarlige for boligselskabet, er det også organisationsbestyrelsen, der har det juridiske og økonomiske ansvar for projektet. Det betyder, at det er organisationsbestyrelsen, der godkender budget og giver grønt lys til, at renoveringen kan sættes i gang.

Afdelingen

Godt nok er det organisationsbestyrelsen, som formelt godkender og igangsætter projektet. Men før organisationsbestyrelsen gør det, skal projektet godkendes af beboerne på et afdelingsmøde. Det er også her, beboerne godkender økonomien og den huslejestigning, som renoveringen medfører. Herunder også om der er behov for genhusning.

Følgegruppen/byggeudvalg

Til ethvert projekt, bliver der nedsat en følgegruppe, også kaldet et byggeudvalg. Formelt er følgegruppen nedsat af organisationsbestyrelsen og følger renoveringen i det daglige på vegne af organisationsbestyrelsen.

Det er organisationsbestyrelsen, som beslutter, hvilken kompetence følgegruppen skal have.

I praksis vil følgegruppen ofte bestå helt eller delvist af afdelingsbestyrelsen, og i større sager suppleres følgegruppen ofte med ét eller to medlemmer af organisationsbestyrelsen. Man kan sige, at beboerrepræsentanterne i følgegruppen er bygherres øjne og øre i processen.

Er det rent nybyggeri vil det typisk være organisationsbestyrelsen som udfylder følgegruppen idet der ikke er beboere tilknyttet endnu.

Så er der de sager hvor der er et sammenfald med færdiggørelse af eksisterende afdelinger f.eks. i forbindelse med helhedsplaner og kombineret med nybyggeri bl.a. Stationsgården og Ellebo. Her er det vigtigt af få defineret følgegruppens kompetencer eller få defineret hvem der kan sidde i følgegruppen og med hvilken ansvarsfordeling.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Organisationsbestyrelsen kan ikke overdrage ansvaret til en afdelingsbestyrelse jf. vedtægterne.

Så hvem skal kunne sidde hvor og hvornår og med hvilke kompetencer, der træffes ofte store beslutninger som også koster mange penge?

Det videre forløb

Følgegrupper og eventuelle Kompetencer formidles til de eksisterende følgegrupper og indarbejdes fremadrettet når følgegrupper nedsættes.

Organisationsbestyrelsen besluttede efter en god og grundig debat, at medlemmer der er udpeget af og fra organisationsbestyrelsen har stemmeret. Andre fra eventuel afdelingsbestyrelse er observatører uden stemmeret.

8. Nyt Servicecenter - indretning

Da ejendomskontorerne i dag fremstår med blandet og gammelt inventar, er det tid til en opdatering af inventaret i forbindelse med indretning af det nye servicecenter.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter indretning af det nye servicecenter i Ellebo, og at der bevilliges 700.000 kr. til indkøb af inventar. Samtidig indstilles det at der nedsættes en hurtigt arbejdende indretningsgruppe der kan deltage i og medvirke til indretning af de nye faciliteter.

Sagsfremstilling

Det nye servicecenter skulle gerne stå færdigt med udgangen af 2022, hvorfor der skal tages stilling til indretningen af lokalerne, grundet en leveringstid på produkterne. Der er dels et servicecenter som skal indrettes til medarbejderne og dels nogle beboerlokaler til Ellebo.

For at skabe en rød tråd i indretningen har driften set på en evt. mulighed for indretning og som kan danne grundlag for drøftelsen af en samlet pakke til indretningen.

Der er i oplægget vurderet på kvalitet, design, funktionalitet og medarbejderbehov. Forslag til indretning er baseret på den tegnede indretning i beslutningsmaterialet for byggesagen. Tilbuddet er ligeledes indhentet gennem KAB's indkøbsaftaler.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Det vil være hensigtsmæssigt at en evt. indretningsgruppe er med deltagelse fra Ellebo, driften og organisationen.

Ikke indeholdt i de vedhæftede tilbud er evt. IT og tekniske installationer til mødefaciliteterne, og indretning af lanterne og terrasse. Som i KAB-Huset vil vi måske kunne inddrage en af kommunens socialøkonomiske virksomheder jf. drøftelserne på sidste organisationsbestyrelsesmøde.

Økonomiske konsekvenser

Ellebo bidrager til den andel hvor beboerne har adgang. Den resterende del bevilliges eventuelt via provenu eller arbejdskapitalen.

Det videre forløb

Såfremt bestyrelsen efter drøftelse kan acceptere økonomi og oplæg til indretning ned-sættes en indretningsgrupper til koordinering mellem drift og Ellebo. Gruppen bør bestå af folk fra driften, repræsentanter fra Ellebo bestyrelsen og organisationsbestyrelsen.

Kommunikation

Repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen i Ellebo inviteres hurtigst muligt sammen med repræsentanter fra driften og organisationsbestyrelsen.

Bilag

Bilag 8: Tilbud på indretning af driften

Bilag 8.1: Tilbud på indretning af fællesområder

Organisationsbestyrelsen godkendt indstillingen og hævede bevillingen til en ramme på 1.000.000 kr. til indretning og tekniske installationer.

9. Lindevang

Indstilling

Såfremt der opnås grundlag for ansøgning om skema A til ombygning af afdelingen til familieboliger, herunder nedrivning til sokkel, inden for maksimumsbeløbet for nybyggeri indstilles det

- at organisationsbestyrelsen godkender at afholde forventet udgift op til 1,3 mio. kr. til indfrielse af afdelingens nuværende statslån

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Sagsfremstilling

Drøftelser med Ballerup Kommune om volumenstudier og skitseforslag for opførelse af ny bygning på eksisterende sokkel pågår. På baggrund af møde med kommunen i maj 2022 har KAB og rådgiver arbejdet med en forudsætning om 6 stk. 2-værelses boliger pr. etage fra stueetage til 3. sal, hvoraf 2 af boligerne er ensidigt orienteret (mod syd) pga. trappekerner. Dertil 4 boliger i tagetage, i alt 28 familieboliger.

Ved seneste møde med Ballerup Kommune i august 2022 gav kommunen udtryk for, at ensidigt orienterede boliger alligevel ikke anses som en mulighed og udtrykte herudover ønske om større boliger og større forskellighed i boligstørrelser. KAB og rådgiver er betænkelige ved om dette kan lade sig gøre inden for den økonomiske ramme for sagen (maksimumsbeløbet for nybyggeri), der reduceres, hvis antallet af boliger reduceres i forhold til de 28 boliger, som rådgiver har kalkuleret med i skitseforslag og økonomi. KAB og rådgiver udtrykte ved mødet denne betænkelighed over for kommunen. Afklaring om hvorvidt kommunens ønsker er mulige at imødekomme inden for den økonomiske ramme pågår.

Økonomiske konsekvenser

KAB afventer svar fra Udbetaling Danmark på forespørgsel om hvorvidt de vil kræve afdelingens nuværende statslån af ca. 1,3 mio. kr. indfriet ved ommærkning til familieboliger. I forhold til KAB og rådgivers foreløbige beregning af anskaffelsessum forventes udgiften til indfrielse ikke at kunne afholdes inden for rammen ved skema A.

Hvis Udbetaling Danmark kræver lånet indfriet i forbindelse med ommærkning til familieboliger, forudsættes at boligselskabet afholder udgiften til indfrielsen helt eller delvist. Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender at afholde forventet udgift op til 1,3 mio. kr. til indfrielse af afdelingens nuværende statslån, således at udgiften ikke skal afholdes inden for en eventuel byggesags økonomiske ramme.

Det videre forløb

Rådgiver og KAB afklarer om kommunens ønsker om boligstørrelser og sammensætning er mulig at imødekomme inden for den økonomiske ramme og giver dernæst en tilbagemelding til Ballerup Kommune ved nyt møde med henblik på aftale om evt. videre forløb.

Kommunikation

KAB har orienteret den af organisationsbestyrelsen nedsatte følgegruppe for sagen om status. Eventuelt første følgegruppemøde forventes først indkaldt, når der foreligger nærmere afklaring om Ballerup Kommunes forventninger kan imødekommes inden for den økonomiske ramme.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Organisationsbestyrelsen godkendt indstillingen og afholder udgifterne til afdelingens nuværende statslån på op til 1.300.000 kr. såfremt Udbetaling Danmark kræver dem indfriet og at udgifterne ikke helt eller delvis kan afholdes inden for byggesagens økonomiske rammer.

10. Forberedelse af dialogmøde

Organisationsbestyrelsen forbereder det årlige dialogmøde med Ballerup Kommune.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen udpeger formandskabet til at deltage i dialogmødet sammen med kundechefen og eventuelle relevante yderligere fagpersoner fra KAB.

Der er endnu ikke modtaget indkaldelse fra Ballerup Kommune til dialogmøde i 2023.

Der er afholdt dialogmøde mellem Ballerup Ejendomsselskab og Ballerup Kommune den 5. maj 2022.

Følgende punkter var på dagsordenen:

1. Gennemgang af styringsrapport for 2021
2. Afdelingernes vedligeholdelsestilstand
3. Status for aktuelle og kommende sager i boligafdelingerne
4. Årets tema fra effektiviseringsaftalen - indkøbsområdet
5. Anvisning - samarbejde med boligkontoret
6. Covid-19
7. Boligsocial pulje
8. Eventuelt

Bilag

Bilag 10: Referat af dialogmøde den 5. maj 2022

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og tilføjede følgende punkter til styringsdialogen.

- Fjernvarme på og i Egebjerggård - vejen frem er alternative forsyninger og at sikre der ikke er tilslutningspligt til fjernvarme

- Støjmur ud mod Egebjergvej og Egebjergvangvej

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

- Anvisning af ungdomsboliger

11. Mailhøring - udvidelse af følgegruppen i Ellebo

Punkt vedrørende "udvidelse af følgegruppen i Ellebo" er blevet tilsendt organisationsbestyrelsen via mailhøring den 6. juli 2022.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, hvorvidt man kan imødekomme anmodningen om en udvidelse af følgegruppen i Ellebo.

Inge Støvring har fra bestyrelsen i Ellebo modtaget en anmodning om en udvidelse af følgegruppen i Ellebo. Bestyrelsen i Ellebo anmoder om at bestyrelsesmedlem Michael Witthaus Berthelsen tilknyttes følgegruppen således at afdelingen har to beboervalgte i følgegruppen. (Følgegruppen består for nuværende af Inge Støvring, John Olsen, Gorm Vogelius "Ellebo's bestyrelse", Kjeld Jørgensen "Ellebo's tidligere bestyrelse nu beboer", Carsten Bardram).

Organisationsbestyrelsen har truffet beslutning vedrørende følgegrupperne under punkt 7. En udvidelse af følgegruppen godkendes. Det ekstra medlem kan sidde med som observatør uden stemmeret.

12. Sager til orientering

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Effektivitet i Ballerup Ejendomsselskab 2021

Udviklingen i de afgrænsede driftsudgifter og huslejen

Effektiviseringsaftalen mellem den almene sektor, regeringen og KL påbegyndte i 2014 og løb i første omgang til 2020. Det var aftalen at de afgrænsede driftsudgifter, som udgør ca. halvdelen af de samlede driftsudgifter, skulle falde med 8,5 % i 2014-priser, dvs. excl. inflation.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

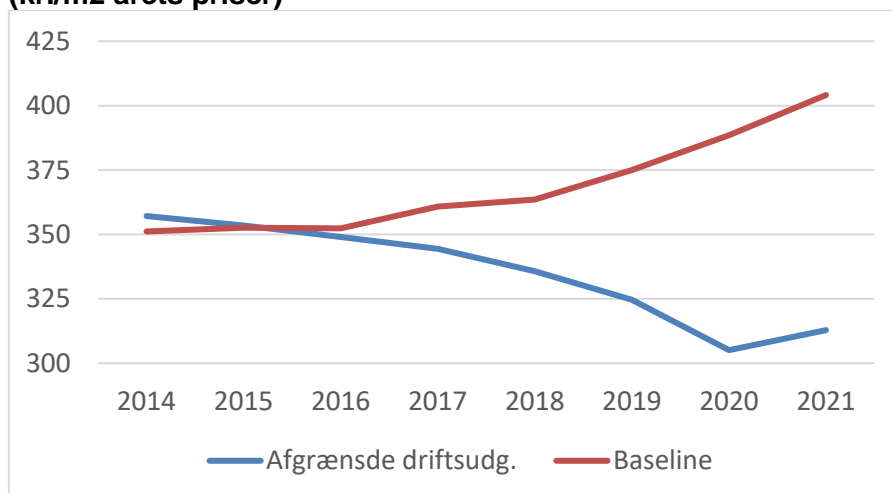
Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Faldet på godt 8 % skulle være i forhold til en såkaldt baseline, som tager hensyn til beboersammensætningen og udviklingen i denne.

I figur 1 er vist udviklingen i de faktisk afgrænsede driftsudgifter for Ballerup Ejendomsselskab. Som det fremgår, har der været en meget positiv udvikling, og hvor de afgrænsede driftsudgifter i 2014, var på niveau med det forventede/baseline, så ligger de afgrænsede driftsudgifter næsten 100 kr. lavere pr. m2 end de forventede (I bilag 1 er vist de afgrænsede driftsudgifter for de 12 boligafdelinger i Ballerup Ejendomsselskab for 2020 og 2021).

Figur 1. Afgrænsede driftsudgifter 2014-21 i Ballerup Ejendomsselskab (kr./m2 årets priser)



Forbedringen af besparelespotentialer med ca. 100 kr./m2, svarer til ca. 8.000 kr. pr lejemål, og er en væsentlig årsag til, at huslejen i Ballerup Ejendomsselskab i gennemsnit kun er steget 1,7% for perioden 2014-21 mod 8,5 % for KAB-fællesskabet som helhed.

Effektivitet i perioden 2020-26

Effektiviseringsaftalen er blevet fornyet og forlænget til og med 2026. Det samlede bespareleskrav for den almene sektor som helhed er ca. 7% i 2020-priser, dvs. excl. inflation. Man kan dog modregne overopfyldelse for perioden 2014-20 og en tungere beboersammensætning.

For KAB-fællesskabet udgjorde disse faktorer ca. 7 % i forrige periode, hvorfor KAB-fællesskabet vil opfylde effektiviseringsmålet for perioden 2020-26, såfremt man holder driftsudgifter i ro i 2020-priser, dvs. excl. inflation.

Som en del af effektiviseringsaftalen for 2020-26 er det besluttet at sætte fokus på de såkaldte "røde afdelinger".

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Det er afdelinger, som ifølge Styringsdialogens benchmarkmodel har relativt høje omkostninger på nedenstående 6 konti, som er de konti, som det vurderes har mest relevans i forhold til effektivisering.

Tabel 1. De 6 udgiftsposter i KAB's effektivitetsmål og deres vægt for KAB-fællesskabet i alt

	Konto 109 (renovation)	Konto 110 (forsikring)	Konto 111 (energi)	Konto 112.1 (adm.)	Konto 114 (renhold)	Konto 117h (fraflytning)	I alt
Vægt	12 %	7 %	7 %	23 %	41 %	10 %	100 %

ANM: 117h=117,121,122

KAB-fællesskabet har besluttet at **de enkelte boligafdelinger** bør fokusere på at holde udgifterne på de 6 konti samlet set i ro i perioden 2020-26, målt i 2020 priser, dvs. excl. inflation. Disse udgiftsposter udgør ca. 25 % af de samlede driftsomkostninger, svarende til ca. halvdelen af de afgrænsede driftsudgifter.

I tabel 2 er vist ændringen for hver af de 6 udgiftsposter fra 2020 til 2021 i 2020-priser, dvs. excl. inflation for boligafdelinger kun med familieboliger. Som det fremgår, har de fleste boligafdelinger haft en vækst i de 6 udgiftsposter under ét. Det er især den største udgiftspost – renhold – som er steget. På konto 111 (energi) er der store forskelle på de enkelte afdelingers udvikling fra 2020 til 2021. Denne udvikling kan man også se på de afgrænsede udgifter, jf. figur 1.

Tabel 2. Ændring i 6 udgiftsposter for afdelingerne i Ballerup Ejendomsselskab (pct. 2020-priser.)

	Konto 109 (renovation)	Konto 110 (forsikring)	Konto 111 (energi)	Konto 112.1 (adm.)	Konto 114 (renhold)	Konto 117h (fraflytning)	I alt
Stationsgården	6	-1	-13	0	-6	167	4 %
Lundegården	-1	-5	-19	-1	7	-20	-1 %
Egebjergvang	6	2	-6	-1	11	28	5 %
Skotteparken	1	1	-18	0	7	-3	1 %
Tøndehvælv	1	-1	7	-1	9	-3	2 %
Egestrædet	-7	-1	19	-1	8	-3	4 %
Thermologica	51	-1	33	1	2	-3	5 %
Søfryd	18	-3	69	-2	0	-3	5 %

ANM: 117h=117,121,122

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Bilag 1

Afgrænsede driftsudgifter (kr./m²) for boligafdelinger i Ballerup Ejendomsselskab

	2020	2021
Ellebo	388	415
Stationsgården	587	603
Lundegården/Bondegården	249	243
Egebjergvang	390	408
Lindevang	579	662
Skotteparken	257	269
Tøndehvælv	296	304
Egestrædet	228	235
Thermologica	239	246
Sønderhaven	286	311
Søfryd	239	257
Egebjergvang II (4709-4)	172	202

Tøndehvælv - helhedsplan, status

Helhedsplanen indgår i Landsbyggefondens fremrykkede renoveringsprojekter, hvilket førte til, at KAB i januar 2021 modtog Skema A-tilsagn fra Ballerup Kommune samt landsbyggefonden.

I september 2021 blev organisationsbestyrelsen orienteret om, at der efter anmodning fra Landsbyggefonden var iværksat supplerende skimmelundersøgelser af tagisoleringen og at svarresultaterne pågik og var afgørende for indholdet af helhedsplanen.

Sagsfremstilling

Kort efter sidste orienteringsindstilling, modtog totalrådgiver svarresultaterne som påviste skimmel i tagkonstruktionen, hvorfor efterisolering af tag skal inkluderes i helhedsplanen. Helhedsplanen består nu i at renovering af facader samt udskiftning af tagisolering.

Tidsplan og licitation

Efter en velgennemført granskningsproces af hovedprojektet, udført af ingeniørfirmaet Norconsult, blev projektet udbudt, torsdag den 1. september 2022 til nedenstående 5 entreprenører:

- Enemærke & Petersen
- Hovedstadens Bygningsentreprise
- Arne Pedersen
- Combi Byg
- Asserballe & Knudsen

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Primo oktober 2022, forventes tilbuddene modtaget, straks derefter vil totalrådgiver, Pålsson udarbejde et indstillingsnotat med tilbud samt resultater til følgegruppen. Derefter igangsættes evaluerings- og godkendelsesperioden, hvorefter det forventes at kunne offentliggøre licitationsresultatet for de bydende entreprenører ultimo oktober, og gennemføre kontrahering primo november 2022.

Entreprisekontrakten vil blive tildelt på baggrund af tildelingskriteriet "laveste pris". Efter kontraheringen vil rådgiver igangsætte udførelsesprojektet og der vil efterfølgende udarbejdes skema B ansøgning til Ballerup Kommune og Landbyggefonden. Efter godkendelse af skema B kan udførelsesfasen opstartes, forventeligt ultimo januar 2023.

Entreprenørbesigtigelse

I forbindelse med udbuddet inviterer Pålsson samtlige bydende entreprenører på en besigtigelse af bebyggelsens faktiske forhold.

Besigtigelsen vil foregå i uge 36, hvor de indbudte entreprenører får mulighed for at besigtige området samt mindre udvalg af boliger.

I tilfælde af budgetoverskridelse efter licitation

Der er i øjeblikket stor usikkerhed i forhold til materialepriser m.m., hvorfor licitationsresultatet kan være svært at forud definere. I tilfælde økonomiske overskridelser, kan overstående tidsplan ikke overholdes.

Skulle dette mod forventning være tilfældet, skal der udarbejdes et nyt anlægsbudget, som skal stemmes igennem på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Det videre forløb

Der arbejdes mod godkendelse af Skema B i efteråret 2022, samt igangsættelse af udførselsprojektet forår 2023.

Kommunikation

Følgegruppen er orienteret om projektets stadie.

Stationsgården - status for helhedsplan og nye tagboliger

Sagsfremstilling

I dialog med KAB har Mangor og Nagel, som ny totalrådgiver udarbejdet ny tidsplan for den samlede sag for hhv. helhedsplan og tagboliger.

Tidsplanen er forsøgt komprimeret mest mulig af hensyn til fristen for ansøgning om skema B, men kræver alligevel kommunens accept af fristforlængelse med 3 måneder. KAB har ansøgt kommunen og afventer svar.

Med den nye tidsplan er indberetning af skema B planlagt til januar 2024 og udførelsesstart er sat til august 2024.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Arbejdet i følgegruppen går for alvor i gang i september med udarbejdelse af projektforslag frem til december 2022.

Rådgiver indleder forhåndsdialog med myndighederne, herunder omkring de forudsatte altanudvidelser, der ikke umiddelbart lader sig gøre som planlagt pga. facadeudtryk og konstruktive forhold. Rådgiver mener, at det er muligt at opfylde krav til tilgængelighed på afdelingens eksisterende altaner, således at det ikke er en forudsætning, at de udvides. Afhængig af Ballerup Kommunes holdning vil det blive indstillet til følgegruppen, at udvidelse af altaner udgår af projektet forudsat, at Landsbyggefonden også tilslutter sig, da udvidelserne delvist er støttede arbejder.

Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Møder med følgegruppen om udarbejdelse af projektforslag og forhåndsdialog med kommunen.

Kommunikation

Beboerne vil løbende modtage nyhedsbreve om sagens udvikling. Seneste brev er omdelt i juni. Det aftales løbende med følgegruppen, hvornår der ses behov for næste nyhedsbrev.

Der planlægges åbent-hus-arrangement for beboerne forventeligt primo 2023, når projektforslag foreligger.

Forsikringsstatistik 2018-2021

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

Det videre forløb

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader.

Bilag

Bilag 12: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2018-2021

Bilag 12.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2018-2021

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Orientering om driftssager

Generelt

Selskabet Ejendomsservicetekniker elev har desværre opsagt sin stilling, idet han ikke kunne få tingene til at hænge sammen økonomisk. Det er selvfølgelig ærgerligt da eleverne ikke just står i kø for øjeblikket.

Der er for nuværende ingen af vores afdelinger der har modtaget tilsagn om det ansøgt tilskud til etablering af ladestandere. Lundegården som egentlig fik tilkendt kr. 140.000, har for nuværende ikke ønsket at drage nytte af tilskuddet, hvorfor de er gået tilbage i puljen.

47-1 Stationsgården

Afdelingen har fået lavet et brandtilsyn i tagetagen, hvor der har være specielt fokus på brandkarme, henstilling af brandbart materiale på fællesarealer og branddøre til tagetagen. Der er af rapporten ikke kommet direkte krav, men anbefalingerne der blive indeholdt i afdelingens helhedsplan og nybyggeri i tagetagen. Der er ryddet op i et moderat oplag som er bortskaffet. Anbefalingen om nye branddøre vil være en stor udskrivning, hvilket driften ikke umiddelbart har gjort tiltag til at efterkomme idet der skal bygges nye boliger i tagetagen. Det anbefales ligeledes at der laves brandkarmserstatning i forbindelse med tagudskiftningen, hvilket tages med i helhedsplanen og nybyggeriet.

Bestyrelsen har et ønske om etablering af tre nye vaskerier og samtidig få lavet betalingsanlæg. Det er i dag gratis for beboerne at benytte de gamle vaskerier men da flere har installeret vaskemaskine i lejemålene og ikke benytter vaskeriet er der kommet ønske om at dem der benytter vaskeriet, også betaler for driften. Der arbejdes i øjeblikket med nogle tilbud på bl.a. pay pr. wash i forhold til et indkøb af vaskerierne, hvilket ønskes taget op på et ekstraordinært afdelingsmøde i efteråret.

Erhvervsandelen i afdelingen har fået opsat en ventilations kanal på facaden, hvilket bestyrelsen og nogle beboere ikke har været helt tilfredse med. Bestyrelsen og formentlig også de tætteste beboere syntes den er grim og begrænser udsigten. Udsugning er et krav i erhvervslejemålet for at drive et spisested og den er opsat jf. gældende regler. Udsugning er for nuværende midlertidig idet de godt ved der skal ske renovering af facaden. Ligeledes er de i gang med etablering af gasforsyning til samme lejemål, da de installerede ovne køre bedst på gas. Erhvervsandelen er frasolgt hvorfor de også er medejere af bygningen, Vi har ikke mulighed for at nægte dem de installationer der skal til for at drive deres udlejningsforretning. De er trods alt flinke og orientere os hver gang og til tider lidt på bagkant, da de ikke tænker alment.

47-2 Ellebo

Afdelingsbestyrelse i Ellebo er stort set ny og i den anledning er der blevet afholdt et lille kursus om bestyrelsens opgaver, rettigheder og pligter.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Et års gennemgangen i blok 4 er nu langt om længe kommet i gang. I den forbindelse bliver alle ventilationskanaler renses også anlæggene indreguleres på ny. Samme øvelse sker i Blok 3 hvor der også har være udfordringer med beskidte ventilationsskakte.

Velfac har været ude og besigtige vinduer og døre da der er mistanke om fejl på dem. Samtidig har de set på de vinduer hvor der kommer vand ind i Penthouse lejlighederne. Det ser muligvis ud til at dørene er for små, hvilket på nuværende tidspunkt undersøges.

Der er den 2. september 2022 blevet afholdt afleveringsforretning af områderne omkring blok 3 og 4 så de snart kan tages i brug. Parkeringsarealerne bag blok 4 vil kunne benyttes fra den 1. september 2022. Fællesområderne vil være spæret af i en periode frem til der ligger en ibrugtagningstilladelse til legepladser og det ny sået græs har sat sig. Derudover var der flere forhold ved fliser og asfalt som skulle afsluttes eller ændres, udover at der mangler plan for drift og vedligehold og kvalitetssikring også kaldet DV/KS.

Derudover har der være indbrud på Ejendomskontoret i Ellebo, hvor de ubudne gæster var løbet med et gammelt lille pengeskab med personaleforeningens midler, dog kun ca. kr. 500 og regnskabsbogen. Skabet er kommet retur sammen med nogle gamle værdiløse nøgler. Derudover tog de et andet men tomt lille pengeskab. Der er ikke observeret andre stjålne effekter. Derudover har der været brand i afdelingens affaldscontainer så det har været et begivenhedsrigt forår og sommer.

Der er i afdelingen blevet afholdt markvandring den 31. august 2022.

47-9 Egebjergvang

Der er blevet lavet to ekstra terrasseområder i afdelingen med genbrugs sten fra Ellebo, hvor beboerne nu kan nyde den Danske sommer, med tanker om at det er genbrugte materialer.

Der har været et par rottesager i afdeling, hvor rotterne også har været inde i boligerne og derudover er de set i området hvor de søger ly under bl.a. terrasserne og tætte bevoksninger.

Min påstand vil være at det er fordi der er gode levesteder i haverne, som mange steder er gamle og tæt bevoksede op til bygningerne. Samtidig med at der sker fordring af fugle og katte i området.

Støj fra skorsten og omlægning af varmecentral til fjernvarme afventer stadig kommunen som har det til behandling. Det nye er at der nu opfordres til en opskrivning med en form for binding, hvilken vi er ved at undersøge. Samtidig ser vi igen på muligheden for etablering af alternativ løsning bl.a. med varmepumper enten som leje eller køb og derved lave en hybrid løsning. I forhold til varmepumperne er i en rivende udvikling hvor de bliver større og bedre.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Der er dog stadig støjudfordringen idet varmepumperne genererer støj når de flytter luft, og der er tale om meget luft der skal flyttes med den størrelse, pumper vi taler om her. Om det kommer til at give gener hos beboerne ved vi ikke endnu, kan formentlig begrænses med en isolering omkring.

47-12 Skotteparken

Vedrørende udfordringerne med afdelingens ventilation, er der efter en del skrivi frem og tilbage blevet afholdt møde med bestyrelsen og vores energikonsulent. Mødet resulterede i en plan for rensning og indregulering af anlæggene. Samtidig undersøges det om afdelingen har betalt for ekstra varmeplader og om de udskiftninger der er lave de sidste par år i virkeligheden burde være taget på garantien og derved skal krediteres. Der er ingen tvivl om at det er en sag som fylder i bestyrelsen og at der er stor fokus på en afklaring.

Sagen om fjernvarme ligger som hos Egebjergvang i kommunen og vi afsøger stadig alternative løsninger og en vurdering af hvor mange af de seks nuværende varmecentraler der skal bibeholdes.

Afdelingen har udfordringer med at håndværkere benytter deres containergård til at komme af med deres affald. I den anledning er der sæt ekstra skilte op for at synliggøre at det ikke er tilladt.

Vejlauget som afdelingen er en del af ønsker renovering af nogle fliseområder. Afdelinger er interesseret i udskiftning en til en hvor de to andre afdelinger er interesseret i en dyre løsning. Da det er Skotteparken der betaler hovedparten og i omegnen af 70 % af udgifterne ses det ikke som en løsning, medmindre de andre afdelinger vil betale differencen, hvilket mangler en afklaring.

47-13 Tøndehvælv

Der har i afdelingen været en skimmelsag hos en ældre dame, det var heldigvis en af de mindre og derfor hurtig ordnet. Ellers afventer vi nyt til afdelingens helhedsplan som snart sendes i udbud.

47-14 Egestrædet

Afdelingen har fået etableret en ny støttemur ud mod Agernskrænten idet den gamle var ved at skride sammen.

Afdelingen har haft besøg af tilsyn som ønsker sprinkling af kælderskakt i beton da der står affaldsbeholdere, Vi er ikke helt klar over om det er et krav der skal efterkommes, men det er ekstremt dyrt at etablere og helt unødvendigt.

Renoveringssagen med glashuset afventer stadig leveringen af ruderne så de kan blive sat i og huset igen kan tages i brug.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

I forbindelse med montering af ruderne i glashuset er der af driftens midler afsat 250.000 kr. til at opdatere vinduerne på de øvrige tre af siderne med lister og fuger så huset holder tæt.

47-15 Thermologica

Afdelingen har haft en mindre vandskade som ikke er dækket af forsikringen idet der er tale om en siveskade fra rør under håndvasken. Det er jo en lille afdeling så den vil naturligvis kunne ses og mærkes i regnskabet.

Afdelingen var tidligere udfordret ved at naboer m.m. henkaster deres affald op af afdelingens skur til cykler og affald. Kontakten til de omkringliggende afdelinger og skiltningen har tilsyneladende haft en positiv effekt, da der i en længere periode ikke har været nye tilfælde med henkastning af affald.

47-16 Sønderhaven

Driftsaftalen som i tidligere godkendt på organisationsbestyrelsesmødet er fremsendt til kommunen, og hvor vi afventer en reaktion.

Vild med Vilje har trods jordbundsforholdene på prøvearealet fungeret fint og der vil komme yderligere omlægninger i fremtiden.

Der er ved at blive etableret brand gardiner på 1 og 2 sal i både øst og vest. Det betyder også ændringer af flugtveje ud til gangene i huset. Det er et projekt kommunen har sat i gang, da der har været problemer andre steder i landet med sikkerheden.

Der er i øjeblikket en utæthed på taget i vest, hvor der drypper lidt vand ned når det har regnet. Der arbejdes på at finde utætheden som formentlig er, at finde i en af de mange samlinger.

47-17 Søfryd

Der er problemer med det varme vand i langhuset i Søfryd, hvor anlægget slår fra hen over aften. Der arbejdes ihærdigt på at løse udfordringen som ser ud til at være CTS relateret.

Afdelingen har modtaget tilbud om at få lagt fiber ind uden udgifter for afdelingen, hvilket der er takket ja til. Projektet er nu så langt at det er ved at blive langt i fortovet langs Søndergaards Allé, og planen for fremføringen gennem teknikskakte er godkendt.

Afdelingen kæmper stadig med nogle vandskader, hvor vi i den mest omfattende skade tiltænkte en utæthed i taget som værende årsag. Det viste sig at være det indvendige afløb som var utæt, hvilket desværre ikke er dækket af forsikringen, de to andre skader omhandler utætte rør ved afløb til køkkenvask. Det er en træls tindens i et forholdsvis nyt byggeri.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

47-22 Teglvangen

Afdelingen har store udfordringer med vandtrykket på varmtvandssiden, hvilket betyder at de kan holde konstant varmt vand. Der er brugt en del ressourcer på at lokalisere problemet. Det viser sig at vekslerne er kalket til på ganske kort tid og derfor skal udskiftes. Arbejdet er sat i gang og de gamle veksler afsyres og gemmes til næste gang der kræves afsyring, således har vi altid et sæt til udskiftning.

I forhold til tidligere bekymring og revner i primært nr. 14 har vi fået lavet en vurdering af EKAS som uvildig rådgiver. Det viser sig heldigvis ikke at være af alvorlig karakter og kan udbedret ved almindelig drift.

47-30 Lundegården

Kloakforingen er udført i alle Lundegårdens hovedledninger samt stikledningerne i alle kvarterene vest for Lundegårdsstien undtagen i kvarterene ved Hunden, Katten og kalven da de i forvejen har kloaker i PVC. Det betyder også at vi er halvvejs igennem stikledningerne. I skrivende stund pågår forberedelsen med Pindsvinet, Ræven, Grævlingen, Haren og Egernets Kvarter.

Der er i afdelingen ved at blive forberedt til nye legepladser i tre kvarterer Volden, Geden og Lammet. Legepladserne er dels en udskiftning af udtjente legeudstyr, som personalet selv tager ned og etablering af tidligere nedtagende legeplads som skal reetableres.

Afdelingen har gennem foråret 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 har forkert indstillet flow.

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. Snavssamlere i brøndene er blevet fjernet, hvilket har øget flowet og løst problemet for nuværende. Derudover er der monteret nogle kontrolpunkter, hvor flow kan observeres og styres. Indregulering af ventiler i boligerne pågår løbende.

Der er i perioden fortaget opdatering af erhvervsbygningen som har fået lagt nyt tagpap på grundet sporadiske udfordringer med vandindtrængen. Alt træværk på facaden er også blevet malet, så den igen fremstår pæn.

På afdelingsmøde i marts besluttede man at få indlagt fiber til husene i Lundegården. Kempf og Lauritsen som udfører arbejdet, er pt. ved at forberede arbejdet med etablering af trækskinner på ydersiden af boligerne frem til hvor boksen skal ind i boligerne. Efterfølgende skydes eller graves fiberen frem.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Arbejdet med etablering af ny affaldsløsning i Lundegården opstarter medio september 2022 og vil være færdigt omkring udgangen af året.

Robotklipper nr. tre er sat i drift på Lundegårdens arealer.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

13. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøder i 2022:

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

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, i nyt servicecenter Ellebo

Ordinære afdelingsmøde 2023:

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

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

Mig og min bolig App. John Olsen har ikke modtaget nogen tilbagemelding på oprettet opgave den 5. september 2022. Dermed en opfordring til at bruge de digitale redskaber og opdatere opgaver løbende.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. september 2022

Udsendt den 5. oktober 2022

Der var en god drøftelse af beboeradfærd i forbindelse med bl.a. fremleje, husdyr og værksteder.

Der var en god drøftelse af behovet for en social vicevært. Eventuelt sættes der punkt på dagsordenen herom til marts 2023.

Adresseændring på afholdelse af repræsentantskabsmøde opdateres.

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 20.50.