

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023



Organisationsbestyrelsesmøde den 14. marts 2023, kl. 17.00, i Caféen i Lundegården, Kattens Kvarter 33, 2750 Ballerup

Medlemmer: *John Olsen, Ole H. Andersen, Tina Eckhaus, Susann Taha, Lolan Marianne Ottesen, Peter Heiberg Rasmussen, Kim Nielsen, Erik Arthur Sønderlev og Kenneth Solhof-Nielsen*

Afbud fra:

Fra KAB: *Michael Glenvad Andersen*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	4
3. Driftsbudgetter 2023/2024.....	4
4. Skotteparken - placering af kunstværk på privat fællesvej.....	5
5. Mailhøring - Tøndehvælv - Helhedsplan.....	6
6. Stationsgården - genhusning	7
7. Genhusning af beboerne fra SAB Bellahøj.....	8
8. Opfølgning på styringsdialog.....	10
9. Sociale viceværter.....	11

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

10. Udvalg til gennemgang af selskabets vedtægter og forretningsorden	11
11. Lundegården - renovering af badeværelser	11
12. Sager til orientering	11
Ellebo - status	13
Tøndehvælv - status	14
Orientering om driftssager	14
13. Eventuelt.....	21
Bilag 3: Afdelingsbudgetter 2023/2024.....	4
Bilag 4: Mail fra Ballerup Kommune af den 27. februar 2023.....	6
Bilag 6: Principper for permanent og midlertidig genhusning i KAB - Ballerup Ejendomsselskab 47-1 Stationsgården	8
Bilag 12: Ellebo III - godkendelsesbrev	14
Bilag 12.1: Tilsagn om grundkapitallån.....	14

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referatet fra seneste afholdte organisationsbestyrelsesmøde fremlægges til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives af formanden.

John Olsen blev valgt som dirigent og organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referat fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 15. november 2022 samt ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 8. februar 2023 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

Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om revisionsprotokollen til efterretning.

Der er ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde foretaget indførelse i protokollen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

Sager til beslutning:

3. Driftsbudgetter 2023/2024

Organisationsbestyrelsen godkender jf. vedtægterne afdelingernes budgetter.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender budgetterne for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne og vil gerne have en status for selskabets midler to gange årligt.

Afdeling	Ny m2-leje	Stigning i %
Stationsgården	809,31	7,71 %
Ellebo	1.044,21	7,74 %
Egebjergvang familieboliger	1.103,28	2,67 %
Egebjergvang ungdomsboliger	884,20	5,30 %
Lindevang	1.293,17	4,90 %
Skotteparken	1.111,41	6,00 %
Tøndehvælv	1084,20	4,98 %
Egestrædet	1148,58	5,73 %
Thermologica	956,03	4,64 %
Sønderhaven	1282,11	1,50 %
Søfryd	1.144,95	1,96 %
Teglvangen	1094,77	1,99 %
Lundegården	1.188,16	3,93 %
Lundegården ungdomsboliger	1.171,15	4,71 %

Bilag

Bilag 3: Afdelingsbudgetter 2023/2024

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

4. Skotteparken - placering af kunstværk på privat fællesvej

Afdelingsbestyrelsen har gennem fællesvirket i området haft en dialog med Ballerup Kommune om at modtage kunstværket "Skrift og tegn" ved en genplacering.

Kunstværket skal fjernes for at give større trafiksikkerhed for cyklisterne ved Nordbuen. Idet afdelingen og vejlaugget i forvejen har arbejder på omlægning og reovering af deres vejarealer kan det give god mening at tilbyde en plads til kunstværket.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter og godkender at driften og afdelingsbestyrelsen arbejder videre med placering af kunstværket jf. vedlagt **bilag 4**.

Placeringen godkendes kun hvis der kan opnås enighed om placering og økonomi. Dette for at sikre at afdelingen ikke får unødige høje vedligeholdelsesudgifter som følge af en fremtidig placering. Da der er tale om fællesarealer skal organisationsbestyrelse høres.

Organisationsbestyrelsen godkender projektet under forudsætning af at vedligehold kan aftales.

Sagsfremstilling

Sagen om placering af kunstværket har været drøftet i fællesvirket som en del af områdets fællesarealer og hvor afdelingen er repræsenteret. I den anledning har man drøftet en ny placering, hvor den skitserede nok er den mest indlysende da gammel og ny placering passer overens i geometri og derfor vil være en Plug&Play.

Afdelingen står for nuværende overfor en reovering af disse områder og vil her have mulighed for en måske billig finansieret løsning.

Økonomiske konsekvenser

Der kan komme en vedligeholdelsesudgift som måske skal have en anden fordeling. Udfaldet kan også være at afdelingen ikke fremadrettet har udgifter til vedligeholdelsen.

Det videre forløb

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender indstillingen arbejdes der videre med de forskellige parter for at finde den rigtige løsning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

Kommunikation

Såfremt indstilling godkendes og omplacering gennemføres orienteres afdelingens beboer herom i et nyhedsbrev. Organisationsbestyrelsen holdes orienteres gennem driftsberetningen.

Bilag

Bilag 4: Mail fra Ballerup Kommune af den 27. februar 2023

5. Mailhøring - Tøndehvælv - Helhedsplan

Punkt vedrørende "Tøndehvælv - Helhedsplan" er blevet tilsendt organisationsbestyrelsen via mailhøring den 4. januar 2023.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningen truffet af mailhøringen den 4. januar 2023.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Organisationsbestyrelsen besluttede at, selskabet bevilger midler fra egen trækingsret på yderligere 3.500.000 kr. til nedbringelse af huslejen. Der er tidligere bevilget 190.000 kr. fra egen trækingsret til nedbringelse af huslejen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

6. Stationsgården - genhusning

Stationsgården står foran en helhedsplan, der kræver behov for genhusning af de berørte beboere i afdelingen.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender,

At der indføres udlejningsstop i 47-1 Stationsgården pr. 1. april 2023 og frem til behovet for genhusningsboliger i forbindelse med helhedsplanen er dækket,

At de generelle principper for permanent og midlertidig genhusning jf. **bilag 6** godkendes.

Organisationsbestyrelsen godkendte principperne for genhusning. Der kan eventuelt tilbydes midlertidig genhusning ud over 12 måneder samt opskrivning på intern liste for dem som ønsker permanent genhusning.

40 boliger ombygges. Der kan vælges imellem permanent genhusning eller at blive midlertidig genhuset og komme tilbage til den ombyggede bolig.

12 boliger nedlægges. Der kan vælge imellem permanent genhusning eller at blive midlertidig genhuset og komme tilbage til den ombyggede bolig.

De resterende ca. 76 boliger. Disse skal eventuelt helt eller delvist tilbydes midlertidig genhusning, hvis det viser sig ikke at være muligt at bo i boligen, imens der renoveres.

Samlet set er der et behov for genhusningsboliger på mellem 52 og op til 128 boliger.

Datagrundlag

Antal boliger i afdelingen: 128 familieboliger.

Årlig fraflytningsprocent: ca. 5,9 % svarende til 18-20 fraflytninger pr. år.

Løsning

1. For at kunne genhuse flest mulige beboere i egen afdeling anmoder genhusningsteamet om, at der midlertidigt indføres udlejningsstop i 47-1 Stationsgården. Det vil betyde, at hver gang en lejer fraflytter afdelingen, forsøges boligen udlejet på en tidsbestemt lejekontrakt gennem CIU (Centralindstillingsudvalget i København) til en studerende.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

Således undgås, at boliger står tomme indtil de skal renoveres eller benyttes til genhusningsbolig i forbindelse med udførelse af helhedsplanen.

2. For at sikre en ensartet og fair genhusningsproces i tråd med LLA § 84, 85 og 86 for alle de berørte beboere anmoder genhusningsteamet om, at organisationsbestyrelsen godkender de generelle principper for permanent og midlertidigt genhusninger jf. **bilag 6**.

Økonomi

Udgifter til genhusning samt evt. tomgangsleje i forbindelse med udførelse af helhedsplanen dækkes af byggesagen.

Videre proces og kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil udlejningsstoppet blive effektueret fra den 1.april 2023.

Følgegruppen i helhedsplanen er allerede orienteret om, at der laves udlejningsstop. Følgegruppen er optagede af, at så mange beboere som muligt bliver i lokalområdet i forbindelse med helhedsplanen.

Beboerne informeres om genhusningsprocedurer på møder i foråret 2023.

Bilag

Bilag 6: Principper for permanent og midlertidigt genhusning i KAB - Ballerup Ejendomsselskab 47-1 Stationsgården

7. Genhusning af beboerne fra SAB Bellahøj

Samvirkende Boligselskaber (SAB) skal igangsætte genhusning af beboerne i Bellahøjhusene tidligere end forventet.

Øvrige boligselskaber i KAB-Fællesskabet anmodes om hjælp til permanent genhusning af op til 5 husstande i deres afdelinger i Københavns Kommune og omegn.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender at støtte SAB med permanent genhusning af op til 5 husstande fra SAB Bellahøj.

Organisationsbestyrelsen (med undtagelse af Tina) godkendte at tilbyde genhusning for SAB (5 boliger).

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

Sagsfremstilling

Grundet beregninger, der viser yderligere usikkerhed om vindstabiliteten i SAB's Bellahøj-ejendomme, har Københavns Kommune 13. januar fremsendt et påbud om i medfør af lov om almene boliger § 165, stk. 1:

- At ophøre med udlejningen af ledige lejligheder
- At fremme den genhusning, der under alle omstændigheder skal ske som følge af den kommende helhedsplan
- At prioritere genhusningen af de beboere, der henvender sig derom
- At genhusningen af beboerne i Ved Bellahøj Syd 23A, 23B, 24A, 24B, 26, 28A og 28B skal være gennemført inden den 30. juni 2024

Det betyder i praksis, at de 149 husstande i de huse, der kan tåle den laveste vindhændelse, skal genhuses inden udgangen af juni 2024 og de 97 husstande i de huse, der kan tåle næstlavest vindhændelse, skal tilbydes genhusning og derved medprioriteres i genhusningsprocessen.

Genudlejningen af SAB's boliger er stoppet pr. 1. oktober 2022.

Renoveringen af SAB Bellahøj I og II, der indeholder de nødvendige forstærkninger, forventes igangsat primo andet kvartal 2025 og afsluttes medio 2029.

SAB har på baggrund af påbuddet besluttet, at beboerne genhuses permanent med løfte om, at de kan vende tilbage til deres nuværende bolig, når den er renoveret.

De berørte beboere er informeret om situationen og genhusningen af beboerne er iværksat.

I den anledning anmodes øvrige boligselskaber i KAB-Fællesskabet om hjælp til at løse den komplicerede og akutte genhusningsopgave.

Såfremt anmodningen imødekommes, vil der blive taget hensyn til dels, at anvisningen ikke påvirker beboersammensætningen i forkert retning i de afdelinger, der i forvejen har det svært, dels at der som hovedregel ikke anvises i de afdelinger, der er mest attraktive for selskabets beboere via oprykningsretten.

Jf. almenboliglovens § 51. stk. 7 kan almene boligorganisationer indgå aftale om anvisning af almene familieboliger til lejere, som den anden boligorganisation er forpligtet til at genhuse jf. § 86, stk. 1-3 i almenlejeloven.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

Det videre forløb

Såfremt anmodningen imødekommes, bliver boligorganisationens afdelinger inkluderet blandt de afdelinger, hvortil beboerne fra SAB Bellahøj kan ønske permanent genhusning til.

Kommunikation

På KAB's og på Boligselskabets hjemmeside gøres der opmærksom på, at Boligselskabet støtter med genhusning, og det derfor kan tage lidt længere tid, før de boligsøgende fra såvel ekstern som intern venteliste, kommer i betragtning til en bolig.

8. Opfølgning på styringsdialog

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.

- *Kommunale anvisning stop for den*
- *Kommunal områder til udlæg af ladestandere*
- *Oplæg til parkeringsselskaber*
- *Bestilling af boligtyper ikke ok*
- *Handicap parkering anvisning af*
- *Anvisning af psykisk syge*

Ballerup Kommune har indkaldt til styringsdialogmøde den 3. maj 2023, kl. 13:00.

Dagsordenen vil fra kommunens side indeholder blandt andet følgende punkter:

1. Gennemgang af styringsrapport for 2022
2. Status for aktuelle og kommende sager i boligafdelingerne
3. Anvisning - samarbejde med boligkontoret
4. Direktørlønninger - Bolig- og Planstyrelsens undersøgelse juli 2022
5. Hjemmeplejen og Hjælpe-middeldepotets udfordringer med parkering
6. Delebiler - ordning med plads til debiler i de almene boligområder
7. Punkter fra boligselskab
8. Eventuelt

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

9. Sociale viceværter

Kenneth Solhof-Nielsen har på vegne af Lundegårdens afdelingsbestyrelse indsendt ovennævnte punkt til behandling i organisationsbestyrelsen. Kenneth motiverer selv punktet på selve mødet.

Michala i AAb og Baldersbo. Undersøg med kommunen f.eks. brydehuset samarbejde og ikke bare et sted vi anmelder tilfældene til. Muligheder undersøges inden der postes penge i det. Der arbejdes videre med en vurdering af selskabets behov.

10. Udvalg til gennemgang af selskabets vedtægter og forretningsorden

Kenneth Solhof-Nielsen har på vegne af Lundegårdens afdelingsbestyrelse indsendt ovennævnte punkt til behandling i organisationsbestyrelsen. Kenneth motiverer selv punktet på selve mødet.

Lone finder en forretningsorden for bestyrelsens arbejde og det holdes inde for bestyrelsen. Udvalget bliver Erik, Kenneth, Erik og Michael.

11. Lundegården - renovering af badeværelser

Kenneth Solhof-Nielsen har på vegne af Lundegårdens afdelingsbestyrelse indsendt ovennævnte punkt til behandling i organisationsbestyrelsen. Kenneth motiverer selv punktet på selve mødet.

Organisationsbestyrelsen besluttede at der skal foretages en undersøgelse af badeværelserne.

12. Sager til orientering

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Det er sat i værk med varmepumper, Ventilationsanlæg i Skotteparken, Ellebo og deres ventilation, Ellebo har nedsat et udvalg til at se på anlæggene.

Budget for helhedsplan I stationsgården:

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

Rådgiver har kalkuleret håndværkerudgifterne på baggrund af det nyligt afleverede projektforslag. Håndværkerudgifter inkl. byggeplads beløber sig til 197,8 mio. kr. inkl. moms hvilket er 72,5 mio. kr. højere end skema A fra 2020. Heraf kan 21 mio. kr. forklares med prisstigninger/indeksering mens de resterende ca. 51,5 mio. kr. primært skyldes nødvendige følgearbejder eller nødvendige udvidelser af allerede indeholdte arbejder i helhedsplanen. Kun en meget lille del skyldes projektudvidelse på baggrund af følgegruppeønsker (altaner i blok 7 og nye dørtelefoner til øvrige opgange).

De 51,5 mio. kr. er fordelt med 13,1 mio. kr. på støttet og 38,4 mio. kr. på ustøttet.

Rådgiver og projektleder har gennemgået opdateret budget med LBF ved møde d. 9.3. Stigningen på den støttede dele af håndværkerudgifterne ser ud til at blive godkendt af LBF.

For den ustøttede del vil LBF se på, om der er ustøttede arbejder der kan flyttes til støttet. Herudover vil reguleringskontomidler forventeligt kunne indgå i finansieringen af ustøttede arbejder.

Dertil ser driften, iht. aftale med dig, på om afdelingen har frie midler, der kan indgå i finansieringen og der søges fortætningsbidrag ifm. de nye tagboliger (mulighed for at søge om op til 150.000 kr. pr. ny bolig, der fortættes med, fra Fonden for blandede byer, i alt op til 3 mio. kr.).

Provenuet fra salg af byggeret til tagboliger, som indgår i finansieringen af helhedsplanen, må forventes reduceret da projektforslaget for tagboligerne har vist et mindre muligt BBR-areal end forudsat ved skema A og da der evt. kan blive behov for at reducere prisen pr. m² for at holde budgettet inden for rammebeløbet for nybyggeri, se nedenfor.

Projektforslaget er i omfang og budget godkendt som grundlag for myndighedsprojekt. En evt. sparerunde på projektet er dermed udsat til vi har mere vished for finansieringen.

Budget for tagboliger:

På baggrund af rådgivers kalkulation af håndværkerudgifter for tagboliger har vi foreløbig beregnet anskaffelsessummen til ca. 50 mio. kr. inkl. moms. Maksimumsbeløbet er ca. 40,8 mio. kr.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

Det vil dermed være en forudsætning, at vi får godkendt forhøjelse af rammebeløbet med 20% (iht. bekendtgørelse fra sept. 2022 om midlertidig, ekstraordinær mulighed for forhøjelse af maksimumbeløbet), således at vi kan regne med et rammebeløb på ca. 48,9 mio. kr. Forventeligt kan der findes besparelser for pt beregnet overskridelse på ca. 1,1 mio. kr. under entrepriseudgifter, grundkøbesum eller omkostninger eller en blanding heraf.

Ellebo - status

Godkendelse af Skema B, Nybyggeri Ellebo III

Kommunalbestyrelsen har den 27. februar 2023 givet Skema B tilsagn til den sidste del af bebyggelsesplanen jf. Lokalplan 188. Der opføres i alt 118 boliger. KAB har modtaget kommunens godkendelsesbrev og grundkapital tilsagnsbrev fra Landsbyggefonden. Se **bilag 12 og 12.1**.

Totalentrepriseaftale med 5e Byg A/S er hermed endelig og udetinget, projektering er sat i gang. Boligerne afleveres ultimo 2024.

Nybyggeri Ellebo II

Byggeriet skrider planmæssigt frem. Der afholdes rejsegilde den 7. juni 2023, kl. 14-16 på byggepladsen i Ellebo. Borgmester Jesper Würtzen deltager.

Udlejning af boligerne er i proces og det er allerede muligt at skrive sig op til seniorbofællesskabet hos Ballerup Kommune: Seniorbofællesskaber (ballerup.dk) Der er for nuværende 100+ Ballerup borgere der har skrevet sig op og mere end 100 fra andre kommuner.

Udlejningsbudget afventer fortsat endelige adresser fra Ballerup Kommune, hvor proces om nyt vejnavn trækker ud. Så snart udlejningsbudget er godkendt af kommunen sættes udlejningsprocessen i gang. Udlejningen afholder åbent hus inden sommerferien for boliger etape 1.

På byggepladsen arbejdes der på en omlægning af tilkørselsforholdene fra Baltorpvej for sikring af bedre og mere overskuelige forhold for beboerne. Der er også blevet indrettet en midlertidig parkeringsplads til beboerne ud mod Baltorpvej.

Ellebo Helhedsplan

Der er på nuværende tidspunkt følgende udeståender efter afleveringen af Blok 3 og 4:

- Vinduerne i Blok 3 og 4 er generelt blevet serviceeftergået – Dette har resulteret i at Velfac i øjeblikket er i gang med at udskifte en del vendearme og døre til udestuer i Blok 4 under garantien

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

- Revnede facader i Blok 4, hvor entreprenør E&P og producent Cembrit har indvilliget i at udskifte alle revnede facadeplader til april 2023 under garantien
- Desuden er en suspensionsaftale ved at være i hus med E&P således at forholdet kan holdes yderligere under observation til 5-års eftersynet og således at KAB ikke falder for forældelsesregelen.
- Revnede facadeplader i Blok 3 (ca. 120 stk.), hvor der pt. foregår forhandling med Effektive om en økonomisk forligsløsning.

Salg til AG Gruppen

Alle byggemodningsarbejder på delområde 3 er nu afsluttet og AG-Gruppen har startet op på byggepladsen. Der udgraves og rammes prøvepæle. Afdelingsbestyrelsen i Ellebo har ønsket undersøgt om der kan etableres en gennemgang til Grønnemarken, dette ser dog ikke ud til at være muligt.

Driften undersøger i stedet om der kan etableres en udgang til den offentlige sti i det syd vestlige hjørne af Ellebo.

Bilag

Bilag 12: Ellebo III - godkendelsesbrev

Bilag 12.1: Tilsagn om grundkapitallån

Tøndehvælv - status

Kommunalbestyrelsen har den 27. februar 2023 behandlet og godkendt Skema B for Tøndehvælv. Landsbyggefondens godkendelse mangler, hvorefter byggeriet kan startes op. For denne godkendelse kan finde sted, skal der fremsendes referat fra afdelingsmødets godkendelse til både Kommunen og Landsbyggefonden. Indtil videre forventes det, at planen fremlagt på ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 8. februar 2023, stadig holder.

Orientering om driftssager

Generelt

Selskabet har desværre været nødt til at tage afsked med en driftslederassistent, men til gengæld har vi også sagt velkommen til en ny ejendomsfunktionær, som for nuværende går til hånde i Egebjerg-området. Samtidig har vi taget en elev i praktik i uge 9 og 10. Dette men henblik på eventuelt at få en ny elev i selskabet. Organisationsbestyrelsen har tidligere truffet beslutning om at vi skal have to elever og som orienteret om sidste år valgte vores daværende elev at opsigte sin stilling som ejendomsserviceteknikerelev.

Der er afholdt afdelingsmøder i alle afdelinger undtagen Lundegården. Selskabets formand John Olsen har ligeledes deltaget i afdelingsmøderne.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

Stationsgården

Stationsgården har fået tilsagn om tilskud til etablering af lade stander. Men da de står med en helhedsplan, er det tvivlsomt om det på nuværende tidspunkt kan passes ind og de kan drage nytte af tilskuddet.

Der er i afdelingen afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 6. oktober 2022, med beslutning om udskiftning af afdelingens tre vaskerier. Afdelingsmødet besluttede at udskifte vaskerierne, som ved samme lejlighed bliver shinet op med maling og nye fliser, hvor det er påkrævet. Afdelingsmødet nedstemte dog forslaget om at der skal betales for at benytte vaskeriet.

Der har i afdelingen været et par skimmelsager, og det er i de lejligheder som ligger ud til de store kolde gavle. En efterisolering af gavlene er ikke med i helhedsplanen, hvilket jeg har bedt om en pris på som en option idet der er et stort behov for at få dem med i projektet hvis skimmeludfordringerne skal løses.

Da stormen Otto ramte landet gik det også ud over Stationsgården, hvor en lille del af taget rev sig løs og lå på taget med farer for nedstyrning og hvor driften hurtigt fik en lift ud og nedtaget de farlige tagdele.

Ellebo

1-års gennemgangen i blok 4 er nu langt om længe kommet i gang med de mere alvorlige punkter. I øjeblikket pågår en udskiftning/justering af terrassedøre og vinduesbeslag de steder det er nødvendigt samtidig med at de andre vinduer smøres og justeres. Det har ikke været let at få arbejderne igangsat, da projektet har været kastet lidt frem og tilbage mellem Partnerskabet & OS og Velfac. Velfac har forud for arbejdet været ude og besigtige forholdene.

Alle områder bag blok 3 og 4 er nu overgivet til driften, hvorfor helhelhedsplanen som sådan er afsluttet. Stormen i januar 2023 tog hegnet ind mod Baldersbo. Hegnet var en øjebæ og i en meget dårlig forfatning og skæmmede området som ellers var pænt istandsat, så tænker ikke det er med stor sorg det skal fjernes. Afdelingsbestyrelsen og driften har haft kontakt til Baldersbos drift og lavet aftale om at slå halv skade og få plantet en bøgehæk i stedet.

Det nye ejendomskontor er overdraget til driften, Gert og kontoret er rykket ind i de nye lokaler, hvor vi på nuværende tidspunkt afventer at fiberen kan tages i brug. For nuværende er der tale om at fiberen sættes i drift den 4. april 2023 hvor resten af driften rykker til de nye lokaliteter. Afdelingsbestyrelse i Ellebo har ligeledes taget bygningerne i brug i forbindelse med deres bestyrelsesarbejde og huset er ved at blive fyldt med teknik og de ting der skal til for at en festlokaleudlejning kan påbegynde.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

Byggeriet af Ellebo II og Ellebo III køre som det skal med de udfordringer det nu giver. Den største udfordring er parkering. Beboerne kaster deres biler, hvor der er plads uanset om det er midt på vejen eller på fortovet. Driften har svært ved at se, at det skulle kunne lykkes at komme gennem byggeriet uden en regulering af parkeringsforholdene.

Egebjergvang

Tidligere omtalte rottesag i afdelingen er afsluttet. Umiddelbart tænkes det at være en stakkel frist før der kommer en ny sag, da der i området generelt er udfordringer med rotter. Samtidig er der mange beboere som fodrer fugle og da det er en gammel tilvokset afdeling betyder det mange levesteder for rotterne.

Støj fra skorsten kommer afdelingen desværre til at leve med lidt endnu. Afdelingen afholdt den 27. oktober 2022 ekstraordinært afdelingsmøde sammen med Teglvangen, som også er en del af deres varmecentral. Afdelingsmødet besluttede at investere i en hybridløsning med varmepumper med luft til vand, kombineret med en fjernvarmeløsning som på nuværende tidspunkt kan være både gasfyret og rigtig fjernvarmefyret, idet Vestforbrænding forventer at overtage EON's rør og derfor kan udrulle fjernvarmen allerede i 2024. I den forbindelse har driften sammen med Vestforbrænding undersøgt muligheden for, at Vestforbrænding kunne bidrage til løsningen, idet varmepumper godt kunne være en god kombination i yderområderne som Egebjergvang er.

Det har Vestforbrænding desværre netop takket nej til, hvorfor der arbejdes videre med den oprindelige plan og størrelse på varmepumper, hvor der så skal tages stilling til om det skal være gas eller fjernvarme der satses på sammen med varmepumperne. Ved at satse på fjernvarmen kan Vestforbrænding muligvis levere et midlertidig anlæg så vi ikke står med udgifter til en ny skorsten, som ved en fjernvarmeløsning kan nedlægges.

Afdelingen har fået sat beboerhuset i stand med et ny slebet/lakeret gulv og nye borde som er lettere at håndtere.

Afdelingen havde på afdelingsmødet i 2022 et forslag om etablering af nye parkeringspladser. Det er nu effektueret og afdelingen har dermed 12 ekstra parkeringspladser. Der arbejdes stadig med omlægning af andre arealer for at skabe flere pladser. Disse tages i takt med at økonomien er til det.

Skotteparken

Udfordringerne med afdelingens ventilation vil tilsyneladende ingen ende tage idet indreguleringen ikke lykkedes af forskellige årsager. Dels var håndværkerne ikke konsekvente i deres rensning - de tjekkede dog om kanalerne var beskidte, men rensede ikke alle, som bestilt, hvilket betyder det er en ommer. Dels skulle der laves en indregulering af ventilationen som var besværliggjort af fastmalede ventiler.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

Derudover kunne vi ikke få adgang til 25 % af boligerne, enten fordi at de ikke lukkede op eller beboerne ikke havde skabt fri adgang til ventilationen, som var blokeret af skabe eller indbygget i skabsmoduler uden adgang til en indregulering. Derfor skal der køres endnu en runde, hvor vi samtidig skifter aggregaterne i væggene så vi ved de fungerer efter hensigten. For ikke at komme løbende unødigt i alle lejemaal, tilpasses det med det årlige filterskifte i april 2023, hvor beboerne alligevel skal varsles. Der vil her være en øget fokus på beboernes pligt til at sikre vi har fri adgang.

Det er vigtigt idet indreguleringen også har indflydelse på naboens indeklima og indregulering. Virker denne indregulering ikke efter hensigten ses der på etablering af ekstra varmeblader i ventilationen for at sikre en tilstrækkelig opvarmet luftindblæsning. Sagen vil kræve ekstern rådgivning, hvilket bestyrelsen også har ønsket.

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, sammenholdt med at der ses på en varmepumpeløsning, hvor den omtalte rådgiver også vil blive involveret.

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, i omegnen af 70 % af udgifterne, ses det ikke som en løsning - medmindre de andre afdelinger vil betale differencen, hvilket der mangler en afklaring på. Afdelingen har brugt begrænset midler på at oprette de værste områder da det var påkrævet.

Området Egebjerg har noget kunst lagt ned i belægningen og i den forbindelse vil et af Skotteparkens områderne kunne komme i spil i forhold til at kunsten bliver flytte hertil. Afdelingsbestyrelsen har gennem fællesvirket i området drøftet sagen med kommunen og tilbudt området som en genplacering, hvis der kan skabes enighed om det. For at det kan lade sig gøre skal det godkendes af afdelingerne i vejlauget. Der skal være enighed om, hvem der bekoster genplaceringen og driften af området i fremtiden.

Derudover er der konstateret skimmel i krybekælder i nr. 27. Her skal findes en løsning på opfugtningsudfordringerne samt der skal ske en udbedring af skimmelforekomsten. Problemet kan være mere omfattende og forekomme andre steder i afdelingen og uden at beboerne er mærket af det, da det er på den anden side af dampspærre.

Egestrædet

Renoveringssagen med glashuset er nu nået til den fase, hvor vi har bestilt den indvendige istandsættelse som består af renovering af nogle vægge og en del malerarbejde.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

Samtidig skal elektrikerens ind og sætte nye lamper op efter indbruddet i 2022, hvor lamperne blev klippet ned. Glashuset forventes at kunne lejes ud igen fra primo maj 2023, muligvis tidligere.

Thermologica

Afdelingen har haft en gennemgang af deres Nilan-ventilation/varmepumpesystem, hvor der var en del fejl. Et af de seks anlæg skal udskiftes, hvilket er en stor byrde for afdelingen da hvert anlæg koster omkring kr. 70.000, hvorfor vi er i gang med at finde alternativer til det eksisterende anlæg. Vissmann skulle have en model som måske kunne bruges og som vil være en billigere løsning end den eksisterende Nilan-løsning. Energikonsulenten er med inde over processen.

Samtidig undersøges muligheden for at lave vandbåret fjernvarmeanlæg i afdelingen, nu når den udrulles i området i løbet af 2024 jf. Vestforbrænding.

Et forsigtigt estimat på kr. 50.000 pr. lejemål vil nok gøre at man kunne sikre afdelingens varmforsyning med andet end el og Nilan-varmepumpeløsningen. Denne investering vil også fremtidssikre afdelingen og formentlig også ændre energimærkningen.

Afdelingen har grundet trækproblemer fået rette deres hoveddøre og opgangsdøre op.

Sønderhaven

Driftsaftalen som tidligere er godkendt på organisationsbestyrelsesmøde, er fremsendt til kommunen. Kommunen er sidenhen rykket flere gange.

Vild med vilje har trods jordbundsforholdene på prøvearealet fungeret fint og der vil komme yderligere omlægninger i fremtiden. Det kræver dog enten lidt kraftigere maskineri eller tilføjelse af jord.

Tidligere omtalte etablering af brandgardiner på 1. og 2. sal i både øst og vest er udført. Der mangler et par småting som kommunen står for.

Afdelingen har sagt ja tak til etablering af gratis fiber, da det er ved at blive udrullet i området. Det er en forholdsvis let løsning idet det kan trækkes over loftplader og i eksisterende kanaler. Der vil også kun være begrænset gravearbejde for at få det lagt ind, hvorfor arbejdet også er udført. Der mangler lidt genetablering af nogle loftsplader før det kan færdigmeldes, hvilket TDC er rykket for.

Søfryd

De udfordringer der har været med varmt vand i Søfryd virker til at være løst. Årsagen har været flere forhold. Dels har en føler givet anledning til kommunikationen til CTS-anlægget har haft udfordringer.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

Derudover blev der fundet et defekt print i gasfyret. Samtidig var der nogle små problemer med varmepumpen, hvilket vores entreprenør Valliant skulle have løst. Desværre opstår de udfordringer selvfølgelig først når der kaldes på varme. CTS'en er oppe at køre igen og fremtidige alarmer og styringsmuligheder aftales med KAB's energikonsulent.

Afdelingen er i fuld gang med at få lagt fiber ind. Den er på nuværende tidspunkt gravet ind til bygningerne og der arbejdes på at trække fiberen op i de enkelte boliger gennem afdelingens eksisterende trækkanaler. Det er en gratis løsning for afdelingen og der er ingen tvang om at beboerne skal tilmeldes.

Angående tidligere omtalte vandskade i penthouse-lejligheden, som også er udbedret, kan det oplyses at der er lavet et forbedringsforsøg med udluftning, som måske fremadrettet kan bidrage til at minimere skaderne. Forholdene er under observation.

Derudover har den anden omtalte vandskade, som skyldes et utæt rør ved afløb til køkkenvask, trukket ud. Vandet har fundet vej til kanaler i dækkonstruktionen og givet anledning til store udfordringer i lejemålet under. Det har taget flere måneder at få kanalerne tømt og udtørret. Det har været nødvendigt at bore huller i etagedækket for at få vandet ud. Det blev til i underkanten af 90 huller i beboerens stue. Sagen er nu afsluttet og vi har igen en glad beboer, som også er godtgjort sin manglende mulighed for brug af stue og køkken i flere måneder.

Teglvangen

Tidligere omtalte sag med det manglende vandtryk på varmtvandssiden er delvist løst og det er nu tåleligt, men ikke godt. Derfor undersøges muligheden for en byggeskadefonds-sag stadig, idet de kan være fejl i opbygningen. Driften har fået udvalgt de boliger som skal undersøges og muligvis have fortaget destruktive indgreb for at se opbygningen, som tilsyneladende ikke passer helt overens med tegningerne.

Vi har stort set prøvet alt lige fra udskiftning af samtlige vekslere i boligerne til indstilling af de forskellige parametre på anlægget. De gamle vekslere er afsyret og gemt så de kan genbruges ved næste afsyring.

Som tidligere nævnt er der den 27. oktober 2022 afholdt ekstraordinært afdelingsmøde sammen med Egebjergvang som afdelingen deler varmecentral med. Afdelingen besluttede sammen med Egebjergvang at satse på en hybridløsning med varmepumper luft til vand- og en fjernvarmeløsning. Se under Egebjergvang.

Lundegården

Kloakforingen er udført i alle Lundegårdens hovedledninger samt stikledningerne i alle kvarterene vest for Lundegårdstien undtagen i kvarterene ved Hunden, Katten og Kalven da de i forvejen har kloaker i PVC.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

Det betyder også at vi er halvvejs igennem stikledningerne. I skrivende stund pågår forberedelsen med Pindsvinet-, Ræven-, Grævlingen-, Haren- og Egernets kvarter.

Vi er i gang med at lave en opsamling på økonomien og samtidig undersøge om der er nok henlagte midler til 3. etape. Er der henlæggelser nok forventes projektet at fortsætte i løbet af foråret 2023.

Afdelingen har fået 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 bliver reetableret. For nuværende mangler der ibrugtagningstilladelser og legepladsinspektioner, hvorefter legepladserne åbnes for brug, hvilket forventes at ske i løbet af marts 2023.

Tidligere udfordringer med at få varmt vand ud til de bagerste kvarterer ser ud til at være løst og løses stadig løbende med indstilling af det rigtige flow på ventiler i boligerne. Derudover har vi med hjælp fra vores energikonsulent konstateret, at der er to brønde placeret i det berørte område, hvor der er etableret ringforbindelse. Snavssamlerne i brøndene er blevet fjernet, hvilket har øget flowet og løst problemet for nuværende, derudover har vi fået skiftet ventiler i brøndene, dette sammenholdt med de etablerede kontrolpunkter, hvor flow kan observeres og styres er det lykkedes at sikre varmtvandsforsyningen. Indregulering af ventiler i boligerne pågår løbende og er stadig påkrævet.

Der er godt gang i etablering af fiber i Lundegården. I skrivende stund har Kemp & Lauritzen været inde i ca. 315 boliger, hvor de har monteret stikkontakt i teknikskabet og ellers klargjort igangsætning, hvis beboerne tilmelder sig fiberløsningen. Arbejderne forventes afsluttet ultimo maj 2023, hvor det også kan sættes i drift. Arbejderne er egentlig gået forholdsvis gnidningsfrit med de justeringer der har været behov for i forhold til blandt andet løsninger på facaderne.

Angående etablering af nedgravede affaldsløsninger er de ved at etablere de sidste møllokker, hvorefter affaldsløsningen kan sættes i drift, hvilket forventes at ske i udgangen af marts 2023. Arbejdet har ikke været uden bump på vejen, idet vi jo som forventet ikke har kunnet regne med hvad der ligger i jorden og hvor det er placeret, hvilket også har betydet, at der skulle ændres lidt på placeringen nogle steder. Det er dog lykkedes og vi kan snart tage systemerne i brug og få de gamle stativer indsamlet og bortskaffet. Præcis forventet opstart er den 27. marts 2023.

Grundet klage fra bruger af Lundegårdens daginstitution har driften af Vestegnens Politi fået forbud mod at køre i afdelingens små motorredskaber da de ikke er indregistreret. Sagen er drøftet dels med Vestegnens Politi og Motorstyrelsen, som er af den opfattelse at vores brug betragtes som godstransport, hvorfor køretøjerne ikke kan anerkendes som motorredskaber og derfor skal indregistreres som biler.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

De køretøjer vi på nuværende tidspunkt har kan ikke indregistreres, da de i givet fald skulle være godkendt til det fra fabrikken. Næste udfordring er at såfremt vi får indregistrerede køretøjer må man ikke køre på stier og fortove som er omfattet af færdselsloven.

Så næste klage vil formentlig være at vi kører på stier og fortove med indregistrerede køretøjer, hvorefter en emsig betjent kunne finde på at vurdere at vi benytter stier og fortove som transportveje, hvilket vil udløse et klip for den uheldige fører.

KAB's jurister er ved at lave en vurdering af, om vi skal tage den skridtet videre og udfordre juraen med det eksisterende udstyr. Samtidig forsøger vi at få en udmelding fra Vestegnsens Politi om, hvordan de mener vi ellers skal indrette køretøjerne for at de kan accepteres som motorredskaber - f.eks. at afmontere lad og indrette dem til andet så de derved ikke bruges til godstransport men til at trække et redskab/vogn. Under alle omstændigheder er driften udfordret på de sidste 30 års praksis, som på nuværende tidspunkt ikke længere er muligt.

Lundegården har haft et vandudslip ("vandskade"). Det kunne høres vandet løb, men ikke lokaliseres hvor det kom fra. Der gik omkring to dage, hvor der blev lyttet for at lokalisere ,hvor skaden var i jorden. Efter hjælp fra eksternt firma til lækagesporring fandt vi hullet i en bolig i Pindsvinets Kvarter. Der viste sig at være en ventil under gulvet i soveværelset som var tæret og sprunget læk. Vandet sprøjtet ud under gulvet. Da vi fik åbnet, stod der allerede omkring 45 cm vand i hele krybekælderen, lige op under dampspærre. Samtidig var der udfordringer med at få lukket for vandet grundet defekt ventil, så i stedet for at lukke for det ene kvarter, måtte der lukkes ned for fem boligkvarterer. Afdelingsbestyrelsen fik åbnet op for afdelingens fællesfaciliteter på Bondegården, hvor der var mulighed for at beboerne kunne hente vand. Det tog heldigvis ikke mere en ca. 4 timer, hvorefter alt var oppe at køre igen.

13. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøder i 2023:

Tirsdag den 13. juni 2023, kl. 17.00, i nyt servicecenter Ellebo

Tirsdag den 12. september 2023, kl. 17.00, i nyt servicecenter Ellebo

Tirsdag den 14. november 2023, kl. 17.00, i nyt servicecenter Ellebo

Repræsentantskabsmøde i 2023:

Tirsdag den 28. november 2023, kl. 19.00, i nyt servicecenter Ellebo

- *Byggeudvalg*
- *Årshjul for de forskellige repræsentantskaber*
- *Sikre at der tages*
- *24. maj 2023 repræsentantskabet for KAB*

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. marts 2023

Udsendt den 14. april 2023

- *Undersøge om forbrugsudgifterne sættes ned*
- *Savner en velkomstmappe til hvervet i organisationsbestyrelsen*
- *Orientering om et kommende organisationsbestyrelsesmøde i april 2023*
- *Læring i forhold til typer af ventilationsanlæg*

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 19.42.