

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

Organisationsbestyrelsesmøde den 14. november 2023, kl. 17.00 i Servicecenter Ellebo, Baltorpvej 39, 2750 Ballerup

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

Afbud fra: Tina Eckhaus

Fra KAB: Michael Glenvad Andersen, Lars Gordon Madsen, Pernille Egelund Johansen samt ekstern rådgiver og Søren Enøe-Jensen (Revisor)

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Organisationsbestyrelsen.....	4
Sager til beslutning:.....	5
4. Målsætninger og årsberetning.....	5
5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2022/2023.....	5
6. Selskabets driftsbudget 2024/2025	8
7. Strategi 2030.....	8
8. Godkendelse af forlig med 5E vedrørende geoteknik og forurening	11
9. Ellebo - Godkendelse af byggeregnskaber på helhedsplan, byggemodning og driftscenter/fælleshus	15
10. Bestyrelseshonorar 2023/2024.....	17
11. Rammeaftaler for teknisk rådgivning	18
12. Stationsgården - servicecenteret og køkkenaftale	20
13. Lundegården - ansøgning om træk på dispositionsfonden	21
14. Driftsfællesskabet i Ballerup Ejendomsselskab	21
15. Sager til orientering.....	22
Pas på huslejen - effektivitet i Ballerup Ejendomsselskab	22
Vedtægter	26
Gave-og mærkedagspolitik	26
Stationsgården - helhedsplan og nye tagboliger status	27
16. Eventuelt.....	28

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

Bilag 2: Revisionsprotokol	3
Bilag 4: Udkast til årsberetning 2022/2023	5
Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2022/2023	8
Bilag 6: Selskabets budget for 2024/2025	8
Bilag 7: Strategiske pejlemærker.....	11
Bilag 7.1: Aktivitetsplan for realisering af strategi 2030	11
Bilag 8: Ellebo - finansiell oversigt.....	15
Bilag 9: Byggeregnskab pr. 31. december 2020, Støttede arbejder.....	17
Bilag 9.1: Byggeregnskab pr. 31. december 2020, Ustøttede arbejder.....	17
Bilag 9.2: Byggeregnskab af 15. marts 2023, Byggemodning	17
Bilag 9.3: Byggeregnskab af 15. marts 2023, Fælleshus og Driftskontor	17
Bilag 12: Kim Nielsens input til dagsorden #1.....	21
Bilag 12.1: Kim Nielsens input til dagsorden #2.....	21
Bilag 15: Ballerup Ejendomsselskabs vedtægter.....	26
Bilag 15.1: Normalvedtægter.....	26
Bilag 15.2: Gave-og mærkedagspolitik.....	26

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 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.

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 tog revisionsprotokollen til efterretning.

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 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

3. Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsens sammensætning for nærværende:

Navn:	På valg i år:
John Olsen, formand	2024
Ole H. Andersen	2024
Tina Eckhaus	2024
Susan Taha	2023
Kim Nielsen	2024
Peter Heiberg Rasmussen	2024
Erik Arthur Sønderlev	2023
Kenneth Solhof-Nielsen	2023
Lolan Marianne Ottesen, udpeget af Ballerup Kommune	2025
Abdelkrim Belhadji, personalerepræsentant, observatør	2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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 2023: Susan Taha, Erik Arthur Sønderlev og Kenneth Solhof-Nielsen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

Sager til beslutning:

4. Målsætninger og 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 fremlægelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 28. november 2023.

Organisationsbestyrelsen godkendte udkast til årsberetning.

Sagsfremstilling

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

Bilag

Bilag 4: Udkast til årsberetning 2022/2023

5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2022/2023

Årets resultat pr. 30.06.2023 for boligorganisationen udviser et underskud på 2.465.702 kr., som bliver dækket af arbejdskapitalen, således at denne i alt udgør 4.510.288 kr. hvoraf den disponible del er 4.447.788 kr.

Den samlede egenkapital for boligorganisationen er herefter 35.556.895 kr., hvoraf dispositionsfonden udgør 31.109.107 kr. Den disponible del af dispositionsfonden udgør 7.604.033 kr.

Den samlede balancesum for boligorganisationen er på 108.502.205 kr.

Indstilling

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

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

Organisationsbestyrelsen godkendte de fremlagte regnskaber. Kundeøkonom, Lars Gordon Madsen udarbejder notat over fordeling til driftscentret, som vedhæftes som bilag til referatet. Der blev forslået afholdelse af et seminar vedrørende drift og regnskaber.

Resultatopgørelsen for de enkelte afdelinger udgør følgende:

Selskabets og afdelingernes regnskab for 1.7.2022 - 30.6.2023

47 Ballerup Ejendomsselskab

Selskabets regnskab for tiden 1.7.2022 til 30.6.2023 balancerer med 26.137.648 kr. og slutter med et underskud på 2.465.702 kr., der henlægges til arbejdskapitalen.

Selskabets dispositionsfond udgør 31.109.107 kr. inklusive indskud i Landsbyggefonden, hvilket svarer til 19.718 kr. pr. lejemålsenhed. Den disponible andel udgør 7.604.033 kr., hvilket svarer til 4.820 kr. pr. lejemålsenhed.

47-1 Stationsgården

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2022 til 30.6.2023 balancerer med 8.852.495 kr. og slutter med et underskud på 218.917 kr.

Status balancerer med 34.019.825 kr.

47-2 Ellebo

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2022 til 30.6.2023 balancerer med 30.214.298 kr. og slutter med et underskud på 1.746.582 kr.

Status balancerer med 637.159.071 kr.

47-9 Egebjergvang

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2022 til 30.6.2023 balancerer med 11.763.472 kr. og slutter med et overskud på 74.658 kr.

Status balancerer med 126.379.851 kr.

47-10 Lindevang

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2022 til 30.6.2023 balancerer med 946.203 kr. og slutter med et overskud på 38.218 kr.

Status balancerer med 10.332.582 kr.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

47-12 Skotteparken

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2022 til 30.6.2023 balancerer med 8.091.331 kr. og slutter med et overskud på 125.096 kr.

Status balancerer med 129.819.434 kr.

47-13 Tøndehvælv

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2022 til 30.6.2023 balancerer med 2.338.612 kr. og slutter med et overskud på 28.995 kr.

Status balancerer med 39.580.947 kr.

47-14 Egestrædet

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2022 til 30.6.2023 balancerer med 3.804.969 kr. og slutter med et underskud på 78.166 kr.

Status balancerer med 67.222.313 kr.

47-15 Thermologica

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2022 til 30.6.2023 balancerer med 772.877 kr. og slutter med et underskud på 136.383 kr.

Status balancerer med 10.619.790 kr.

47-16 Sønderhaven

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2022 til 30.6.2023 balancerer med 7.770.161 kr. og slutter med et overskud på 271.425 kr.

Status balancerer med 147.493.495 kr.

47-17 Søfryd

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2022 til 30.6.2023 balancerer med 6.487.033 kr. og slutter med et overskud på 174.080 kr.

Status balancerer med 129.072.680 kr.

47-22 Teglvangen

Driftsregnskabet for tiden 1.11.2022 til 30.6.2022 balancerer med 4.389.521 kr. og slutter med et overskud på 125.794 kr.

Status balancerer med 92.484.214 kr.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

47-30 Lundegården

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2022 til 30.6.2023 balancerer med 80.733.790 kr. og slutter med et overskud på 600.087 kr.

Status balancerer med 1.438.635.600 kr.

Selskabets og afdelingernes regnskaber 2022/2023 (**bilag 5**) fremtræder uden underskrifter fra revisionen, men er revideret og vil blive underskrevet inden selve organisationsbestyrelsesmødet.

Bilag

Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2022/2023

6. Selskabets driftsbudget 2024/2025

Selskabets budget for 2024/2025 vedlægges som **bilag 6**. Budgettet indeholder en budgetreserve på 56.000 kr.

Budgettet forudsætter en nedsættelse i grundbidraget pr. lejemål på 2 kr. svarende til i alt 168 kr. pr. lejemålsenhed samt et fald i bidraget til boligorganisationen på 155 kr. således at dette lander på i alt 1.079 kr.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender Ballerup Ejendomsselskabs budget for 2024/2025.

Organisationsbestyrelsen godkendte Ballerup Ejendomsselskabs budget for 2024/2025.

Bilag

Bilag 6: Selskabets budget for 2024/2025

7. Strategi 2030

Af nærværende redegøres for aktiviteter, der i 2023 har fremmet Ballerup Ejendomsselskabs strategiske pejlemærker, "Fællesskab & Forskellighed", "Service med beboeren i centrum" og "Miljø & Klima".

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager orientering om strategiaktiviteter iværksat og afviklet 2023 til efterretning.

Der var en drøftelse vedrørende udfordringer med forretningsorden omkring hvem der sidder i dette udvalg. Udvalget består af Peter Heiberg Rasmussen, Erik Arthur Sønderlev, Kenneth Solhof-Nielsen og John Olsen.

Det blev besluttet at lave endnu en runde for afdelingerne med mulighed for at søge om 10.000 kr. fra arbejdskapitalen til projekter som rammer ind i selskabets pejlemærker.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om strategaktiviteter iværksat og afviklet 2023 til efterretning.

Strategi 2030

I 2022 var samtlige beboervalgte inviteret og bidrog til at udvikle ny strategi for Ballerup Ejendomsselskab. Arbejdet resulterede i 3 strategiske pejlemærker for selskabet, som skal blive retningsgivende for selskabets beslutninger og aktiviteter frem til 2030.

En konkretisering af hvordan pejlemærkerne vil udmønte sig i praksis blev ligeledes foretaget. Først på strategiseminar med beboervalgte og bagefter med samtlige servicemedarbejdere.

Repræsentantskabet vedtog udarbejdede strategi 2030 inklusiv foreløbig aktivitetsplan for realisering i praksis november 2022.

Strategi status 2023

Status og resultater:

I organisationen (OB, AB, REP, Udvalg)

Der i perioden januar – april 2023 blevet orienteret om Ballerup Ejendomsselskabs strategiske pejlemærker på samtlige afdelingsmøder.

Organisationsbestyrelsen afsatte i starten af året midler fra arbejdskapitalen til realisering af pejlemærker i de lokale boligafdelinger. Samtlige afdelinger blev orienteret om muligheden for at ansøge om 10.000 kr. til at realisere en lokal indsats, der vil fremme et eller flere af pejlemærkerne. Stationsgården ansøgte som eneste boligafdeling og fik 10.000 kr.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

Til et projekt i det grønne, hvor de med udgangspunkt i to pejlemærker, dels Fællesskab og forskellighed og miljø og klima ønsker at involvere beboerne i de sparsomme fællesområder afdelingen råder over i en fælles indsats, det handler om at lave et fællesskab hvor den enkelte tager ansvar og at vi samtidig gør noget godt for vores klima. Organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvorvidt der kan ansøges om midler igen i 2024.

Et udvalg nedsat af organisationsbestyrelsen har i løbet af 2023 arbejdet med at revitalisere og opdatere selskabets forretningsordenen. I den forbindelse er de 3 strategiske pejlemærker blevet indarbejdet, for at sikre at de vægtes i bestyrelsens arbejde og beslutninger.

I driften

Nyt servicecenter klar til brug 4. kvartal 2023. Det nye servicecenter er en væsentlig forudsætning for at skabe ordentlige rammer og et godt arbejdsmiljø for alle vores service medarbejdere (Jf. [Pejlemærket: Klima & Miljø](#))

Med indflytning i nyt servicecenter, hvor medarbejderne får fælles udgangspunkt for deres daglige drift og vedligeholdelse af vores boliger og boligområder, forventer vi at blive mere effektive i vores beboerservice, både på kvalitet, hastighed, nærvær og tilpasning. Allerede i 2022 mens pejlemærkerne var under udvikling besluttede organisationsbestyrelsen at alle beboere, når som helst skal kunne bestille tid til at få løst opgaver, når det passer den enkelte beboer. Dvs. at alle beboere kan henvende sig med hvert deres specifikke behov og få den bedst kvalificerede hjælp (Jf. [Pejlemærket: Service med beboeren i centrum](#))

I 2023 har vi ligeledes idriftsat vores svanemærkede byggeri. Der beboerindflytning november 2023. Udover at materialevalg og lignende har været svanemærket, stiller det også krav til driften og den almindelige vedligeholdelse inde som ude, som også vil leve op til det svanemærkede (Jf. [Pejlemærket: Klima & Miljø](#))

I administrationen (via lokal kundechef)

Der er i 2023 fokuseret på at tilpasse boligselskabets strukturer efter de strategiske pejlemærker, bl.a. ved at indarbejde det i selskabets opdaterede forretningsorden. Derudover er der iværksat afklaring af, hvordan pejlemærkerne kan indarbejdet på bestyrelsesmøder, afdelingsmøder og i selskabets årsberetning.

Der arbejdes i administrationen pt. på at få indført systemer, der er kompatible på tværs af flere platforme, og det forventes at der i 2024 bliver bedre mulighed for at indarbejde de strategiske pejlemærker til dagsordener og beslutningsreferater.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

I forbindelse med den nylige indflytning på nyt fælles servicecenter bruges momentum til at udrulle en servicekampagne, der gør alle beboere opmærksom på, hvor og hvordan de hurtigst muligt kan få den service og hjælp de har brug for. Kampagnes forventes udrullet i løbet af 1. og 2. kvartal 2024. (Jf. Pejlemærket: **Service med beboeren i centrum**)

Det videre forløb

Af hensyn til strategiens realiserbarhed udvælger organisationsbestyrelsen, hvilke aktiviteter der skal prioriteres i 2024.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen fremlægger ved årsberetning, hvordan strategien er konkretiseret i årets løb i forhold til aktiviteter og beslutninger.

Bilag

Bilag 7: Strategiske pejlemærker

Bilag 7.1: Aktivitetsplan for realisering af strategi 2030

8. Godkendelse af forlig med 5E vedrørende geoteknik og forurening

Nybyggeri Ellebo II, Delområde 2 og nybyggeri Ellebo III, Delområde 4.

Beslutning om indgåelse af forlig af tvist med 5E om tillægsarbejder på jord, malerfilt på vægge og dagbodskrav.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bemyndiger KAB til at indgå forlig med 5E for at afslutte tvist om tillægsarbejder på jord, malerfilt på vægge og dagbodskrav i forbindelse med forsinket aflevering i henhold til nedenstående sagsfremstilling.

Organisationsbestyrelsen tog Jespers gennemgang af forliget til efterretning.

Der var under debatten ikke udpræget tilfredshed med manglende filt i de første blokke. Ligeledes er der stor bekymring over, hvad det fremadrettet kan have af konsekvens. Forholdet følges nøje frem mod en 1-års- og 5-års gennemgang.

Organisationsbestyrelsen forpligter sig samtidig til at hjælpe afdelingen økonomisk, hvis problemet opstår. Forholdet skønnes at koste 2.200.000 kr.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

Organisationsbestyrelsen godkendte forliget med ovenstående bemærkninger.

Status og tidsplan

Ellebo I (Helhedsplan)

Der er afholdt 1-års gennemgang på belægningsarbejder og legeplads i sidste uge og der er planlagt 1-års gennemgang på fælleshus og driftscenter i marts 2024.

Ellebo II

Ellebo II, Delområde 2 blok B og C er afleveret den 23. oktober 2023 og blok D afleveres den 15. november 2023. Resterende blokke E, F og A afleveres i forbindelse med slutaflevering den 19. marts 2024.

Mangelgennemgange i blokkene frem til aflevering pågår med deltagelse af driften, KAB, Wissenberg og 5E. Finish og kvaliteten i de færdige boliger er god og 5E arbejder positivt og hårdt på at afhjælpe registrerede mangler forud for beboerindflytning. Processen for mangelahjælpning efter indflytning er aftalt til januar/februar 2024 og koordineres mellem sagens parter.

Ellebo III

Byggeriet følger tidsplanen og arbejder i jord, fundering og kælderkonstruktioner pågår. Byggeriet forventes afleveret i henhold til tidsplanen med delaflevering af ca. 60 boliger i september 2024 og resterende 58 boliger i december 2024.

Delområde 3, AG Gruppen

AG Gruppen forventer at flytte beboere ind i de første ca. 50 boliger primo december 2023 og i de resterende boliger i marts 2024.

Tvister

Jord

Der har pågået en længere tvist med 5E omkring udskiftning af jord til bæredygtig bund under veje og belægninger. Kernen i tvisten omhandler, om 5E er berettiget til at kalkulere med sætninger mellem 4-7 cm under de givne forudsætninger i udbuddet eller om 5E er forpligtet til at levere sætningsfrie veje.

Ellebos arealer består for en stor del af opfyld i de øverste jordlag og herunder er der især op mod det nordøstlige hjørne af matriklen blød bund. Dette bevirker, at der skal udskiftes meget af den opfyldte jord og herudover graves ned til bæredygtig bund, såfremt veje og belægninger skal udføres sætningsfri.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

Det er fastholdt overfor 5E, at veje ikke kan accepteres afleveret med risiko for sætninger mellem 4-7 cm. Vejene udmatrikuleres til den fælles grundejerforening og det er ikke aftalt med AG Gruppen, Ballerup Ejendomsselskab eller Ellebo, at der veje afleveres med en risiko for sætninger mellem 4-7 cm og dermed potentielle større driftsomkostninger.

5E har frem til nu opgjort de samlede omkostninger for den øgede jordhåndtering til 24,2 mio. kr. inkl. moms.

Af ovenstående er der godkendt udgifter til håndtering og bortkørsel af jord med brokker og anden forurening og erstatningsfyld for 12,5 mio. kr. inkl. moms og der ligger herudover krav for 3,8 mio. kr. inkl. moms som vurderes at være berettiget. Udgifter som bygherre er forpligtet til at afholde, da omfanget og indholdet af jordopfyldet ikke var kendt ved udbud og derfor ikke er med i 5E's tilbud.

Der resterer således 7,9 mio. kr. inkl. moms i tillægskrav fra 5E, som der tvistes om og som indgår i det med 5E forhandlede mulige forlig.

Malerfilt på vægge

5E har ikke udført malerfilt på vægge i delområde 2, blok B, C, D, E og F med den begrundelse, at de ikke har det med i deres tilbud, da der i udbuddet er henvist til et forkert MBK-blad (for lofter), hvor der ikke er malerfilt med. I rumprogrammet er der beskrevet malerfilt på vægge og det har derfor været et omtvistet punkt, hvor der ikke kunne opnås enighed.

5E kan nå at få malerfilt med i boligerne i blok A og i boligerne i Ellebo III, Delområde 4 mod krav om betaling af 2,2 mio. kr. inkl. moms.

Dagbod

5E blev forsinket med byggeriet frem til delaflevering af Ellebo II, blok B, C og D. Der er i den forbindelse overfor 5E accepteret en delt aflevering med blok B og C først og herefter blok D og varslet dagbod i alt 1,67 mio. kr. inkl. moms.

5E har udmeldt, at de ikke er enige i den fulde dagbod i det, de mener, de er berettiget til tidsfristforlængelse grundet de øgede jordmængder og forsinkelser grundet forsynings-selskaberne ikke har leveret fjernvarme, transformere mv. inden for den forventede tidsplan.

Forlig

Efter flere forhandlinger med 5E er der opnået enighed om en mulig forligsmæssig løsning af ovenstående tvister.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

5E krav, kr. inkl. moms	
Jord	7.900.000 kr.
Filt	2.200.000 kr.
I alt	10.100.000 kr.

Forligsmæssig løsning	
5E betales i alt kr.	7.250.000 kr. inkl. moms

Betingelser:

- 5E udfører malerfilt i boliger i Ellebo II, blok A og i boliger i Ellebo III
- Tvist vedrørende tillægskrav omhandlende jord for Ellebo II, Delområde 2 er afsluttet
- KAB/Ballerup Ejendomsselskab frafalder krav om dagbod

Såfremt det ikke indgås en forligsmæssig løsning, er næste skridt udmelding af syn og skøn og indbringelse af tvisten for Voldgiftsretten med deraf afledte procesomkostninger og en afgørelse om forventeligt 1½ til 2 år.

Herudover er der risiko for, at 5E vil øge deres krav med tillæg af yderligere omkostninger for f.eks. forlænget byggeplads og øvrige forsinkelsesomkostninger.

Økonomiske konsekvenser

Der vedlægges som bilag Finansiell oversigt den 9. november 2023.

Tillægsomkostningerne for jordarbejder inkl. forliget af tvisten omkring jordarbejder finansieres ved refusion jf. afsnit 5. Jordbundsforhold, pkt. 5.3 i Overdragelsesaftale (grundkøbsaftalen) af den 7. maj 2020. Der refunderes i alt 22.700.000 kr. inkl. moms af grundkøbsprisen, hvoraf 6,4 mio. kr. er jordandelen af forligsbeløbet.

Herudover betales i alt 1,35 mio. kr. inkl. moms for malerfilt på vægge i boliger i Ellebo III, hvilket kan indeholdes i afsætningspuljen til uforudsete udgifter for byggesagen Ellebo III.

Det videre forløb

- Igangsætte malerfilt på vægge i boliger i blok A og Ellebo III
- Færdiggøre forligsaftale
- Afregne resterende jordarbejde med 5E

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

Bilag

Bilag 8: Ellebo - finansiel oversigt

9. Ellebo - Godkendelse af byggeregnskaber på helhedsplan, byggemodning og driftscenter/fælleshus

Organisationsbestyrelsen har på møde den 2. september 2021 finansielle skitse for den samlede anlægsøkonomi i Ellebo med færdiggørelse af eksisterende Ellebo i Delområde 1, byggemodning samt driftscenter og fælleshus i Delområde 4a, samt tillæg godkendt på møde den 10. juni 2022.

Efter Landsbyggefondens endelige godkendelse fremlægges byggeregnskaber til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskab for Helhedsplanen, Byggemodning og Driftscenter /Fælleshus.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet for Helhedsplanen, Byggemodning og Driftscenter/Fælleshus.

Helhedsplan

KAB har modtaget endelig godkendelse fra Landsbyggefonden for skema C for Helhedsplanen, støttede og ustøttede arbejder, samt anvendelse af reguleringskontoen.

Samlet resultat for Helhedsplanen støttede arbejder:

	Regnskab	Budget	Afvigelse
Håndværkerudgifter	246.571.173	214.203.047	32.368.126
Omkostninger mm.	79.447.205	52.912.700	26.534.505
Anskaffelsessum	<u>326.018.378</u>	<u>267.115.747</u>	<u>58.902.631</u>

Se **bilag 9**, Byggeregnskab pr. 31. december 2020. Støttede arbejder.

Samlet resultat for Helhedsplanen ustøttede arbejder:

	Regnskab	Budget	Afvigelse
Håndværkerudgifter	98.105.361	75.366.730	22.738.631

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

Omkostninger mm.	41.810.056	28.251.300	13.558.756
Anskaffelsessum	<u>139.915.417</u>	<u>103.618.030</u>	<u>36.297.387</u>

Se **bilag 9.1**, Byggeregnskab pr. 31. december 2020, Ustøttede arbejder.
Landsbyggefonden har godkendt brug af reguleringskonto:

Helhedsplan støttede arbejder	29.576.161
Helhedsplan ustøttede arbejder	46.630.434
Byggemodning	7.403.724
Fælleshus og Driftscenter	6.262.020
I alt	89.872.339

Se **bilag 9.2**, Byggeregnskab af 15. marts 2023, Byggemodning.

Se **bilag 9.3**, Byggeregnskab af 15. marts 2023, Fælleshus og Driftskontor.

Regnskaber gennemgås på mødet.

Det videre forløb

Skema C godkendes af Ballerup Kommune.

Nybyggeri Ellebo II

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.

Blok B og C er gennemgået for fejl og mangler af Wissenberg og KAB. Byggeriet er afleveret den 23. oktober 2023, der er udskudt arbejde vedrørende beplantning og terrænarbejder. I afleveringsprocessen har der været udført skærpet bygherretilsyn på tagflader. Desuden har KAB og Wissenberg gennemgået alle boliger flere gange. De nye beboere har 14 dage fra indflytning til at aflevere deres mangler. Listerne gennemgås af driften, hvorefter beboerne varsles og manglerne rettes af entreprenøren.

Blok B og C er indflyttet og de nye boliger er stort set udlejet fra start. De første nye beboere ankom fra den 25. oktober 2023 om morgenen.

I anledning af den første indflytning i nybyggeriet, blev der budt på en kop kaffe og så der blev mulighed for de "gamle Elleboere" at hilse på de nye beboere. De nye beboere benytter det eksisterende vaskeri under blok 3 indtil den samlede bebyggelse er opført (april 2024), hvor der nye vaskeri under blok D er klar. Herefter vil være adgang for alle beboere i Ellebo til begge vaskerier. Der opføres endnu et vaskeri i Ellebo III ud mod Baltorpevej.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

Blok D afleveres den 15. november 2023 og indflytning i de 47 boliger er planlagt til den 29. november 2023.

Udlejning etape 2, Blok A, E og F er startet op og indflytning af de 46 boliger, samt bo-fællesskabet på 40 boliger er planlagt til den 1. maj 2024.

Der afholdes åbent-hus-arrangement for Seniorbofællesskabet den 30. november 2023 og for de øvrige boliger kort efter nytår.

Nybyggeri Ellebo III

Byggepladsen er i gang og følger tidsplanen. Boligerne afleveres ultimo 2024. Indflytning vil ske primo 2025 i 2 etaper.

Bilag

Bilag 9: Byggeregnskab pr. 31. december 2020, Støttede arbejder

Bilag 9.1: Byggeregnskab pr. 31. december 2020, Ustøttede arbejder

Bilag 9.2: Byggeregnskab af 15. marts 2023, Byggemodning

Bilag 9.3: Byggeregnskab af 15. marts 2023, Fælleshus og Driftskontor

10. Bestyrelseshonorar 2023/2024

Indledning

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, det vil sige fra den 01.07.2023.

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 tillids-hverv og honorarer i selskaberne. Dette kan blandt andet ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

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.

John Olsen fremlagde forslag til ny fordeling, med en fordeling i forhold til arbejdsbyrde. 25 % til formand og 15 % til næstformand og rest til fordeling mellem den øvrige organisationsbestyrelse. Efter en del debat besluttede organisationsbestyrelsen at fortsætte med den gamle model. Forslag om hvad der laves ekstraordinært og punktet tages op på næste organisationsbestyrelsesmøde.

Sagsfremstilling

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 91,22 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 54,82 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2023. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 86.092 kr. til ca. 90.072 kr.

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles ligeligt mellem alle organisationsbestyrelsens medlemmer således, at formanden i 2023 har modtaget 9.566 kr., næstformanden 9.566 kr. og de øvrige medlemmer 9.566 kr.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, 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 førstkommande kvartal.

11. Rammeaftaler for teknisk rådgivning

De sidste mange år har KAB stillet såkaldte rammeaftaler for teknisk rådgivning til rådighed for de boligorganisationer, som måtte ønske at være med i ordningen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

Aftalerne kan benyttes i alle renoverings- og nybyggerisager, hvor der skal benyttes arkitekt-/ingeniørbistand. Aftalerne har en varighed på 4 år, og de nuværende aftaler udløber hen over 2024.

Efter den gældende lovgivning skal langt de fleste rådgiveropgaver i udbud efter udbudsloven og de særlige, almene bestemmelser. Denne udbudsforpligtelse løses nemmest, hurtigt og billigst ved at benytte en rammeaftale.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter:

- at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den næste 4-årige periode 2024-2028,
- at der som konsekvens af ovennævnte beslutning bevilges et beløb på 25.000 kr. til at dække andel af udbudsomkostningerne. Beløbet tages af selskabets arbejdskapital.

Organisationsbestyrelse godkendte,

- at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den næste 4-årige periode 2024-2028,*
- at der som konsekvens af ovennævnte beslutning bevilges et beløb på 25.000 kr. til at dække andel af udbudsomkostningerne. Beløbet tages af selskabets arbejdskapital.*

En rammeaftale indeholder alle de arkitekt-/og ingeniørydelser, som kræves i renoverings- og nybyggerisager. Når en boligorganisation skal iværksætte en byggesag, kan opgaven tildeles direkte eller gennem et miniudbud blandt de i forvejen udvalgte firmaer. Et miniudbud supplerer den indgåede rammeaftale og sikrer, at de særlige opgaver og vilkår for den pågældende sag indeholdes i rådgivernes arbejde.

Der gennemføres et udbud pr. rammeaftale (rammeudbud) startende i primo 2024, hvor der udvælges 2-4 rådgivere inden for hver af de beskrevne 5 kategorier af rådgivningsopgaver. Dette udbud dækker således over den næste 4-årige periode. Udbudsudgifterne dækkes af, at hver deltagende boligorganisation betaler et éngangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms.

Der udbydes følgende rammeaftaler:

- Nybyggeri
- Bygherrerådgivning

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

- Større renoveringer (helhedsplaner og sager over 50 mio. kr.)
- Mindre renoveringer (ustøttede sager under 50 mio. kr.)
- Byggeledelse og sikkerhedskoordinering og arbejdsmiljøledelse

Når den enkelte byggesag skal have tildelt en rådgiver via ovennævnte miniudbud, så koster det byggesagen 12.750 kr. inkl. moms (2023-priser i prisblad). Et udbud af teknisk rådgivning udenom rammeaftalerne koster ca. 100-150.000 kr. og vil normalt tage 5-6 måneder.

Vi anbefaler derfor, at boligorganisationen tilslutter sig ordningen, som så kan benyttes af alle afdelinger i boligorganisationen ved renoveringssager og af boligorganisationen ved nybyggeri.

Bilag

Bilag 11: Baggrundsnotat til manchet om rammeaftaler for teknisk rådgivning

12. Stationsgården - servicecenteret og køkkenaftale

Kim Nielsen, formand i Stationsgården, har indsendt ovennævnte inputs til behandling i organisationsbestyrelsen. Kims input er vedhæftet som **bilag 9** og **9.1**.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter de indsendte input.

Kim redegjorde for sine synspunkter og indstilling.

I forhold til byggeregnskaber og beslutningsgrundlag vedrørende køkkenmoderniseringer (kollektive individuelle råderet) vil der kunne gives adgang til eget lejemaal data samt de overordnede præmisser for byggeregnskaberne, hvilke er oprettet i puljer.

I Stationsgården er to råderetskøkkener blevet medtaget i helhedsplanen, idet alle andre er betalt ud på det pågældende tidspunkt. Efter en god drøftelse af emnet blev det besluttet, at køkkener under kollektiv individuel råderet er bestilt af beboerne og det er derfor ikke rimeligt at ligge på de øvrige beboere, idet de kommer tilbage til deres boliger/køkkener.

Kim var utilfreds med driften af Stationsgården og mener ikke der gøres nok for, at afdelingen ser pæn og ryddelig ud.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

Derudover gives der udtryk for, at der ikke kommer svar retur fra driften når man henvender sig, hvilket er utilfredsstillende. Kim mener at medarbejderne er alt for presset. Punktet drøftes videre under punkt 14 og behandles sammen med dette punkt/forslag.

Bilag

Bilag 12: Kim Nielsens input til dagsorden #1

Bilag 12.1: Kim Nielsens input til dagsorden #2

13. Lundegården - ansøgning om træk på dispositionsfonden

Kenneth Solhof-Nielsen, formand i Lundegården, har indsendt nedenstående input til behandling i organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter det indsendte input og beslutter, hvorvidt ansøgning om træk på dispositionsfonden godkendes.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Lundegården ansøger om 300.000 kr. til dækning af honorar for udfærdigelse af forprojekt om udskiftning af badeværelser i 117 boliger i Lundegården. Projektet udfærdiges af EKAS rådgivende ingeniører.

14. Driftsfællesskabet i Ballerup Ejendomsselskab

Kenneth Solhof-Nielsen, formand i Lundegården, har indsendt nedenstående input til behandling i organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter det indsendte input.

Kenneth og Lundegårdens bestyrelse er af den holdning, at driftsfællesskabet ikke fungerer og at medarbejderne flytter for meget rundt og som nævnt i sidste punkt, at der ikke følges ordentlig op på driften.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

Det blev et langt og heftigt indlæg samt debat, hvor blandt andet Stationsgården og flere af de øvrige afdelinger var enige om, at der skal strammes op i driften. Der blev lyttet til de berettiget og uberettiget forhold vedrørende driften og også givet indrømmelser om forbedringspotentialer fra driftes side.

Det blev besluttet at lave et seminar for organisationsbestyrelsen den 10. februar 2024, hvor driften og fremtiden sættes i centrum.

”Med baggrund i den stadig voksende utilfredshed med fællesdriften eller mangel på samme, vil vi fra afdeling Lundegården indstille til at vi nedlægger driftsfællesskabet i dets nuværende form og at organisationsbestyrelsen samlet ser på hvad er vores behov og hvad er det bedste for selskabet og dets lejere. Vi skal ikke glemme at drifte vores afdelinger på sådan en måde at vores lejere føler at det er både godt og trygt at bo her. Vi skal huske på at ser lejerne afdelingerne fremstå som velholdte og renholdt samt at de af lejerne vedtagne kollektive og individuelle regler håndhæves, så vil de også bidrage til at det forbliver sådan.

Der skal ikke driftes udelukkende ud fra en snæversynet økonomisk ramme som indbefatter serviceforringelser og misligholdelser m.m.”

15. Sager til orientering

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

Pas på huslejen - effektivitet i Ballerup Ejendomsselskab

Udviklingen i de afgrænsede driftsudgifter og huslejen

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

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

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

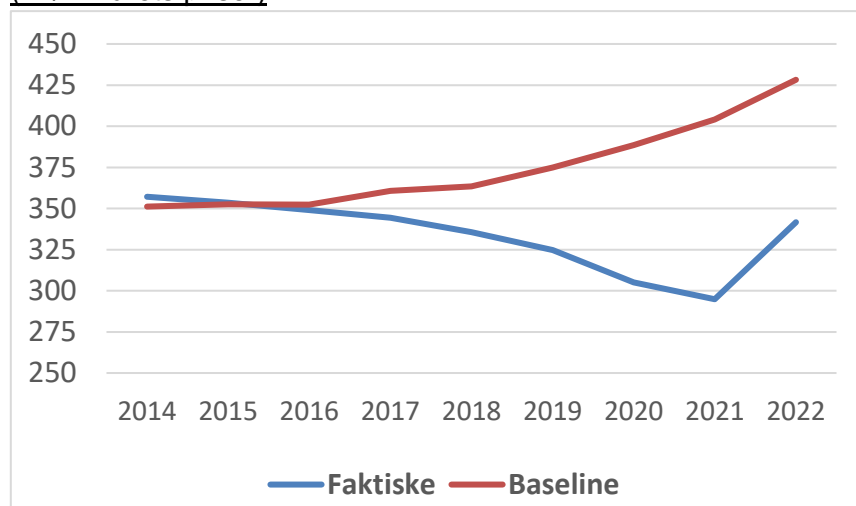
Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

I figur 1 er vist udviklingen i de faktisk afgrænsede driftsudgifter for Ballerup Boligselskab. Som det fremgår, lå de faktiske udgifter i 2014 tæt på baseline (forventede). Frem mod 2021 har der dog været en markant fald i de afgrænsede driftsudgifter.

Mens der i 2022 har været en relativ kraftig stigning, til trods for at udgifterne er korrigeret for posterne "andre renteudgifter", som er steget meget i 2022, hvilket dog ikke synes relevant at medtage i forhold til en effektiviseringsdagsorden. Samlet er der dog fortsat sket en markant forbedring i besparelspotentialet (forskellen på rød og blå kurve), svarende til ca. 7.000 kr. pr lejemål pr. år.

Figur 1. Afgrænsede driftsudgifter 2014-22 i Ballerup Ejendomsselskab (kr./m² årets priser)



Kilde: Landsbyggefonden

Jf. tabel 1 er de afgrænsede driftsudgifter eksklusiv renter og andre ekstraordinære udgifter faldet med 4 % i årets priser siden 2014. Dermed har det været muligt at holde huslejen i ro, samtidig med at henlæggelserne har kunne øges med 28 % Niveaue for henlæggelser pr. bolig ligger dog fortsat betydelige under KAB-gennemsnittet.

Tabel 1. Procent stigning pr. lejemål (2014-22). årets priser

	Afgrænsede driftsudgifter	Husleje	Henlæggelser
Ballerup	-4 pct.	3 pct.	28 pct. (12.700 kr. pr. bolig)
KAB i alt	3 pct.	11 pct.	35 pct. (17.700 kr. pr. bolig)

Kilde: Effektiviseringsenheden

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

Effektivitet i perioden 2020-26

Effektiviseringsaftalen er blevet fornyet og forlænget til og med 2026. Det samlede besparelseskraav for den almene sektor som helhed er ca. 7 pct. i 2020-priser, det vil sige eksklusiv inflation. Man kan dog modregne overopfyldelse for perioden 2014-20 og en tungere beboersammensætning.

For KAB-fællesskabet udgjorde overopfyldelse og en tungere beboersammensætning ca. 7 % i forrige periode, hvorfor KAB-fællesskabet vil opfylde effektiviseringsmålet for perioden 2020-26, såfremt driftsudgifterne holdes i ro i 2020-priser, det vil sige eksklusiv inflation.

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

Det er afdelinger, som ifølge Styringsdialogens benchmark-model har relativt høje omkostninger på nedenstående 6 konti, som er de konti der vurderes mest relevante i forhold til effektivisering. En nærmere gennemgang af benchmark-modellen, har imidlertid afsløret, at den er behæftet med stor usikkerhed ved modellen, hvorfor modellens resultater ikke kan stå alene.

Derfor har KAB-fællesskabet besluttet, at **alle boligafdelinger** bør fokusere på at holde udgifterne på de 6 konti samlet set i ro i perioden 2020-26, målt i 2020 priser, det vil sige eksklusiv inflation. Disse udgiftsposter udgør ca. 25 pct. af de samlede driftsomkostninger, svarende til ca. halvdelen af de afgrænsede driftsudgifter.

I tabel 2 er vist de enkelte udgiftsposters vægt hos Ballerup Ejendomsselskab. Renhold og Administration er de to klart største udgiftsposter, hvilket er meget normalt. Tabellen viser også prisudviklingen på de 6 poster i 2022, hvor priserne/inflationen generelt var meget høj. Især på energi (el).

Tabel 2. De 6 udgiftsposter i KAB's effektivitetsmål og deres vægt for Ballerup Ejendomsselskab

	Konto 109 (renovation)	Konto 110 (forsikring)	Konto 111 (energi)	Konto 112.1 (adm.)	Konto 114 (renhold)	Konto 117h (fraflytning)	I alt
Vægt	14%	10%	5%	29%	37%	5%	100%
Pris 22	7 %	5 %	64 %	4 %	4 %	13 %	9 %

ANM: 117h=117,121,122

I tabel 3 er vist ændringen for hver af de 6 udgiftsposter fra 2021 til 2022 i 2020-priser, det vil sige eksklusiv inflation for boligafdelinger primært med familieboliger.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

For Ballerup Ejendomsselskab har der samlet været et fald på hele 10 pct. Det er bemærkelsesværdigt, at alle boligafdelingerne har overholdt KAB-målsætningen om uændrede udgifter i faste priser dvs. korrigeret for prisstigninger.

Det er især udgifterne til forsikring, energi og administration, som har bidraget til faldet, mens mange afdelinger har haft relativt store stigninger i udgiften til Renhold, som typisk er den største udgiftspost.

Tabel 3. Ændring i 6 udgiftsposter for afdelingerne i Ballerup 2021-22 (procent. 2020-priser.)

	Konto 109 (renovation)	Konto 110 (forsikring)	Konto 111 (energi)	Konto 112.1 (adm.)	Konto 114 (renhold)	Konto 117h (fraflytning)	I alt
Ellebo	-36	-37	165	-10	15	-105	-14%
Stationsgården	11	-37	-52	-4	25	-76	-6%
Lundegården	-9	-35	-53	-5	-7	-10	-13%
Egebjergvang	-1	-35	-64	-4	10	8	-5%
Skotteparken	-12	-38	-31	-5	9	-13	-6%
Tøndehvælv	27	-35	-37	-4	14	-13	0%
Egestrædet	6	-36	-71	-5	7	-13	-7%
Thermologica	3	-37	-3	-5	38	109	20%
Søfryd	-7	-35	-88	-4	-25	-13	-23%
Teglvangen	-36	-37	165	-10	15	-105	-14%
Ballerup i alt							-10 %

ANM: 117h=117,121,122

Ser man på udvikling samlet for de første to år i den nye effektiviseringsperiode, dvs. 2020-2022 – jf. tabel 4 – har Ballerup Boligselskab samlet også her haft et fald på 5 pct. i 2020-priser. Der var således en relativ kraftig stigning fra 2020-21, mens der fra 2021-22 har været et endnu større fald.

For Ellebo var der et meget stort fald i 2021, som især kunne henføres til Energi. Der var ikke tal for Teglvangen for 2021, hvor der heller ikke er tal for hele perioden 2020-22.

Generelt er udgifterne til forsikring og energi faldet markant, mens udgifterne til renhold mange steder er steget en del.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

Tabel 4. Ændring i 6 udgiftsposter for afdelingerne i Ballerup 2020-22 (procent. 2020-priser.)

	Konto 109 (renovation)	Konto 110 (forsikring)	Konto 111 (energi)	Konto 112.1 (adm.)	Konto 114 (renhold)	Konto 117h (fracflytning)	I alt
Ellebo							-47%
Stationsgården	17	-38	-58	-4	18	-60	-2%
Lundegården	-10	-40	-40	-6	0	-30	-14%
Egebjergvang	5	-33	-64	-5	22	39	0%
Skotteparken	-11	-37	-43	-5	16	-16	-5%
Tøndehvælv	28	-36	-33	-5	25	-16	2%
Egestrædet	-1	-37	-66	-6	15	-16	-3%
Thermologica	54	-38	29	-4	40	100	25%
Søfryd	10	-38	-80	-6	-25	-16	-18%
Ballerup i alt							-5 %

ANM: 117h=117,121,122

Vedtægter

Organisationsbestyrelsen orienteres om status på udvalgets arbejde. Målet er at gøre selskabets vedtægter (**bilag 15**) så demokratiske og smidige som muligt, inden for rammerne i normalvedtægterne (**bilag 15.1**).

Bilag

Bilag 15: Ballerup Ejendomsselskabs vedtægter

Bilag 15.1: Normalvedtægter

Gave-og mærkedagspolitik

Der var på sidste møde ønske om at vi tog gave- og mærkedagspolitikken op til fornyet drøftelse.

Der indstilles derfor at organisationsbestyrelse drøfter gave- og mærkedagspolitikken vedlagt som **bilag 15.2**.

Bilag

Bilag 15.2: Gave-og mærkedagspolitik

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

Hjemmeside

Organisationsbestyrelsen orienteres om status på udvalgets arbejde. Målet er en opdatering af selskabets og afdelingernes hjemmesider og gøre dem mere brugervenlige.

Stationsgården - helhedsplan og nye tagboliger status

Udbudsprojekt for renovering af Stationsgården (helhedsplanen) og etablering af 20 tagboliger er afleveret til bygherres granskning og godkendelse.

Det samlede udbudsmateriale granskes af et eksternt rådgiverfirma, som KAB har lavet aftale med. Derudover gransker KAB's egne energi- og varmeteknikere på den tekniske del.

Kommentarer fra granskningen overleveres til rådgiver med henblik på indarbejdelse i projektet før det sendes i udbud ultimo november 2023.

Projektet skal udbydes som EU-udbud på grund af byggesagens økonomiske størrelse. Udbuddet gennemføres som et begrænset udbud i hovedentreprise. Udbuddet er dermed opdelt i to faser: Prækvalifikation/Udvælgelsesfase og Tilbudsfase.

Prækvalifikation/udvælgelsesfase

Som en forudsætning for at blive prækvalificeret, skal de bydende entreprenører opfylde mindstekrav til økonomisk og finansiell kapacitet. Dette er for at sikre, at entreprenører, der udvælges, har kapaciteten til at udføre en byggeopgave af denne størrelse.

I prækvalificeringsfasen skal de bydende entreprenører fremsende referencer på udførte renoveringsopgaver. Referencerne vil blive bedømt på i hvor høj grad de er sammenlignelige med opgaven i Stationsgården.

Hvis der er flere end fem egnede ansøgere, vil der på baggrund af deres referencer blive udvalgt de fem bedst egnede, der inviteres til at afgive tilbud.

Tilbudsfase

I tilbudsfasen vil de bydende entreprenører bl.a. blive bedømt på deres erfaring med og tilgang til at håndtere byggeri i boliger og en ejendom i drift, samt på deres pris.

Tildelingskriteriet er det 'bedste forhold mellem pris og kvalitet'. Pris vægter 40% og kvalitet vægter 60 %. Kvalitet vurderes ud fra underkriterier omkring beboerhåndtering og styring af byggeplads og logistik.

De bydende skal afgive tilbud primo marts 2024.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

Skema B

Som følge af udvikling i priser og renter på lån forventer vi, at økonomien for udførelse af renoveringen skal til afstemning i afdelingen igen ved Skema B. Dette er foreløbigt planlagt til sommeren 2024 med forbehold for dialog med Landsbyggefonden om Skema B oplæg for helhedsplanen.

Genhusning og udførelse

Der arbejdes på, at alle beboere i Stationsgården kan tilbydes at blive genhuset, da det vurderes at være bedst for både beboere og for processen omkring udførelse. Genhusning vil ske etapevist i takt med udførelsen.

Udlejningsstop vil snarest blive iværksat i afdelingen med henblik på få boliger til rådighed for genhusning.

Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Endeligt udbudsmateriale udarbejdes og projektet sendes i entrepriseudbud.
Kommunikation

Udbudsprojektet præsenteres for følgegruppen i november 2023.

Seneste nyhedsbrev til beboerne i Stationsgården er omdelt primo november 2023.

16. Eventuelt

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, Baltorpvej 51B)

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

Sønderhaven - tirsdag den 6. februar 2024, kl. 14.00 (Caféen i Sønderhaven, Søndergårds Allé 100, 2760 Måløv)

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 14. november 2023

Udsendt den 4. december 2023

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

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

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 5. marts 2024, kl. 19.00 (Bondegården, Kattens kvarter 33)

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 19. november 2024, kl. 17.00, i nyt servicecenter Ellebo

Repræsentantskabsmøde i 2024:

Tirsdag den 3. december 2024, kl. 19.00, i nyt servicecenter Ellebo

Peter Heiberg Rasmussen ønsker udvalgene opdateret og sat på dagsordenen.

Lundegårdens ordinære afdelingsmøde afholdes den 15. marts. 2024 og Sønderhavens møde flyttes til den 6. februar 2024.

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 21:50.