

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023



## Organisationsbestyrelsesmøde den 12. september 2023, kl. 17.00 i Servicecenter Ellebo, Baltorpvej 39, 2750 Ballerup

**Medlemmer:** John Olsen, Tina Eckhaus, Susann Taha, Peter Heiberg Rasmussen,  
Kim Nielsen, Erik Arthur Sønderlev og Kenneth Solhof-Nielsen

**Afbud fra:** Ole H. Andersen og Lolan Marianne Ottesen

**Fra KAB:** Michael Glenvad Andersen

### Indholdsfortegnelse

Selskabet: .....	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Godkendelse af mødeplan for 2024 .....	4
4. Lindevang - status.....	4
Sager til beslutning:.....	6
5. Sommerophold i KAB-Fællesskabet 2024 .....	6
6. Den gode bestyrelse - KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse .....	7
7. Forberedelse af styringsdialog .....	9
8. Sager til orientering .....	10
Fejl i data for boligselskaber med forskudt regnskabsår .....	11
Stationsgården - status .....	11
Ellebo - status .....	12
Tøndehvælv - helhedsplan, status .....	13

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

Skotteparken - udfordringer.....	14
Orientering om driftssager.....	14
9. Eventuelt.....	20
Bilag 3: Mødeplan 2024 .....	4
Bilag 3.1: Mødeplan 2023 .....	4
Bilag 4: Anskaffelsesbudget af 28. juni 2023.....	5
Bilag 6: Bestyrelsesuddannelsen .....	9
Bilag 8: Ellebo - udlejningsbrochure .....	13

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

## Selskabet:

### 1. Godkendelse af referat

Referatet fra seneste afholdte organisationsbestyrelsesmøde fremlægges til godkendelse.

#### Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives af formanden.

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.*

*Organisationsbestyrelsen ønsker referatet vedhæftet som bilag.*

Referat fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 20. juni 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 revisionsprotokollen til efterretning da der ikke er indført påtegninger siden sidst.*

Der er ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde foretaget indførelse i protokollen.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

## 3. Godkendelse af mødeplan for 2024

Organisationsbestyrelsen planlægger næste års møder.

### Indstilling

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

*Organisationsbestyrelsen godkendte møderækken med ændring af organisationsbestyrelsesmødet den 12. marts 2024, som flyttes til den 19. marts 2024 grundet møde i KAB's bestyrelse.*

KAB har udarbejdet udkast til mødeplan for 2024. Mødeplanens formål er at give organisationsbestyrelsen et overblik til planlægning samt prioritering af punkter i 2024.

Mødeplanen er vedlagt som **bilag 3**. Mødeplanen for den resterende del af 2023 er til orientering vedlagt som **bilag 3.1**.

### Bilag

Bilag 3: Mødeplan 2024

Bilag 3.1: Mødeplan 2023

## 4. Lindevang - status

Bygherrerådgiver har juni 2023 haft forespørgsler ude hos forskellige entreprenører med erfaring indenfor almennyttigt boligbyggeri for at få en indikation af prisen for at opføre ca. 1720 m<sup>2</sup> familieboliger i Ballerup i 2023-2024. Bygherrerådgiver vurderer på den baggrund, at håndværkerudgiften vil ligge mellem 16.500 - 18.000 kr./ m<sup>2</sup> ekskl. moms.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

## Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager anskaffelsesbudget til efterretning
- at organisationsbestyrelsen tager stilling til om der skal arbejdes videre med sagen såfremt Ballerup Kommune er indstillet på at udarbejde lokalplan

*Organisationsbestyrelsen besluttede at arbejde videre med projektet.*

KAB har udarbejdet anskaffelsesbudget og kan konstatere, at selv ved laveste håndværkerudgift på 16.500 kr./ m<sup>2</sup> ekskl. moms. overstiger anskaffessummen rammebeløbet for nybyggeri af familieboliger (maksimumsbeløbet) med ca. 1 mio. kr. inkl. moms:

Rammebeløb plus indeksregulering er ca. 50,5 mio. kr. inkl. moms

Anskaffessum er ca. 51,5 mio. kr. inkl. moms

Budgettet er baseret på estimater og særligt entreprisedgifter og renteudgifter er svære at gisne om. De kan gå begge veje afhængig af udviklingen. Men som det ser ud nu, er det betænkeligt om anskaffessummen kan komme ned under maksimumsbeløbet. Det vil derfor være forbundet med en økonomisk risiko for Ballerup Ejendomsselskab, hvis sagen udbydes og priser ikke kan holdes inden for rammen.

### Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

### Det videre forløb

Der er planlagt møde med Ballerup Kommune i september i forhold til deres holdning til sagen, herunder om de vil igangsætte udarbejdelse af lokalplan med den usikkerhed der er forbundet med, om byggeriet kan gennemføres.

### Kommunikation

Følgegruppen er senest orienteret om sagen i juli 2023.

### Bilag

Bilag 4: Anskaffelsesbudget af 28. juni 2023

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

## Sager til beslutning:

### 5. Sommerophold i KAB-Fællesskabet 2024

KAB holder hvert år ferieophold for henholdsvis børnefamilier og seniorer. Nu planlægges ferieopholdene for 2024, og boligorganisationerne har mulighed for at tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser på sommeropholdene.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Ballerup Ejendomsselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.650 kr. pr. plads samt anføre hvor mange pladser, man ønsker at kunne tilbyde.

*Organisationsbestyrelsen besluttede at følge beslutningerne de tidligere år og dermed at bidrage med 5 pladser.*

#### Sagsfremstilling

I 2024 vil KAB igen arrangere to sommerophold til børnefamilier i KAB-Fællesskabet og søger tilskud hertil fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Denne gang går familieopholdene til Hasle ferieby på Bornholm. Der vil være plads til omkring 100 deltagere på hvert ophold.

Det undersøges i øjeblikket om senioropholdet også kan holdes på Bornholm. Der er egenbetaling for deltagere på seniorophold, da det ikke er muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Bemærk, at da priserne generelt er steget, har vi måtte forhøje boligselskabernes tilskud fra 1.050 kr. til 1.650 kr. per deltager.

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til sommeropholdene gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: ophold, forplejning, 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 2023 deltog ingen beboere fra Ballerup Ejendomsselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

## Økonomi

Boligorganisationens pris vil være 1.650 kr. pr. plads i 2024. 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.

## Økonomi seniorophold

Pris i alt	6.400 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	1.650 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.750 kr.

## Økonomi familieophold

Pris i alt	4.950 kr.
Tilskud fra boligorganisation	1.650 kr.
Tilskud fra AFF (max 550 kr. pr. person pr. døgn)*	3.300 kr.

\* AFF giver tilskud til beboere, der modtager offentlig forsørgelse, eller hvis indtægter ikke overstiger dagpengesatsen. Langt de fleste beboere, der søger, får tilskud. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

## Det videre forløb

Der vil blive reklameret for sommeropholdene i januar/februar 2024, og der sættes deadline for tilmelding i februar 2024, hvorefter pladser vil blive fordelt.

## 6. Den gode bestyrelse - KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse

KAB's bestyrelsesuddannelse for beboervalgte i KAB-Fællesskabet er et samlet forløb på syv moduler med plads til 20 deltagere.

Bestyrelsesuddannelsen lægger vægt på de ledelsesmæssige aspekter af bestyrelseshvervet, og uddannelsen er dermed et kvalificeret supplement til de almindelige redskabskurser. Aktiv investering fra de deltagende er en forudsætning for at nå et højt niveau i uddannelsen, så deltagerne får maksimalt udbytte.

### Indstilling

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

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

*Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille to personer til bestyrelsesuddannelsen pr. hold. Kenneth Solhof-Nielsen og Kim Nielsen har tilkendegivet at de gerne vil på førstkommande forløb.*

## **Ansøgningsprocedure**

Deltagelse kræver en skriftlig, motiveret ansøgning ved udfyldelse af ansøgningskema, som skal sendes til organisationsbestyrelsen tids nok til, at de kan nå at behandle og indstille ansøgere inden ansøgningsfristen den 1. december 2023.

- Ansøgningskemaet findes på KAB's hjemmeside under bestyrelse – tilmeld kursus – Den gode bestyrelse
- Organisationsbestyrelsen udvælger, hvilke kandidater de indstiller til uddannelsen og kan maks. indstille to deltagere til uddannelsesforløbet
- Organisationsbestyrelsen sikrer at ansøgningskemaet på udvalgte deltagere, sendes til KAB på bestyrelsesmailen: [bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk](mailto:bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk) **senest 1. december 2023**

Kursusteamet sammensætter de endelige hold til bestyrelsesuddannelsen. Det forsøges, så vidt muligt, at fordele pladserne ligeligt blandt KAB-Fællesskabets medlemmer. Det betyder, at det forventes at blive nødvendigt med en prioritering blandt de indstillede ansøgere, og får man som deltager ikke plads på de planlagte hold, kommer man på en venteliste.

## **Tidspunkt og periode**

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

Datoer for dette forløb er som følger:

### **Hold 4 2024:**

13/01	Modul 1
29/01	Modul 2
07/02	Modul 3
27/02	Modul 4
20/03	Modul 5
08/04	Modul 6
29/04	Modul 7



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

## Økonomi

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

## Det videre forløb

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

## Bilag

I vedlagte notat er uddannelsens fokus, målgruppe, forudsætninger for deltagelse og pris uddybet, ligesom der fremgår mere detaljerede oplysninger om de enkelte moduler. Ansøgningsskema ligger på KAB's hjemmeside under kurser for beboervalgte.

Bilag 6: Bestyrelsesuddannelsen

## 7. Forberedelse af 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.

*Organisationsbestyrelsen drøftede punktet og blev enige om, at nedenstående punkter skal medtages på styringsdialog med kommunen:*

- *Arbejdstider på byggepladser i kommunen. Kommunens tilladte arbejdstider og selskabets stillingtagen til arbejdstider*
- *Antal af almene boliger på områder som udbygges*
- *Der er stadig et behov for at drøfte placering af socialt sårbare og psykiske syge*
- *Kommunens kloaker og rotteudfordringer, Blandt andet ude i Egebjerg*

*Der arbejdes videre med punkter til styringsdialog, som afholdes i maj 2024.*

Der er endnu ikke modtaget indkaldelse fra Ballerup Kommune til dialogmøde i 2024.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

Der er afholdt dialogmøde mellem Ballerup Ejendomsselskab og Ballerup Kommune den 3. maj 2023.

Følgende punkter var på dagsordenen:

1. Gennemgang af styringsrapport for 2022
2. Status for aktuelle og kommende sager i boligafdelingerne
3. Anvisning - samarbejde med boligkontoret
4. Direktørlønninger
5. Hjemmeplejen og Hjælpemiddeldepotets udfordringer med parkering
6. Delebiler - ordning med plads til debiler i de almene boligområder
7. Kommunal anvisning og mulighed for evt. stop i forbindelse med genhusning i Stationsgården v/Ballerup Ejendomsselskab
8. Er der planer for kommunal udlægning af ladestanderer v/Ballerup Ejendomsselskab
9. Anvisning af bl.a. psykisk syge beboere v/Ballerup Ejendomsselskab
10. Selskabet står lidt uforstående over for de boligtyper som kommunen ønsker v/Ballerup Ejendomsselskab
11. Kommunale planer for parkeringsmuligheder i det stationsnære, da afdelingernes muligheder er begrænset, herunder handicapparkering v/Ballerup Ejendomsselskab
12. Eventuelt

## 8. Sager til orientering

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og der var en drøftelse af sagen vedrørende Skotteparken 27. Susann gav udtryk for bestyrelsen bekymring vedrørende de udfordringer som krybekælderen har afledt, ikke kun i nr. 27, men også generelt. Derudover er der en bekymring i forhold til forsikringsdækning ved disse sager, hvor en indboforsikring tilsyneladende ikke dækker. Beboerne vil modtage en information om at krybekælder og loft- rum ikke er til opbevaring af bohavende. Det er kolde rum som ikke er egnet til opbevaring af effekter. Benytter beboerne alligevel disse, er det på eget ansvar.*

# Referat

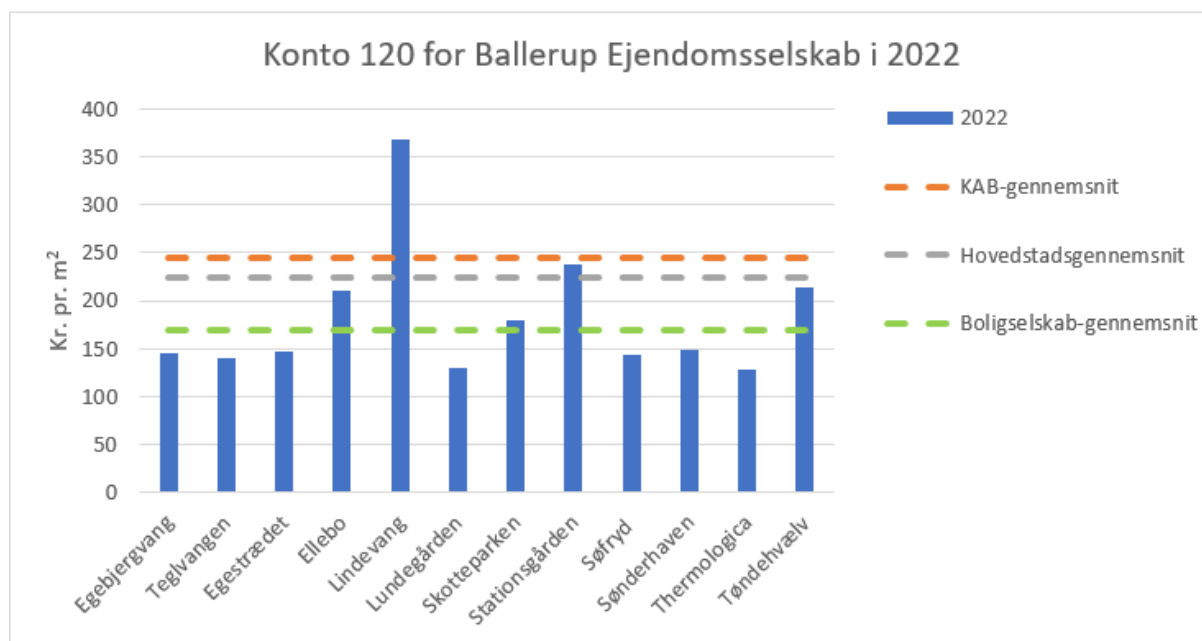
Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

## Fejl i data for boligselskaber med forskudt regnskabsår

Den første figur viser de årlige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse på konto 120 i 2022. KAB-gennemsnittet i KAB-Fællesskabet er 243,7 kr. pr. m<sup>2</sup>, mens gennemsnittet i Ballerup Ejendomsselskab er 168,9 kr. pr. m<sup>2</sup>. Ejendomsselskabet ligger altså væsentligt under gennemsnittet i KAB-Fællesskabet, hvilket kunne tyde på, at afdelingerne i selskabet ikke har tilstrækkeligt med henlæggelser.



Kilde: Power BI og Nøgletalskatalog fra LBF.

Lindevang ligger over gennemsnittet i KAB, Stationsgården og Tøndehvælv ligger lige under KAB-gennemsnittet, mens de resterende afdelinger ligger væsentligt under gennemsnittet i KAB.

## Stationsgården - status

Udbudsprojekt er under udarbejdelse og er planlagt afleveret til oktober 2023 til bygherres granskning og godkendelse.

KAB's egne teknikere vil granske den tekniske del af materialet og et eksternt rådgiverfirma, som KAB har lavet aftale med, vil granske det samlede udbudsmateriale.

Granskningen er en ekstra kontrol af materialet med nye øjne for at få mest mulig sikkerhed for, at det er fyldestgørende for så retvisende en pris fra entreprenørerne som muligt. Efter granskning gennemgås udbudsmaterialet for følgegruppen med henblik på følgegruppens godkendelse inden projektet sendes i udbud i hovedentreprise.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

Rådgiver har udført destruktive undersøgelser ved to af afdelingens eksisterende faldstammer for at se, om der er brandsikring ved etagegennemførelsen svarende til nugældende krav, da dette er en forudsætning for, at der kan tilslutte nye afløb. I projektet er forudsat, at der skal tilsluttes nye afløb på de eksisterende faldstammer fra de nye tagboliger samt afløb af kondensvand fra ventilationslæg.

Faldstammerne er fra 1995, hvor afdelingen gennemførte en byggesag vedr. renovering af badeværelser og udskiftning af installationer for brugsvand og afløb.

Ved de destruktive undersøgelser er det konstateret, at der ikke er etableret brandsikring omkring faldstammer ved etagegennemførelsen ved byggesagen i 1995 eller senere. Rådgiver er derfor i gang med at se på løsningsmuligheder for etablering af brandsikring.

KAB har rekvireret bistand fra NT advokater til at forestå afklaringer om vedtægter, forpligtelser mv. i forhold til ejerforening i Stationsgården. Ejer af erhvervsdelen af Stationsgården har påpeget, at boligafdelingens byggesag ikke har været til afstemning i ejerforeningen, som den bør jf. ejerforeningsvedtægterne. Ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen med afstemning om byggesagen er derfor indkaldt til afholdelse den 4. september 2023.

Svar på dispensationsansøgninger fra Ballerup Kommune afventes fortsat.

## Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

## Det videre forløb

Klargøring af entrepriseudbud.

## Kommunikation

Møder med følgegruppen holdes efter behov. Næste møde afholdes medio september. Næste nyhedsbrev til beboere forventes omdelt i september 2023.

## **Ellebo - status**

### Nybyggeri Ellebo II

Byggeriet følger tidsplanen. Tilkørselsforholdene fra Baltorpvvej er blevet omlagt, så beboerne har fået bedre og mere overskuelige forhold.

Afdelingsbestyrelsen rapporterer gener fra byggepladsen til bygherrerådgiver/KAB, der håndterer forholdene overfor totalentreprenøren. Arbejdstilsynet er også kommet med en række påbud, der er bragt i orden.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

Udlejning etape 1, Blok B, C og D er i proces og indflytning i de 90 boliger er planlagt til den 1. november 2023. Der udlejes 78 familieboliger, 3 ældreboliger og 9 ungdomsboliger. Prisseksempl på 3 rums bolig på 72 m<sup>2</sup> er 8.982 kr. inkl. aconto, varme, vand og el. Indskud er 39.673 kr.

Beboere fra de tidligere blok 1 og 2, der blev permanent genhuset og stadig bor i Ballerup Ejendomsselskab har fortrinsret og tilbydes så vidt muligt en bolig, tilsvarende deres oprindelige bolig.

Herefter udsendes orienteringsbrev om ledig bolig til ventelisten. Der afholdes åbent hus igen den 13. september 2023.

Udlejning etape 2, Blok A, E og F startes op i oktober og indflytning af de 46 boliger, samt bofællesskabet på 40 boliger er planlagt til den 1. maj 2024. Der udlejes 38 familieboliger, 2 ældreboliger og 6 ungdomsboliger. Proces omkring udlejning af seniorbofællesskabet er startet op, det først møde er afholdt med ca. 60 deltagere. Næste møde afholdes den 30. august 2023.

KAB har udsendt nyhedsbrev om projektet for at tiltrække yderligere interesserede, der er nu 113 tilmeldte til fokusgruppen.

Interesselliste til bofællesskabet føres at Ballerup Kommune, der findes link på KAB's hjemmeside - Boliger på vej, se også: Ellebo II - KAB (kab-bolig.dk)

## Nybyggeri Ellebo III

Udførelsesprojekt er godkendt og byggetilladelse er modtaget. Byggepladsen er startet op og boligerne afleveres ultimo 2024. Indflytning vil ske primo 2025 i 2 etaper.

## Ellebo Helhedsplan

KAB er fortsat i dialog med Landsbyggefonden vedrørende anvendelse af reguleringskontoen og der er fremsendt udkast til Skema C.

## Bilag

Bilag 8: Ellebo - udlejningsbrochure

## **Tøndehvælv - helhedsplan, status**

I juni 2023 blev organisationsbestyrelsen orienteret om der var afholdt informationsmøde i maj 2023, hvor formålet var at gennemgå projektet samt introducere beboerne for entreprenørvirksomheden Adserballe & Knudsens projektleder på sagen, Ole Siebken Jensen. Derudover blev organisationsbestyrelsen orienteret om at udførelsesfasen (blok 1) var planlagt til igangsættelse af udførelsesfase den 6. juni 2023.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

## Sagsfremstilling

Entreprenørvirksomheden Adserballe og Knudsen igangsatte udførelsesfasen som planlagt den 6. juni 2023.

## Status - Blok 1

Arbejderne med at efterisolere sokkel og nedgravning af ny omfangsdrøn, er udført. Håndværkerne arbejder på at monterer stilladset, således der er fuldoverdækning omkring medio september. Dernæst i igangsættes nedrivning af facader og vinduer. Arbejdstidsplanen overholdes. Entreprenøren er udfordret da der ligger mange ledninger i jorden, ledninger der ikke er illustreret på eksisterende tegningsmateriale. Med pragmatisk tilgang samt tæt samarbejde med vores rådgiver har entreprenøren løst udfordringerne blandt andet ved at flytte to brønde.

## Status - Blok 2

Gravearbejderne omkring sokkel er igangsæt. Entreprenøren er udfordret ved at der er mange ledninger i jord, samme udfordring som blok 1. De arbejder på nuværende tidspunkt på en løsning.

## Det videre forløb

Jævnfør arbejdstidsplanen skal Adserballe & Knudsen senest afslutte udførelsesfasen den 24. juni 2024.

## Kommunikation

Beboerne bliver varslet rettidigt, og med jævne mellemrum udsendes information om byggeriets stadie. Dernæst er aftalt med entreprenøren, at der afholdes "formøder" med beboerne for hver blok, for at informere samt forventningsafstemme inden igangsættelse af udførelsesfasen.

## **Skotteparken - udfordringer**

Susann Taha har på vegne af Skotteparkens afdelingsbestyrelse indsendt ovennævnte punkt til behandling i organisationsbestyrelsen. Susann motiverer selv punktet på selve mødet.

## **Orientering om driftssager**

### Generelt

Efter omkring et år i selskabet har kontorassistent Tine valgt at søge nye udfordringer inden for samme branche. Vi har derfor haft en periode, hvor vi ikke har været fuldtallig på telefonerne. Det har givet lidt udfordringer samtidig med, at der skulle afholdes ferie. Dog har både driftsledere og driftslederassistenter taget deres tørn og afhjulpet i en spidsbelastet periode.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

Vi har i samme periode fået tilbudt en prøveperiode med en flexjobber i 9 timer om ugen. Kathe kommer fra branchen og har derfor, trods de få timer, kunne bidrage positivt i telefontiden og efterfølgende ved, at få ekspederet de forskellige opkald.

Samtidig har vi taget en ny ung elev ind med opstart medio juli 2023. Nicklas er 22 år og han har kendskab til branchen gennem sin far, hvilket har motiveret ham til at gå i samme fodspor. Organisationsbestyrelsen har tidligere truffet beslutning om at vi skal have to elever og som orienteret om sidste år valgte vores daværende elev at opsiges sin stilling som ejendomsserviceteknikerelev, så på nuværende tidspunkt har selskabet én af de to elever der er truffet beslutning om at have ansat.

Formandskabet og KAB arbejdet på nye projekter i selskabet. Det første omhandlede en grund op til Lundegården, hvor en privatperson ønskede at sælge sin ejendom og projekt om at bygge boliger i en erhvervsejendom. Der kunne dog ikke nås til enighed om prisen, som for selskabets vedkommende er meget fastlåst grundet lovgivningen. De havde henvendt sig idet kommunen gerne vil have ind- og udkørsel væk fra Ballerup Byvej, så Lundegården er eneste mulighed. Med det i mente, kan der være en spinkel chance for at de vender tilbage.

Derudover har vi deltaget i et møde på kommunen om projektet ude i Kildedal, hvor der udbydes to områder af ca. 5.000 m<sup>2</sup>, svarende til 60-70 boliger pr. område. I første omgang omfatter det område som udvikles først. Alle Almene boligselskaber var indbudt til mødet og kunne efterfølgende tilkendegive om der var interesse for projektet til trods for store krav til blandt andet bidrag til området og parkeringsforhold. Selskabet havde tilkendegivet interesse og er derfor også gået videre til 2. runde, hvor der stilles lidt skarpere på projektet og hvor selskabet sammen med KAB har kommenteret på projektet med forslag om nogle ændringer, hvilket vi efterfølgende er inviteret til at drøfte yderligere med kommune og investor.

## Stationsgården

Der arbejdes i afdelingen på at finde et parkeringsselskab til regulering af parkeringsforholdene, da de begynder at blive lidt kaotiske. Årsagen er formentlig at de ligger stationsnær og at alle andre i området har regulering. Man føler sig nu presset til at gøre noget for at der er plads til beboerne og deres gæster. Det er samtidig en erkendelse af at forholdene i forbindelse med byggeriet nok ikke bliver bedre.

Der har igen været udfordringer med rotter i området, hvorfor afdelingen har været nødt til at fjerne det tætte lave buskads ved gavlen ned til selskabslokalerne. Området var samtidig plaget af suspekterede personer som huserede og solgte stoffer ved området og ydermere benyttede de også området til at skjule stofferne.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

Der er bestilt revision af garager, parkeringspladser og carport. I den forbindelse vil det være oplagt at gøre op med, at det er muligt for beboerne at have flere parkeringspladser pr. Lejemål. Antallet af parkeringspladser har muligvis tidligere været tilstrækkelige, men nu er efterspørgslen vokset støt for parkeringsbehov blandt beboerne.

## Ellebo

1-års gennemgangen i blok 4 skulle nu være overstået. I øjeblikket pågår der dog lidt justering af terrassedøre og vinduesbeslag de steder det er nødvendigt idet de store vandmængder hurtigt viser om det er tæt. Samtidig er de revnede facadepladerne udskiftet jf. den aftale der er lavet med Partnerskabet. Bygningen overvåges for yderligere udvikling af skader på pladerne.

Afdelingen har fået omsat nogle ekstra kælderrum som bliver udloddet til udlejning blandt de beboerne som har tilkendegivet deres interesse. Kælderrummene er lavet af to etaper af henholdsvis 8 og 10 rum.

Afdelingen har fået etableret 5 ladestandere på området for at leve op til kravet som er kommet i forbindelse med den nye lokalplan. De er på nuværende tidspunkt monteret, men endnu ikke sat i drift.

Der er store problemer med storskrald da der ikke er lavet en containerplads.

Afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen og KAB's energikonsulenter har afholdt møder om ventilationen, da der stadigvæk er store problemer. Samtidig er der lavet en gennemgang af nogle af de lejemål som har udfordringer. Muligheden for at separere indsug og afkast yderligere på visse områder undersøges, blandt andet på taget ved nr. 55.

Det nye ejendomskontor er overdraget til driften. Gert og kontoret er rykket ind i de nye lokaler, hvor vi på nuværende tidspunkt venter på at fiberen kan tages i brug. Fiberen er desværre først kommet op at køre her efter sommerferien. Så måske vi kan flytte ordentlig ind i løbet af september 2023.

I forbindelse med at de nye boliger snart er klar til indflytning er der blevet afholdt et åbent-hus-arrangement, hvor der trods den korte frist deltog en del potentielle nye beboere. Åbent-hus blev fulgt op af et efterfølgende infomøde, hvor der kun fremmødte ca. 10 spørgelystne personer. Der er endnu et arrangement onsdag den 13. september 2023.

## Lundegården

Strømpeforingen fortsætter og driften er i gang med 3. etape som omfatter Tårnets, Broens og Møllens Kvarter.



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

Går alt planmæssigt forventes det færdigt i uge 43-44, hvorefter Lundegården kun mangler 4. etape omfattende Rævens, Harens, Egernets, Grævlingens og Pindsvinets Kvarter. Udgiften kommer til at være i omegnen af 13-15 mil. kr., men til gengæld vil afdelingen have kloaker som fungerer i mange år fremover.

Lundegården har fået lavet legepladser i Voldens, Gedens og Lammets Kvarter, hvor der dog stadig er nogle hængepartier der skal udbedres. Blandt andet jordbunker i Gedens Kvarter som skal planes ud og eftersås med græs. Det største hængeparti er belægningen i Voldens Kvarter som skal laves om.

Fiberprojektet i Lundegården er blevet færdiggjort. Beboerne har nu to muligheder, enten at blive på det gamle Coax-anlæg eller kommer over på den nye fiber, hvor de selv skal tilmelde sig. I forbindelse med etablering af fiber i samtlige boliger, har der været et behov for en større udskiftning af HFI-relæ. Der er dog stadig boliger hvor vi ikke har kunnet komme ind og hvor der mangler stikkontakt i umiddelbar nærhed. Der samles op i forbindelse med 1-års gennemgangen. Der var overdragelse af fiber af anlæg den 29. juni 2023.

Lundegården har ligeledes taget deres nye affaldssystem i brug. Det har og er dog ikke helt uden udfordringer, dels med hvad der ligger i jorden og hvor, og også det at beboerne nu skal tillægge sig nye affaldsvaner. Inden for den næste måned vil der være overdragelse og der er nogle enkelte hængepartier inden. Der stadigvæk udfordringer med blandt andet pullert og jordbunker som skal laves.

Udfordringen med kørsel på stisystemer i Lundegården er stadig ikke løst. På nuværende tidspunkt benyttes der elcykler indkøbt til formålet.

## Egestrædet

Renoveringssagen med glashuset lader til stadig at spøge lidt idet en del af fugerne i facaden slipper og derfor vil der være mulighed for at vand løber ind i lejermålet eller ned i konstruktionen grundet bagfald på vinduespartierne. Der er iværksat en udbedring samtidig med at det indvendige gøres klar til ny snarlig udlejning.

## Thermologica

På sidste organisationsbestyrelsesmøde besluttede man at hjælpe afdelingen med en ny varme- og ventilationsløsning. Driften er i den forbindelse i gang med at køre en budrunde ud fra de kriterier som blev skitseret og valgt som løsning - en fremtidssikring af afdelingen med fremtidig forsyning via fjernvarme. Budene forventes at komme ind i løbet af september 2023.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

## Skotteparken

Udfordringerne med afdelingens ventilation vil tilsyneladende ingen ende tage idet indreguleringen ikke lykkedes af forskellige årsager. Der blev kørt en ny runde i forbindelse med udskiftning af filtre, hvor der ville blive rensset og indreguleret igen.

Igen viser det sig at vi ikke kan få adgang til lejemålene og det ligger konsekvent på ca. 25 % hvor vi ikke kan komme ind. Vi kan derfor også konstatere at ventilationen ikke kan forventes at køre optimalt. Der er derfor også lejemål, hvor udskiftning af aggregaterne endnu ikke er udskiftet. Det årlige filterskifte er nu sat til april måned, hvor beboerne skal varsles alligevel. Det betyder nok vi skal køre en runde mere, hvor der er 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. Samtidig har vi involveret en rådgiver til at vurdere behovet for at se på etablering af ekstra varmeklader i ventilationen, da den muligvis kan bidrage til at sikre en tilstrækkelig opvarmet luftindblæsning.

Sagen om fjernvarme ligger, som hos Egebjergvang, hos kommunen og Vestforbrænding. 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. Eventuelt kan Vestforbrænding sætte en mobil enhed op til afdelingens varmforsyning som en midlertidig løsning frem til en fremføring af fjernvarmen.

Det tidligere omtalte kunst i vejbelægningen er i skrivende stund ved at blive flyttet til indkørslen til Skotteparken. I den forbindelse har kommunen garanteret at det ikke skulle have indflydelse på en eventuel fremføring af fjernvarme. Der er blevet spurgt en ekstra gang, da kunsten ikke bare er til at flytte og reetablerer.

Den konstaterede skimmel i krybekælder i nr. 27 er undersøgt nærmere og også de omkringliggende lejemål i blokken er undersøgt - både i krybekælder og på lofter. Det har ikke umiddelbart givet anledning til at der skal gøres yderligere, udover at der holdes øje med udviklingen. Lejer af nr. 27 er permanent genhuset i Lundegården, men har indtil nu ikke villet modtage effekter som er rensset og undersøgt af ekstern rådgiver. Lejer har efter sommerferien valgt at lade en advokat køre sagen og i den forbindelse også krævet en stor erstatning. Man er på nuværende tidspunkt ved at belyse sagen nærmere med henblik på at svare lejers advokat. Lejemålet fik samtidig en stor vandskade som gør at vi nu er ved at udskifte både rør og membraner samtidig med at krybekælderen saneres inden der ligges nyt gulv.

## Egebjergvang

Grundet et højt varmetab i Teglvangen har vi været nødsaget til at sætte projektet med nye varmepumper på hold. Udfordringen er at Teglvangen, som er tilsluttet afdelingens varmecentral, har et ekstremt stort varmetab som beboerne har klaget over - ca. 34 %, hvilket er meget i et nybyggeri.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

Teglvangen har derfor i samarbejde med KAB valgt at trække sig fra projektet og få direkte tilkobling til fjernvarmen når den kommer, hvilket vil sikre et væsentligt mindre varmetab.

Da Egebjergvangs beslutning om varmepumper er økonomisk begrundet med Teglvangens tilslutning er det sat på hold.

Det er måske heller ikke så skidt endda da vi har brugt tiden på at få Vestforbrænding i tale og derigennem fået lovning på en mobil enhed til deres varmeforsyning. Aftalen er lovet som en afregning i forhold til fjernvarme og vil kunne etableres inden fyringssæsonen. Vi har samtidig undersøgt en eventuel opsigelse på gasforsyningen og i den forbindelse fået at vide, at det stort set kan ske fra dag til dag. Så heldigvis ingen lang binding. Det betyder også at vi i den forbindelse får løst udfordringen med støj fra skorstenen.

Afdelingen har fået etableret yderligere 4 nye parkeringspladser på området foran Teglværket.

Afdelingen har fået fjernet en godt udtjent legeplads og vurderet at de ikke vil genetablere, hvorfor der i stedet er sået græs.

Afdelingen har en containerplads hvor beboerne i skuret kan aflevere storskald. Det er en ordning som vi fremadrettet skal se ind i, da den er til stor belastning for medarbejderne, som ved afhentning skal skille effekter ad inden tømning. Får vi besøg af Arbejdstilsynet vil vi formentlig få forbud mod denne håndtering som vi skal finde anden god løsning på. Vi kan ikke byde medarbejderne forhold som ingen andre skraldemænd må udføre.

Der har ligeledes været udfordringer med rotter ved nr. 46, hvor der har været en defekt kloak.

## Sønderhaven

Driftsaftalen som organisationsbestyrelsen tidligere har godkendt, er fremsendt til kommunen og vi afventer en tilbagemelding. Kommunen er rykket flere gange uden held.

## Søfryd

Driften har sammen med KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse og John Olsen gennemgået facaden, og det ser umiddelbart ud til at det ikke udført jf. forskrifterne idet muren slår revner i hjørnerne hvor murbindere bør sidde og holde det sammen. Det er efterfølgende blevet bekræftet med uvildig rådgiver EKAS. Problemet er anmeldt til byggeskadefonden, hvor der afventes svar.

Derudover er vi i gang med at finde årsagen til vandindtrængen i kælderen. Vi havde bange anelser om, at det på en eller anden måde kommer gennem facaden og ind i varmecentralen under nr. 3.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

## Teglvangen

Driften er ved at udfører destruktive indgreb i udvalgte lejemål for at finde årsagen til det manglende vandtryk. Vi har indtil nu forsøgt med alle mulige driftsmæssige tiltag, som desværre ikke har givet de store ændringer i vandtrykket. Vores muligheder her er udtømt og rådgiver (Cowi) er hidkaldt for at hjælpe.

Bekymringen går nu på at de skjulte rør kunne have fejl eller skader som mindsker trykket. Derfor laves destruktive indgreb flere steder, hvor der sættes ventiler ind til flowmåling for at lokalisere eventuelle fejl. Denne er også anmeldt til byggeskadefonden og vores energikonsulent er ligeledes på sagen. Sagen er også vigtig for 5-års gennemgangen, som er nært forestående.

Som tidligere nævnt er der udfordringer med et stort varmetab, som beboerne betaler. Flere i afdelingen har indgivet klage sammen med afdelingsbestyrelsen over forholdene. Årsagen kan læses under Egebjergvang da de har fælles varmecentral.

## 9. Eventuelt

### **Organisationsbestyrelsesmøder i 2023:**

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

### **Ordinære afdelingsmøder i 2024:**

Lindevang - tirsdag den 23. januar 2024, kl. 17.00 (Ellebo's beboerhus, Baltorpevej 51B)

Ellebo - onsdag den 24. januar 2024, kl. 17.00 (Ellebo's beboerhus, Baltorpevej 51B)

Thermologica - torsdag den 25. januar 2024, kl. 17.00 (Teglværket, Egebjergvang 85)

Tøndehvælv - tirsdag den 30. januar 2024, kl. 17.00 (Beboerhuset, Egebjerg Bygade 115)

Stationsgården - onsdag den 31. januar 2024, kl. 17.00 (Beboerlokalet, Centrumgaden 35)

Skotteparken - torsdag den 1. februar 2024, kl. 17.00 (Mosaikhuset, Skotteparken 51)

Egebjergvang - tirsdag den 6. februar 2024, kl. 17.00 (Teglværket, Egebjergvang 85)

Egestrædet - onsdag den 7. februar 2024, kl. 17.00 (Glashuset, Agerskrænten 33)

Sønderhaven - torsdag den 8. februar 2024, kl. 14.00 (Caféen i Sønderhaven, Søndergårds Allé 100, 2760 Måløv)

Søfryd - torsdag den 8. februar 2024, kl. 19.00 (Caféen i Sønderhaven, Søndergårds Allé 100, 2760 Måløv)

Teglvangen - mandag den 26. februar 2023, kl. 17.00 (Teglværket, Egebjergvang 85)

Lundegården - tirsdag den 27. februar 2024, kl. 19.00 (Bondegården, Kattens kvarter 33)

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

## **Organisationsbestyrelsesmøder i 2024:**

Tirsdag den 12. marts 2024, kl. 17.00, i nyt servicecenter Ellebo

Tirsdag den 11. juni 2024, kl. 17.00, i nyt servicecenter Ellebo

Tirsdag den 10. september 2024, kl. 17.00, i nyt servicecenter Ellebo

Tirsdag den 12. november 2024, kl. 17.00, i nyt servicecenter Ellebo

## **Repræsentantskabsmøde i 2024:**

Tirsdag den 26. november 2024, kl. 19.00, i nyt servicecenter Ellebo

*Organisationsbestyrelsen ønsker en nærmere drøftelse af nedenstående punkter på de næstkommende organisationsbestyrelsesmøder.*

- *Håndtering af husordenssager herunder sagsbehandlingstid*
- *Udvalgpunkter, de nedsatte udvalg giver en status. Det er udvalget nedsat til bearbejdelse af vedtægter, parkeringsforhold i afdelingerne og IT-hjemmeside*
- *Gaveregulativ ønskes taget op igen*

*Organisationsbestyrelsen var enige om at punkter på dagsordenen, skal motiveres skriftligt med få linjer.*

*Der skal afholdes ekstraordinært repræsentantskabsmøde på Teams vedrørende udfyldelse af relevante pladser i KAB-regi.*

*Udfordringer der opstår når man bor tæt på en byggeplads.*

*Social dumping - er der styr på de udenlandske arbejdere der er på byggepladsen og om de er der på ordentlige vilkår.*

*Kim Nielsen orienterede om, at der ikke længere er udfordringer med salg af narko på afdelingernes områder.*

*Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 19.54.*