

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022  
Udsendt den 1. december 2022



## Organisationsbestyrelsesmøde den 15. november 2022, kl. 17.00, På Restaurant Kongemosen, Kongemosen 1, 2765 Smørum

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

**Afbud Fra:** Susann Taha

**Fra KAB:** Michael Glenvad Andersen, Dusanka Juko, Pernille Egelund Johansen, Finn Larsen, Søren E. Jensen (revisor), Jesper og Marie-Louise (Wisensberg)

### Indholdsfortegnelse

Selskabet: .....	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Organisationsbestyrelsen.....	4
Sager til beslutning: .....	5
4. Årsberetning.....	5
5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2021/2022.....	5
6. Selskabets driftsbudget 2023/2024 .....	8
7. Egestrædet - godkendelse af byggeregnskab, Glashuset og vinduesudskiftning .....	8
8. Bestyrelseshonorar 2022/2023.....	10

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

9. Ellebo III - Skema A .....	11
10. Frasalg af byggeretter i Ellebo til AG Gruppen .....	14
11. Sager til orientering .....	16
Stationsgården - status .....	16
Lindevang - status .....	18
Tøndehvælv - status .....	18
LBF - ekstern granskning - nyt koncept .....	19
12. Eventuelt .....	20
Bilag 2: Revisionsprotokol .....	3
Bilag 4: Udkast til årsberetning 2021/2022 .....	5
Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2021/2022 .....	8
Bilag 6: Selskabets budget for 2023/2024 .....	8
Bilag 7: Egestrædet - Byggeregnskab, Glashuset og vinduesudskiftning .....	10
Bilag 9: Finansieringsbudget af 4. november 2022 .....	14
Bilag 9.1: Skema A ansøgning af 7. november 2022 .....	14
Bilag 9.2: Ellebo III - overdragelsesaftale - delområde 4 .....	14
Bilag 11: Oversigt og koncept .....	20
Bilag 11.1: Udvidet markvandringsskema .....	20

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

## Selskabet:

### 1. Godkendelse af referat

Referatet fra seneste afholdte organisationsbestyrelsesmøde fremlægges til godkendelse.

#### Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives af formanden.

*Referatet blev godkendt og John Olsen blev valgt som dirigent.*

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.

### 2. Revisionsprotokol

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

*Organisationsbestyrelsen godkendte revisionsprotokollen.*

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

Bilag 2: Revisionsprotokol

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

## 3. Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsens sammensætning for nærværende:

Navn:	På valg i år:
Inge Støvring Petersen, formand	2022
Carsten Alexander Bardram, næstformand	2023
Tina Eckhaus	2022
Susan Taha	2023
John Olsen	2022
Ole Andersen	2022
Kenneth Solhof-Nielsen	2023
Mogens Lønnqvist	2022
Abdelkrim Belhadji, personalerepræsentant, observatør	2024
Lolan Marianne Ottesen, udpeget af Ballerup Kommune	2025

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, med kommentarerne om de nye opstillinger til repræsentantskabsmøde tirsdag den 29. november 2022.*

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

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

Følgende organisationsbestyrelsesmedlemmer er på valg i 2022: Inge Støvring Petersen, Tina Eckhaus, John Olsen, Ole Andersen og Mogens Lønnqvist.

Abdelkrim Belhadji er valgt som ny personalerepræsentant (observatør) i Ballerup Ejendomsselskabs organisationsbestyrelse. Abdelkrim er valgt for en 2-årig periode.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

## Sager til beslutning:

### 4. Årsberetning

Organisationsbestyrelsen aflægger årsberetning til repræsentantskabet. Som en del af årsberetningen fremlægges også status på målsætningsprogrammet.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning inklusiv eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 29. november 2022.

*Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen og målsætningsprogrammet til fremlæggelse på repræsentantskabsmødet den 29. november 2022.*

#### Sagsfremstilling

Udkast til årsberetning vedlægges til organisationsbestyrelsens behandling med henblik på godkendelse af den endelige årsberetning (**bilag 4**).

#### Bilag

Bilag 4: Udkast til årsberetning 2021/2022

### 5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2021/2022

Årets resultat pr. 30.06.2022 for boligorganisationen udviser et underskud på 2.712.280 kr., som bliver dækket af arbejdskapitalen, således at denne i alt udgør 6.975.990 kr. hvoraf den disponible del er 6.913.490 kr.

Den samlede egenkapital for boligorganisationen er herefter 36.356.127 kr., hvoraf dispositionsfonden udgør 29.380.137 kr. Den disponible del af dispositionsfonden udgør 5.698.051 kr.

Den samlede balancesum for boligorganisationen er på 208.882.382 kr.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender de fremlagte regnskaber med ovenstående bemærkninger.

*Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingernes regnskaber 2021-2022.*

Resultatopgørelsen for de enkelte afdelinger udgør følgende:

### **Selskabets og afdelingernes regnskab for 1.7.2021 - 30.6.2022**

#### **47 Ballerup Ejendomsselskab**

Selskabets regnskab for tiden 1.7.2021 til 30.6.2022 balancerer med 24.019.466 kr. og slutter med et underskud på 2.712.280 kr., der henlægges til arbejdskapitalen.

Selskabets dispositionsfond udgør 29.380.137 kr. inklusive indskud i Landsbyggefonden, hvilket svarer til 18.635 kr. pr. lejemålsenhed. Den disponible andel udgør 5.698.051 kr., hvilket svarer til 3.614 kr. pr. lejemålsenhed.

#### **47-1 Stationsgården**

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2021 til 30.6.2022 balancerer med 9.097.180 kr. og slutter med et underskud på 752.367 kr.

Status balancerer med 25.953.896 kr.

#### **47-2 Ellebo**

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2021 til 30.6.2022 balancerer med 34.154.343 kr. og slutter med et underskud på 1.572.706 kr.

Status balancerer med 685.929.688 kr.

#### **47-9 Egebjergvang**

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2021 til 30.6.2022 balancerer med 11.813.517 kr. og slutter med et underskud på 265.266 kr.

Status balancerer med 125.983.004 kr.

#### **47-10 Lindevang**

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2021 til 30.6.2022 balancerer med 926.585 kr. og slutter med et underskud på 15.575 kr.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

Status balancerer med 10.383.206 kr.

## **47-12 Skotteparken**

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2021 til 30.6.2022 balancerer med 7.822.0066 kr. og slutter med et underskud på 195.637 kr.

Status balancerer med 127.834.912 kr.

## **47-13 Tøndehvælv**

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2021 til 30.6.2022 balancerer med 2.453.176 kr. og slutter med et underskud på 205.562 kr.

Status balancerer med 35.949.607 kr.

## **47-14 Egestrædet**

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2021 til 30.6.2022 balancerer med 3.427.392 kr. og slutter med et underskud på 157.306 kr.

Status balancerer med 66.345.678 kr.

## **47-15 Thermologica**

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2021 til 30.6.2022 balancerer med 669.606 kr. og slutter med et underskud på 64.029 kr.

Status balancerer med 10.465.733 kr.

## **47-16 Sønderhaven**

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2021 til 30.6.2022 balancerer med 7.986.045 kr. og slutter med et underskud på 482.691 kr.

Status balancerer med 147.449.697 kr.

## **47-17 Søfryd**

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2021 til 30.6.2022 balancerer med 6.456.840 kr. og slutter med et underskud på 217.271 kr.

Status balancerer med 128.850.796 kr.

## **47-22 Teglvangen**

Driftsregnskabet for tiden 1.11.2021 til 30.6.2022 balancerer med 4.569.215 kr. og slutter med et underskud på 219.522 kr.

Status balancerer med 92.587.917 kr.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

## **47-30 Lundegården**

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2021 til 30.6.2022 balancerer med 80.809.701 kr. og slutter med et underskud på 637.652 kr.

Status balancerer med 1.409.549.150 kr.

Selskabets og afdelingernes regnskaber 2021/2022 (**bilag 5**) fremtræder uden underskrifter fra revisionen, men er revideret og vil blive underskrevet inden selve organisationsbestyrelsesmødet.

## **Bilag**

Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2021/2022

## **6. Selskabets driftsbudget 2023/2024**

Selskabets budget for 2023/2024 vedlægges som **bilag 6**. Budgettet indeholder en budgetreserve på 160.000 kr.

Budgettet forudsætter en nedsættelse i grundbidraget pr. lejemål på 10 kr. svarende til i alt 170 kr. pr. lejemålsenhed samt en stigning i bidraget til boligorganisationen på 153 kr. således at dette lander på i alt 1.234 kr.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender Ballerup Ejendomsselskabs budget for 2023/2024.

*Organisationsbestyrelsen godkendte Ballerup Ejendomsselskabs budget for 2023-2024.*

## **Bilag**

Bilag 6: Selskabets budget for 2023/2024

## **7. Egestrædet - godkendelse af byggeregnskab, Glashuset og vinduesudskiftning**

Byggesagen er færdiggjort og der har været afholdt 1-års gennemgang samt byggeskadefondens.



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet, og at det efterfølgende må sendes til godkendelse i Ballerup Kommune.

*Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet for vinduesudskiftningen i Egestrædet med henblik på indsendelse til kommunal godkendelse.*

## 1-års eftersyn

Fejl og mangler som er fundet er er udbedret eller aftalt udført i driften.

Byggesagen er formelt set overgået til driften, dog mangler de tilkøbte vinduespartier til Glashusets sydfacade at blive monteret - den økonomiske del af dette er afklaret. Det endelige byggeregnskab er revisionsgodkendt og forelægges derfor til godkendelse hos bestyrelsen.

## Økonomiske konsekvenser

Byggesagen havde samlet set et budget på 11.764.079 inkl. moms og regnskabet lyder på 12.351.488 kr. inkl. moms. Dette giver et underskud i byggesagen på 587.409 kr. inkl. moms.

Dette underskud henledes på udskiftning af facadepartierne på Glashuset.

På grund af en meget stor vandindtrængen har der været et stort arbejde med at få "plads" i økonomien til de partier i glashuset som har været værst tilredt.

Der har været arbejdet med flere forskellige løsninger, hvor afdelingen den 25. august 2021 gav deres godkendelse for at udfører arbejdet i denne entreprise, og derved udvide opgaven. Afdelingen tog på dette tidspunkt beslutningen ud fra den forudsætning at opgaven kunne håndteres inden for den godkendte huslejestigning på 14,6 %, idet en ændring af ydelsesprocenten fra 6-5 % frigav økonomi til opgaven.

Det har i mellemtiden vist sig at ydelsesprocenten er steget ud over de 5 %, på grund af situationen i verdensøkonomien. Afdelingen har afskrevet overskud i driftsbudgettet på byggesagen, hvilket af byggeregnskabet under påregnet finansiering fremgår som "egne midler".

Beboerne er varslet huslejestigning på de 14,6 %, men da låneoptaget først iværksættes efter huslejestigning er trådt i kraft, er den endelige huslejekonsekvens ikke kendt på nuværende tidspunkt.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

Byggeregnskab er vedlagt som **bilag 7**.

## **Det videre forløb**

Når organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet, vil det blive fremsendt til Ballerup Kommune for deres godkendelse.

## **Bilag**

Bilag 7: Egestrædet - Byggeregnskab, Glashuset og vinduesudskiftning

## **8. Bestyrelseshonorar 2022/2023**

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. juli 2022.

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-Fællesskabet vedtaget. Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i KAB-Fællesskabet sætter god selskabsledelse på dagsordenen og samtidigt sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne. Dette kan bl.a. ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Endvidere indstilles det, at organisationsbestyrelsen godkender at offentliggøre bestyrelsens honorarer på selskabets hjemmeside, hvis denne har en sådan.

*Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen af bestyrelseshonoraret, og at det fordeles ligeligt mellem organisationsbestyrelsesmedlemmerne.*

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 88,57 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 53,14 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2022. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 84.873 kr. til ca. 92.180 kr.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at bestyrelshonoraret fordeles ligeligt mellem alle organisationsbestyrelsens medlemmer således, at formanden i 2022 har modtaget 10.242 kr., næstformanden 10.242 kr. og de øvrige medlemmer 10.242 kr.

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

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

## 9. Ellebo III - Skema A

KAB har opnået aftale med Ballerup Kommune om at der kan ansøges skema A og B til den sidste del af bebyggelsesplanen jf. Lokalplan 188.

Skema A omfatter nybyggeri af 118 familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, hvorved option som udbudt i totalentreprisekonkurrence i 2020 kan indgås med 5e Byg A/S.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender skema A til nybyggeri Ellebo III, idet det forudsættes at repræsentantskabet har delegeret beslutningen til organisationsbestyrelsen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender aftale om arealoverdragelse fra Ellebo til nybyggeri Ellebo III.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at Ellebo II efter aflevering sammenlægges med afdeling Ellebo / Ellebo II.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender KAB som forretningsfører for projektet Ellebo III.

*Organisationsbestyrelsen godkendte skema A til nybyggeri af Ellebo III.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte arealoverdragelsen fra Ellebo til nybyggeri Ellebo III.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

*Organisationsbestyrelsen godkendte en sammenlægning af Ellebo III med Ellebo / Ellebo II efter aflevering. Der står fejlagtigt Ellebo II i udsendt dagsorden, men det er Ellebo III.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte KAB som forretningsfører.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte tillige udlejningsaftale for Ellebo III, som ligger sig op af allerede godkendt aftale for Ellebo II.*

## Sagsfremstilling

Der ansøges om skema A til nybyggeri af 118 almene boliger, hvor opførelse vil færdiggøre den samlede bebyggelsesplan for Ellebo, som beskrevet i lokalplan 188. Boliger opføres som almene familieboliger, ældreegnede boliger, ældreboliger og ungdomsboliger. Det samlede boligareal er 8.277 m<sup>2</sup>.

Når nybyggeriet er færdigt lægges den nye afdeling sammen med nybyggeri under opførelse, samt den eksisterende afdeling Ellebo og det igangværende nybyggeri, der afleveres hhv. september 2023 og marts 2024, i alt 176 boliger.

Den eksisterende afdeling er bygget i 1964 og der er gennemført helhedsplan i 2017-20 for 2 blokke med i den eksisterende bebyggelse, samt tilføjet 12 nybyggede boliger, i alt 140 boliger.

Forud for ny lokalplan er der desuden gennemført nedrivning af andre 2 blokke, i alt 124 boliger, på grund af byggeskadelignende forhold, hvilket har frigjort areal til udvikling af ny lokalplan.

Desuden er der frasolgt en grund til AG Gruppen, der opfører boliger til privat udlejning.

## Økonomi, samlet anskaffelsessum

Grundkøbssum, 2.800 kr./m <sup>2</sup> /etagemeter	23.175.600 kr.
Øvrige grundudgifter	1.859.500 kr.
Entrepriseudgifter	186.079.000 kr.
Omkostninger	25.523.200 kr.
Gebyrer	3.508.700 kr.
I alt	240.146.000 kr.

Svarende til 29.014 kr./gnsn./m<sup>2</sup> for den samlede sag.

Ballerup Kommune først har afsat grundkapital til projektet i 2024, forslås det at betaling af grundkøbesum først betales på dette tidspunkt.

Grundkøbssum er sat til 2.800 kr./ m<sup>2</sup> svarende til Ellebo II.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

Se **bilag 9**, Finansieringsbudget af 4. november 2022.

## Forslag til nybyggeri

De 118 nye boliger udføres i lokalplanens delområde 4 ud mod Baltorpvej. Boliger opføres som etageboliger op til 5 etager med opgang og elevator. De ældreregnede boliger anbringes omkring et gårdrum med et fællesareal i stueetagen, øvrige boliger fordeles jævnt i bebyggelsen. Byggeriet udføres med facader af tegl og træbeklædning, vinduer udføres i aluminium. Alt svarende som godkendt i det igangværende nybyggeri.

Byggeriet udføres efter bestemmelserne i Bygningsreglement BR2020 og Svanemærkede boliger. Ventilation udføres som individuelle anlæg med varmegenvinding. Der udføres solcelleanlæg med fordeling via bimålerordning til beboerne.

Der udføres individuel måling af energi, varme, vand og el. Byggeriet forsynes med fjernvarme.

<b>Boligtpe</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal</b>
Ungdomsboliger gns. 38 m <sup>2</sup>	10	380 m <sup>2</sup>
Billig basis 1 rum gns. 38 m <sup>2</sup>	15	570 m <sup>2</sup>
Billig basis 2 rum gns. 50 m <sup>2</sup>	10	500 m <sup>2</sup>
Billig basis 3 rum gns. 75 m <sup>2</sup>	5	375 m <sup>2</sup>
Ældreagnet 2 rum (inkl. Fællesrum) gns. 65 m <sup>2</sup> 20	1300	m <sup>2</sup>
Ældreagnet 3 rum (inkl. Fællesrum) gns. 95 m <sup>2</sup> 20	1900	m <sup>2</sup>
Familieboliger 2 rum af gns. 65 m <sup>2</sup>	11	715 m <sup>2</sup>
Familieboliger 3 rum af gns. 85 m <sup>2</sup>	11	935 m <sup>2</sup>
Familieboliger 4 rum af gns. 105 m <sup>2</sup>	11	1155 m <sup>2</sup>
Ældreboliger XL 2 rum af gns. 70 m <sup>2</sup>	5	350 m <sup>2</sup>
Rest til regulering		97 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>118</b>	<b>8.277 m<sup>2</sup></b>

Se **bilag 9.1** skema A ansøgning af 7. november 2022.

## Aftale om salg af byggeretter

Det er en forudsætning for Ballerup Kommunes godkendelse af skema A, at der etableres en selvstændig matrikel eller ejerlejlighed til Ellebo III. Derfor skal der indgås en aftale om salg af byggeretter fra Ellebo til projektet.

Aftalen er baseret på den aktuelle viden fra aftalen med salg af byggeretter til Ellebo II og på aftalen om salg til AG Gruppen. Prisen er sat til 2.800 kr. / m<sup>2</sup>, som var den endelige salgspris ved skema B for Ellebo II.

Der frasælges i alt 8.277 m<sup>2</sup> svarende til 23.175.600 kr.

Se **bilag 9.2** Overdragelsesaftale – Delområde 4 – Ellebo III

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

## Tidsplan

Forventet tidsplan:

Skema A godkendelse december 2022

Skema B godkendelse februar 2023

## Det videre forløb

Efter aftale indsendes skema B ansøgning medio januar 2023 til behandling på møde i februar. Herefter indgås ubetinget totalentrepriseaftale med 5E Byg A/S.

## Bilag

Bilag 9: Finansieringsbudget af 4. november 2022

Bilag 9.1: Skema A ansøgning af 7. november 2022

Bilag 9.2: Ellebo III - overdragelsesaftale - delområde 4

## 10. Frasalg af byggeretter i Ellebo til AG Gruppen

Organisationsbestyrelsen har på deres møder den 3. marts 2020, den 22. februar 2021, den 14. september 2021 og den 10. juni 2022 godkendt rammerne for et frasalg af byggeretter i Ellebo samt godkendt den mulige samarbejdspartner AG Gruppen.

Købsaftalen er underskrevet, skøde er klar og afventer underskrift og tinglysning. 1. del af købesummen er deponeret og grunden er overtaget af AG Gruppen den 1. november 2022.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den justerede økonomi i forbindelse med salget.

*Organisationsbestyrelsen godkendte den justerede økonomi i forbindelse med frasalg af byggeretter til AG Gruppen. Samtidig blev det besluttet, at der laves en fælles pressemeddelelse samt informationsskrivelse til beboerne.*

## Sagsfremstilling

Som en del af renoveringssagen i Ellebo er der i den nye lokalplan for området udlagt et område til private ejer- eller lejeboliger med sigte på at skabe en bebyggelse med blandede ejerformer. Arealet (delområde 3) udgør i alt 6.625 m<sup>2</sup> byggeret.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

KAB har i samarbejde med Ballerup Kommune og Henning Larsen Architects udviklet og gennemført ny lokalplan for Ellebo fra august 2018 til maj 2020. Arbejdet har haft sine egne byggeudvalg for henholdsvis lokalplan og beboerhus / fælles driftscenter og er præsenteret på borgermøde og beboermøde i forbindelse med godkendelse af lokalplansforslaget.

Lokalplanen har givet mulighed for opførelse af nybyggeri af almene boliger til erstatning af de to blokke, der blev nedrevet som følge af statiske problemer. Desuden er tilføjet en større mængde boliger, som følge af en ændret bebyggelsesplan og fortætning af ejendommen, samt mulighed for salg af byggegrund til privat.

Det samlede Ellebo projekt er nu så vidt, at der er solgt en byggegrund til AG-Gruppen, de første 176 almene boliger og beboerhus og fælles driftskontor er under opførelse og der er aftalt skema A -B proces med Ballerup Kommune om udførelse af de sidste 118 almene boliger.

KAB har ydet rådgivning og bistand i denne forbindelse der ligger udover aftalerne om byggeforretningsførelse på skemasagerne, hvorfor organisationsbestyrelsen bedes bevilge et honorar på 625.000 kr.

I takt med at der er blevet godkendt projekter for den almene del af Ellebo, er der tillige blevet udarbejdet og forhandlet kontrakt og bilag med køber - AG Gruppen. Der koordineres fortsat i forbindelse med de aftalte infrastrukturarbejder mellem nybyggeriprojektet i Ellebo og købers projekt. Dette sker i tæt samarbejde med Ellebos projektleder og byggherrerådgiver.

I tidligere fremlagte anmodninger om honorar til KAB i forbindelse med salg er der godkendt 425.000 kr. heraf 125.000 kr. til konsulentbistand fra Mariannes Sejrbø, KAB til facilitering af salg. Udover dette honorar er der yderligere forbrugt 375.000 kr. til KAB's projektledelse, i alt 500.000 kr.

I den oprindelige godkendelse på 425.000 kr. var der afsat 300.000 kr. til juridisk bistand. Juridisk bistand i forbindelse med salget viser et forbrug på 450.000 kr. dertil forventes yderligere 100.000 kr. til opfølgning, tinglysning mm. Det anbefales at der afsættes 250.000 kr. yderligere til juridisk bistand, i alt 550.000 kr.

Der er ikke afsat økonomi til Landinspektør til udstykning af grunden indledningsvis. Forbrug til Landinspektør LE34 viser et forbrug på 105.000 kr. det anbefales at afsætte yderligere 20.000 kr., i alt 125.000 kr.

## **Økonomiske konsekvenser**

Såfremt indstillingen godkendes vil projektets forventede provenu være:

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

Estimeret salgsprovenu:	31.468.750 kr.
Infrastrukturbidrag:	1.656.250 kr.
Indtægter:	33.125.000 kr.
Ellebo II:	-6.656.250 kr.
Udviklingsomkostninger KAB:	-1.125.000 kr.
Juridisk rådgivning:	-550.000 kr.
Landinspektør:	-125.000 kr.
<u>Indtægter i alt:</u>	<u>24.668.750 kr.</u>

## Tidsplan

Forventet tidsplan:

Grunden er overtaget 1. november 2022

Første del af grundkøbssum er deponeret

Anden del af grundkøbssum deponeres 1. november 2023

## Det videre forløb

Efter aftale med AG Gruppen færdiggøres byggemodning af 5E Byg, herunder omlægning af fjernvarme til medio januar 2023. AG Gruppen forventes at opstarte byggeplads ultimo februar 2023.

## Kommunikation

Det kan overvejes at udsende en fælles pressemeddelelse om salget.

## 11. Sager til orientering

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.*

## Stationsgården - status

Udarbejdelse af projektforslag pågår, herunder forhåndsdialog med kommunen. Det er aftalt med kommunen, at forhold der kæver dispensationer for gældende planforhold søges afklaret inden indsendelse af myndighedsprojektet og andragende om byggetilladelse.



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

Dette skyldes at ansøgning om dispensationer forventeligt skal behandles politisk, modsat andragende om byggetilladelse, der kan behandles administrativt, såfremt dispensationer er afklaret forinden.

Totalrådgiver har på den baggrund indsendt ansøgning til Ballerup Kommune i oktober 2022 om dispensation for bebyggelsesprocent, etageantal og ændring af bebyggelsens ydre fremtræden ved tilførsel af kviste, elevatortårne, svalegang og eventuel ændring af altan- og karnapparti.

Selve myndighedsprojektet og andragende om byggetilladelse forventes indsendt i foråret 2023.

Det pågår fortsat afklaring omkring udvidelse af altaner i tilgængelighedsboliger og sammenlægningsboliger, som forudsat med helhedsplanen og skema A. Ballerup Kommune og følgegruppen er indstillet på, at altaner ikke udvides, trods begrænsede indretningsmuligheder af altan ved kørestolsbrug. Landsbyggefonden forventes at forholde sig til muligheder for altanbrug i tilgængelighedsboliger uden udvidelse ved snarligt møde.

Totalrådgiver har peget på vanskeligheder ved at få etableret fem 2-værelses tagboliger pr. blok i blok 2-6, som forudsat, på grund af taghældning og begrænset areal med tilstrækkelig højde. Der pågår nærmere afklaring og muligheder for eventuelt at ændre til 1-værelses i stedet afdækkes med kommunen.

Totalrådgiver har i samråd med energi- og varmekonsulent fra KAB vurderet, at alle stigstrengene for brugsvand bør skiftes og ikke kun i de forudsatte 7 opgange, hvor der laves tilgængelighedsboliger og sammenlægninger. Driften og følgegruppen har tilsluttet sig, at der arbejdes videre med dette.

Kommunen har godkendt, at frist for indberetning af skema B udvides til januar 2024.

## Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

## Det videre forløb

Møder med følgegruppen om udarbejdelse af projektforslag og løbende dialog med kommunen og Landsbyggefonden.

## Kommunikation

Aftales løbende med følgegruppen. Næste nyhedsbrev afventer at der foreligger afklaring på ansøgning om dispensationer.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

## **Lindevang - status**

Skala Arkitekter har set på muligheder for at imødekomme Ballerup Kommunens ønsker til boligstørrelser og sammensætning ved ombygning af Lindevang til familieboliger. I forhold til tidligere forslag drøftet med kommunen er konsekvensen en væsentlig forøgelse af bebyggelsesprocenten til 219 % og reduceret boligantal fra 28 til 24 boliger.

Kommunens tilbagemelding, i forhold til om de anser det som en mulighed at gå videre med så høj en bebyggelsesprocent, afventes, før økonomien regnes nærmere. Umiddelbart vurderes anskaffelsessummen at kunne holdes inden for maksimumsbeløbet.

KAB afventer fortsat 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.

### Det videre forløb

Afklaring med Ballerup Kommune om forudsætninger og bebyggelsesprocent, forventeligt ved nyt møde.

### Kommunikation

Følgegruppen er orienteret om status. Evt. første følgegruppemøde afventer fortsat, at der foreligger nærmere afklaring med Ballerup Kommune.

## **Tøndehvælv - status**

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

Organisationsbestyrelsen er tidligere blevet orienteret om, at der efter anmodning fra Landbyggefonden var iværksat supplerende skimmelundersøgelser af tagisoleringen, og at svarresultaterne påviste skimmel i tagkonstruktionen. Helhedsplanen består nu i renovering af facader samt udskiftning af tagisolering.

### Sagsfremstilling

I september 2022 blev organisationsbestyrelsen orienteret om at helhedsplanen var sendt i udbud hos fem entreprenører med svarfrist primo oktober 2022.

Siden har Pålsson udarbejdet et indstillingsnotat, som skal præsenteres for følgegruppen den 15. november 2022. Entreprisekontrakten tildeles på baggrund af tildelingskriteriet "laveste pris", hvorfor sagen tildeles entreprenørvirksomheden, Asserballe og Knudsen med forbehold for, at Skema B godkendes.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

Overordnet kan konkluderes af licitationsresultatet, at det Skema A-godkendte budget ikke holder, hvilket betyder, at huslejen formentlig skal til ny godkendelse hos beboerne. Inden beboerne skal godkende ny huslejestigning, igangsættes en dialog med Landbyggefonden for at afsøge muligheden om at øge tilskuddet. Derefter igangsættes en intens proces, hvor følgegruppen i tæt samarbejde med rådgiveren skal reducere i projektomfanget. Afslutningsvist, såfremt budgettet fortsat overstiger Skema A, indkaldelse afdelingen til ekstraordinær afstemning inden årsskiftet.

## 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 den 15. november 2022.

## **LBF - ekstern granskning - nyt koncept**

Landsbyggefonden (LBF) har som bekendt iværksat ekstern granskning af den almene sektor i år 2020/2021 og igen i 2025/2026. Det betyder, at LBF's eksterne granskere (rådgivere) gennemgår boligafdelingerne to gange i disse perioder vedrørende vedligeholdelsesstanden for de 20 væsentligste bygningsdele.

Det er besluttet politisk, hvorfor den almene sektor må tage denne opgave til efterretning.

Indførelsen af granskning betyder, at der i den periode ikke skal udarbejdes periodiske bygningseftersyn efter driftsbekendtgørelsens § 64, da den eksterne granskning fra LBF træder i stedet for. Dette er meddelt fra LBF.

KAB har på baggrund heraf udarbejdet et koncept for, hvorledes vi kan hjælpe den lokale drift med at analysere de eksterne granskninger. Konceptet indebærer også en hjælp til, hvordan der skal indføres bemærkninger i materialet. Bemærkninger forklarer eventuelle afvigelser mellem granskernes vurderinger sammenholdt med tallene fra planlagt og periodisk vedligeholdelse (PPV).

Granskningsrapporterne vil i øvrigt være en del af styringsdialogmaterialet.

I konceptet, som KAB har udarbejdet, er der en række informationer, som skal vurderes og noteres. Det skal sikre, at driften kan give en god tilbagemelding til systemet og dermed også i forhold til en eventuel kommende styringsdialog i kommunerne.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

For at sikre at alle øvrige bygningsdele, som ikke er med i den eksterne granskning, bliver gennemgået, er skabelonen for den årlige markvandring tilpasset. Skabelonen skal anvendes for at komme alle forhold igennem.

Oplysningerne fra materialet bliver ført direkte ind i LBF's DCAB-system og bliver synligt i forbindelse med styringsdialogmateriale.

## Økonomi

For boligafdelinger med stor pakke eller udvidet driftsmodul er det ikke forbundet med udgifter, da den eksterne granskning og KAB's assistance til driften i forbindelse med det nye koncept, vil stå i stedet for udførelsen af det periodiske eftersyn.

## Det videre forløb

KAB vil i den kommende tid, når rapporterne lander i LBF's system (DCAB), assistere driften med møder, drøftelser og eventuel indberetning til DCAB-systemet. Driften vil skulle gennemgå konceptet og indtaste oplysninger for afdelingen mv. Der vil også blive udsendt et revideret markvandringsskema til driften.

## Kommunikation

KAB's Forvaltningsudvalg har godkendt konceptet, som anvendes i KAB-Fællesskabet, i forbindelse med granskningsrapporterne.

Vi er bekendt med, at LBF vil udarbejde en evaluering af 1. rundes eksterne granskning i 2024 / 2025.

KAB vil holde boligorganisationerne orienteret, hvis der foreligger nyt.

## Bilag

Bilag 11: Oversigt og koncept

Bilag 11.1: Udvidet markvandringsskema

## 12. Eventuelt

### **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

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2022

Udsendt den 1. december 2022

## **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, 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)

Sønderhaven - mandag den 20. februar 2023, kl. 14.00 (i Caféen i Sønderhaven, Søndergårds Allé 100)

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

Søfryd - onsdag den 22. februar 2023, kl. 19.00 (i Caféen i Sønderhaven, Søndergårds Allé 100)

Lundegården - onsdag den 15. marts 2023, kl. 19.00 (på Bondegården, Kattens kvarter 33)

*John Olsen orienterede om etablering af fiberforbindelser i Søfryd, hvor han kunne konstatere, at det samme produkt vil blive lidt dyre som fiberprodukt.*

*Egebjergvang og Teglvangen har på et ekstraordinært afdelingsmøde besluttet, at investerer i varmepumper luft til vand og med gas som supplement, da det ikke pt. er muligt med fjernvarme. Denne løsning bør vurderes som en mulighed i de øvrige afdelinger i Egebjerg også. Der er pt. hurtig tilbetalingstid på et sådant projekt, og det sikrer en mere stabil, billigere og grøn løsning.*

*Kenneth orienterede om, at bestyrelsen i Lundegården alle er kommet på Teams, hvilket de agter at bruge mere aktivt også i den daglige drift. Det er også ment som en opfordring til de øvrige bestyrelser, hvis de ikke allerede er på.*

*Ellers var der en drøftelse af de indkommende forslag til repræsentantskabsmødet, med udgangspunkt i de forslåede vedtægtsændringer.*