

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. november 2016
Udsendt den 23. november 2016

Organisationsbestyrelsesmøde den 15. november 2016, kl. 17.00 i KAB, Studiestræde 38 (i Billedsalen, 2. sal), 1455 København K

Medlemmer: *Inge Støvring Petersen, Susann Taha, Bent Gregersen, Hanne Wittus, Jette Engel Andersen, John Olsen, Ole Andersen og Tom Nielsen*

Afbud fra: *Nils Gleitze Bøtner og Gert Jensen (observatør)*

Fra KAB: *Marianne Vittrup, John Petersen, Jens Løth, Kenneth Sørensen, Finn Larsen og Pia Søndergaard (revisor, punkt 2 og 5)*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Organisationsbestyrelsen	4
Sager til beslutning:.....	5
4. Årsberetning for Ballerup Ejendomsselskab	5
5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2015/2016.....	5
6. Selskabets driftsbudget 2017/2018.....	8
7. Forvaltningsrevisionen	8
8. Boligaftale - fleksibel udlejning Ballerup Ejendomsselskab	9
9. Målsætningsprogram.....	10
10. First Agenda.....	11
11. Bestyrelseshonorar 2016/2017	12
12. Egebjergvang - godkendelse af byggeregnskab, udskiftning af døre og vinduer.....	13
13. Placeringen af boligorganisationens sekretariat	13
14. Vinkelbo - seniorbofællesskab på Banegårdspladsen	14
Sager til orientering:.....	16
15. Ballerup Ejendomsselskab - hjemmeside, status.....	16
16. Stationsgården - helhedsplan, status	16
17. Lindevang - renovering, status.....	17
18. [Redacted]	17
19. Egebjerggård - Nybyggeri, status.....	18
20. Egebjerggård - fjernvarme.....	19

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

21. Tøndehvælv - fugtskader, status.....	19
22. Søfryd - varmesagen og mangelfhjælpsningen, status	20
23. Ballerup Ejendomsselskab - personaleforeningen	21
24. Ny lokalaftale for ejendomsfunktionærer.....	21
25. Ændring i rygepolitikken i relation til e-cigaretter.....	22
26. Ny politik for KAB's håndtering af trusler og voldsepisoder.....	22
27. Orientering om driftssager.....	23
28. Beboerklagenævns sager	26
29. Eventuelt.....	26

Bilagsfortegnelse

Bilag 2: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 4: Udkast til årsberetning 2015/2016	5
Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2015/2016.....	7
Bilag 6: Selskabets budget for 2017/2018	8
Bilag 7: Nøgletal for forvaltningsrevision 2015-2016 for Ballerup Ejendomsselskab	9
Bilag 8: Aftale om udlejning af almene boliger	10
Bilag 8.1: Ballerupaftalen måltal.....	10
Bilag 9: Udkast til målsætningsprogram.....	11
Bilag 12: Byggeregnskab - udskiftning af døre og vinduer	13
Bilag 14: Skema A udlejningsbudget	15
Bilag 19: Parkering	19
Bilag 23: Referat fra personaleforeningens generalforsamling den 15. maj 2016	21
Bilag 26: Politik om håndtering af vold og trusler	23
Bilag 26.1: Tjekliste til håndtering af trusler og voldsepisoder	23
Bilag 28: Statistik for beboerklagenævns sager 2013-2016	26

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

Selskabet:

Formand Inge Støvring Petersen bød velkommen til organisationsbestyrelsesmødet. Susann Taha blev valgt som dirigent.

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens seneste afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 20. september 2016 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

Der er ikke modtaget kommentarer og/eller rettelser til referatet, og dette vil blive fremlagt til formandens underskrift.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referatet og dette underskrives af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet som efterfølgende blev underskrevet af formanden.

2. Revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i den seneste bekendtgørelse af lov om boligbyggeri 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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Alle regnskaber er uden påtegning. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og underskrev efterfølgende revisionsprotokollen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

3. Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsens sammensætning for nærværende:

Navn:	På valg i år:
Inge Støvring Petersen, formand	2016
Susann Taha, næstformand	2017
Bent Gregersen	2017
Hanne Wittus	2016
Jette Engel Andersen	2016
John Olsen	2016
Nils Gleitze Bøtner	2017
Ole Andersen	2016
Gert Jensen, personalerepræsentant, observatør	2016
Tom Nielsen, udpeget af Ballerup Kommune	2017

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 og Egestrædet	1 medlem
Sønderhaven og Søfryd	1 medlem

Følgende organisationsbestyrelsesmedlemmer er på valg i 2016: Inge Støvring Petersen, Hanne Wittus, Jette Engel Andersen, John Olsen og Ole Andersen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Gert Jensen er udpeget af personaleforeningen som observatør i organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

Sager til beslutning:

4. Årsberetning for Ballerup Ejendomsselskab

Udkast til årsberetning vedlægges til organisationsbestyrelsens behandling med henblik på godkendelse af den endelige årsberetning inklusiv eventuelle rettelser/tilføjelser (**bilag 4**).

Bilag 4: Udkast til årsberetning 2015/2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning inklusiv eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 22. november 2016.

På side 3 skal de "33 boliger" ændres til "34 boliger" under punktet "Egebjerggård - nybyggeri".

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen med den nævnte rettelse til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 22. november 2016.

5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2015/2016

Årets resultat pr. 30.6.2016 for boligorganisationen udviser et overskud på 866.380 kr., som henlægges til arbejdskapitalen, således at denne udgør 7.350.027 kr.

Den samlede egenkapital for boligorganisationen er herefter 41.777.939 kr., hvoraf dispositionsfonden udgør 34.427.912 kr.

Den samlede balancesum for boligorganisationen er på 112.513.918 kr.

Resultatopgørelsen for de enkelte afdelinger udgør følgende:

Selskabets og afdelingernes regnskab for 1.7.2015 - 30.6.2016

4700-9 Ballerup Ejendomsselskab

Selskabets regnskab for tiden 1.7.2015 til 30.6.2016 balancerer med 20.693.419 kr. og slutter med et overskud på 866.380 kr., der henlægges til arbejdskapitalen.

Selskabets dispositionsfond udgør 34.427.912 kr. inklusiv indskud i Landsbyggefonden, hvilket svarer til 20.568 kr. pr. lejemålsenhed. Den disponible andel udgør 13.317.611 kr., hvilket svarer til 8.041 kr. pr. lejemålsenhed.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

4701-6 Stationsgården

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2015 til 30.6.2016 balancerer med 8.083.037 kr. og slutter med et underskud på 111.619 kr.

Status balancerer med 23.347.478 kr.

4702-3 Ellebo

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2015 til 30.6.2016 balancerer med 17.688.046 kr. og slutter med et overskud på 550.237 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 102.604.986 kr.

4709-4 Egebjergvang

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2015 til 30.6.2016 balancerer med 11.289.543 kr. og slutter med et overskud på 154.814 kr., der anvendes til:

Afvikling af egenfinansiering:	110.920 kr.
Overføres til opsamlet resultat:	43.894 kr.

Status balancerer med 134.590.982 kr.

4710-4 Lindevang

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2015 til 30.6.2016 balancerer med 839.606 kr. og slutter med et overskud på 121.838 kr., der anvendes til:

Afvikling af egenfinansiering:	44.839 kr.
Overføres til opsamlet resultat:	76.999 kr.

Status balancerer med 9.243.067 kr.

4712-9 Skotteparken

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2015 til 30.6.2016 balancerer med 7.157.409 kr. og slutter med et overskud på 192.712 kr., der anvendes til:

Afvikling af underfinansiering:	136.659 kr.
Overføres til opsamlet resultat:	56.053 kr.

Status balancerer med 124.822.552 kr.

4713-6 Tøndehvælv

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2015 til 30.6.2016 balancerer med 2.095.818 kr. og slutter med et overskud på 36.844 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

Status balancerer med 32.788.905 kr.

4714-3 Egestrædet

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2015 til 30.6.2016 balancerer med 3.163.902 kr. og slutter med et overskud på 121.447 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 52.353.577 kr.

4715-0 Thermologica

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2015 til 30.6.2016 balancerer med 590.869 kr. og slutter med et overskud på 14.360 kr., der anvendes til afvikling af underfinansiering.

Status balancerer med 10.598.029 kr.

4716-8 Sønderhaven

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2015 til 30.6.2016 balancerer med 7.706.900 kr. og slutter med et overskud på 451.303 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 145.392.278 kr.

4717-5 Søfryd

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2015 til 30.6.2016 balancerer med 6.498.161 kr. og slutter med et overskud på 567.657 kr., der anvendes til afvikling af sag 1000 Hårde hvidevarer.

Status balancerer med 125.038.106 kr.

4730-5 Lundegården

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2015 til 30.6.2016 balancerer med 81.427.033 kr. og slutter med et overskud på 97.595 kr., der anvendes til afvikling af underfinansiering.

Status balancerer med 1.417.570.081 kr.

Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2015/2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender de fremlagte regnskaber med ovenstående bemærkninger.

Organisationsbestyrelsen godkendte de fremlagte regnskaber.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

6. Selskabets driftsbudget 2017/2018

Selskabets budget for 2017/2018 vedlægges som **bilag 6**. Budgettet indeholder en budgetreserve på 285.000 kr. og forudsætter et fald i nettoadministrationsbidrag på 58 kr., således at nettoadministrationsbidraget for 2017/2018 vil udgøre 4.848 kr. pr. lejemålsenhed.

Bilag 6: Selskabets budget for 2017/2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender Ballerup Ejendomsselskabs budget for 2017/2018.

Regnskabstallene i budgettet er ændret på enkelte poster siden budgettets udsendelse. De reviderede tal udsendes med dagsordenen til repræsentantskabsmødet den 22. november 2016.

Organisationsbestyrelsen godkendte Ballerup Ejendomsselskabs budget for 2017/2018 med ovenstående bemærkning.

7. Forvaltningsrevisionen

Forvaltningsrevisionen er en del af en årlig tilbagevendende opgørelse, der giver organisationsbestyrelsen overblik over udviklingen i boligorganisationen og boligafdelingerne. Den behandles på organisationsbestyrelsesmødet sammen med regnskabet. Den sidste forvaltningsrevision blev gennemgået på organisationsbestyrelsesmødet den 17. november 2015.

I forvaltningsrevision er der foretaget en sammenligning af udvalgte tal på tværs af KAB-fællesskabet. Når der sammenlignes på afdelingsniveau, anvendes type og ibrugtagelsesår som sammenligningsgrundlag. Der gøres opmærksom på, at der kan forekomme uoverensstemmelser mellem forvaltningsrevision og regnskaberne, idet forvaltningsrevisionen i nogle tilfælde bruger en anden kvadratmeteropmåling som beregningsgrundlag, for at muliggøre denne sammenligning.

I forbindelse med sidste års forvaltningsrevision satte organisationsbestyrelsen følgende mål:

Fokus på afdelingernes henlæggelsesniveau

Sammenlignet med andre afdelinger i KAB-fællesskabet er opsparingen af henlæggelser på konto 401 generelt lavere i afdelingerne. Kun Thermologicas opsparing er højere. Det skal bemærkes, at sammenligningen med andre afdelinger ikke kan stå alene, da behovet for henlæggelser kan variere.

Det er vores vurdering, at niveauet af henlæggelser i forhold til de planlagte aktiviteter i afdelingernes langtidsbudgetter er fornuftigt. Set over de næste 10 år er niveauet for opsparingen stigende i alle afdelingerne.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

Sammenlignet med sidste år er de årlige henlæggelser i mange af afdelingerne sat op med 5-10 %. Egebjergvang og Tøndehvælv har samme henlæggelsesniveau som sidste år. Lindevang er sat ned med 50 %, mens Søfryd har fået et ryk op ad på 37 %.

Renovering af Lindevang

KAB har afholdt møde med Landsbyggefonden og afventer besigtigelse. Der er oprettet en sag i Landsbyggefonden.

Undgå huslejetab på Lundegårdens erhvervslejemål

Der har været fokus på udlejningen af erhvervslejemålene i Lundegården. Der er foretaget nye udlejninger, efter at gennemsnitslejen blev sat ned. I dag er 2 ud af 4 erhvervslejemål udlejet. Der arbejdes på nuværende tidspunkt på at få de 2 sidste lejemål udlejet.

Dertil har forvaltningsrevisionen følgende punkter af interesse:

Huslejeudviklingen i familieboliger

Huslejeniveauet i de forskellige afdelinger i Ballerup Ejendomsselskab ligger generelt tæt op ad gennemsnittet af sammenlignelige afdelinger i KAB-fællesskabet. Den generelle udvikling i KAB-fællesskabet ligger for 2015 på indeks 103, i Ballerup Ejendomsselskab var den gennemsnitlige udvikling på indeks 102.

Tomgangsmåneder i Ballerup Ejendomsselskab

Antallet af tomgangsmåneder er generelt højt. Det skyldes Ellebo-sagen, hvor der er et stort behov for intern genhusning. Tomgangslejen dækkes af byggesagen.

Derudover giver forvaltningsrevision ikke anledning til bemærkninger.

Bilag 7: Nøgletal for forvaltningsrevision 2015-2016 for Ballerup Ejendomsselskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager forvaltningsrevisionen til efterretning og sætter nye mål.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og valgte at fortsætte med de samme mål samt tilføjede, at der skal laves en analyse af årsagerne til tab ved fraflytning og mulighederne for at forebygge disse.

8. Boligaftale - fleksibel udlejning Ballerup Ejendomsselskab

På organisationsbestyrelsesmødet den 22. september 2015 blev udkast til fleksibel udlejning godkendt, og administrationen blev bemyndiget til at forhandle aftalen på plads med Ballerup Kommune.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

Ballerup Kommune har i eftersommeren 2016 fremsendt udkast til aftale om udlejning af almene boliger.

På baggrund af kommunens udkast er der udarbejdet et forslag, der er vedlagt dagsordenen som **bilag 8**.

Der skal fremhæves følgende i forslaget til aftale:

- I Stationsgården og Ellebo er der 55 % fleksibel udlejning, i øvrige afdelinger 25 %
- Boligsøgende på oprykningsventelisten fra KAB-fælleskabet skal opfylde arbejdsmarkedskriteriet, når de søger bolig i Stationsgården, Ellebo og Lundegården
- Der indføres kommunal godkendelse af alle udlejninger i Lundegården

Forslaget bliver gennemgået på organisationsbestyrelsesmødet.

Der afholdes et forhandlingsmøde med Ballerup Kommune umiddelbart inden organisationsbestyrelsesmødet. Såfremt der på dette møde kommer ønsker om ændringer til forslaget fra Ballerup Kommune, bliver der på organisationsbestyrelsesmødet møde omdelt en ny udgave.

Bilag 8: Aftale om udlejning af almene boliger

Bilag 8.1: Ballerupaftalen måltal

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender forslaget til aftale om udlejning.

Ballerup Kommune har ønsket en sproglig rettelse på side 3, så der står: "at der til gavn for både den pågældende borger og boligafdelingen, undgås en stigning i de belastende udsættelsessager i forbindelse med, at den kommunale anvisning mindskes".

Organisationsbestyrelsen godkendte forslaget til aftale med ovennævnte rettelse.

Finn Larsen viderebragte en forespørgsel fra kommunen om én ekstra anvisning i Egebjerg-området. Organisationsbestyrelsen godkendte dette.

9. Målsætningsprogram

På organisationsbestyrelsesmøde den 21. juni 2016 besluttede organisationsbestyrelsen, at der med det planlagte kursus for afdelingsbestyrelser den 2. oktober 2016, om afdelingsbestyrelsernes kompetencer og beslutningen om at gennemføre 360° analyser, ikke var behov for yderligere tiltag på daværende tidspunkt.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

På sidste organisationsbestyrelsesmøde, som blev afholdt den 20. september 2016, besluttede organisationsbestyrelsen, at drøfte behovet for yderligere tiltag på dette organisationsbestyrelsesmøde, når kurset den 2. oktober 2016 var afholdt.

Arbejdsgruppen bestående af Nils Gleitze Bøtner, Hanne Wittus og John Petersen orienterer om kurset på organisationsbestyrelsesmødet.

Bilag 9: Udkast til målsætningsprogram

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter eventuelle yderligere tiltag.

Erfaringerne fra kurset er rigtig gode, med en flot deltagerevaluering.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at der arrangeres et kursus om budgetter og regnskaber i foråret 2017 og afsatte 10.000 kr. til dette.

Afdelingsbestyrelsesformand i Egestrædet, Bent Lund Andersen, og afdelingsbestyrelsesformand i Lundegården, Carsten Bardram, er i planlægningsgruppe sammen med Driftschef, John Petersen.

10. First Agenda

Organisationsbestyrelsen besluttede på organisationsbestyrelsesmødet den 21. juni 2016, at prøve e-dagsordensprogrammet First Agenda. KAB har købt licens til First Agenda for at kunne tilbyde organisationerne et møderedskab, som giver større overblik og nemmere adgang til mødematerialerne.

Dagsordenen blev på sidst afholdt organisationsbestyrelsesmøde udgivet på First Agenda parallelt med udsendelse på mail.

Der er udsendt mail med link og vejledning til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer.

First Agenda er et elektronisk værktøj til afholdelse og forberedelse af digitale møder i byråd, udvalg, bestyrelser, direktioner og ledergrupper.

First Agenda er Danmarks mest udbredte digitale mødeløsning i kommuner, regioner og andre organisationer. Løsningen har en enkel og intuitiv brugerflade, der gør det muligt at bruge den for mødedeltagere, administratorer og dagsordensansvarlige uden særligt IT-kendskab. First Agenda kan bruges både på iPad og web.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

App'en giver mulighed for hurtigt overblik og gør det let at navigere gennem dagsordenspunkter og bilag.

Mødedeltagere kan lave noter til sig selv eller vælge at dele sine noter med enkelte mødedeltagere eller en gruppe af mødedeltagere.

Kundechef Marianne Vittrup gav på organisationsbestyrelsesmødet den 20. september 2016, en kort introduktion til brugen af First Agenda.

På samme organisationsbestyrelsesmøde besluttede organisationsbestyrelsen, at dette organisationsbestyrelsesmøde igen skulle udsendes pr. mail samt via First Agenda.

Alle organisationsbestyrelsesmedlemmer har nu en KAB-mailadresse.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter, at First Agenda fremadrettet anvendes til udsendelse af dagsordener og referater til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at First Agenda fremadrettet anvendes til udsendelse af dagsordener og referater til organisationsbestyrelsen.

11. Bestyrelseshonorar 2016/2017

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at organisationsbestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, det vil sige fra den 1.7.2016.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 78,29 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 46,97 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2016. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 78.732 kr. til ca. 80.585 kr.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles ligeligt mellem alle organisationsbestyrelsens medlemmer således, at formanden modtager ca. 8.953 kr., næstformanden ca. 8.953 kr. og de øvrige medlemmer af organisationsbestyrelsen ca. 8.953 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.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

12. Egebjergvang - godkendelse af byggeregnskab, udskiftning af døre og vinduer

Der er udarbejdet endeligt byggeregnskab vedrørende udskiftning af døre og vinduer i Egebjergvang.

Byggeregnskabet vedlægges som **bilag 12**.

Regnskabet balancerer med en anlægssum på 9.557.425 kr.

Bilag 12: Byggeregnskab - udskiftning af døre og vinduer

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

13. Placeringen af boligorganisationens sekretariat

Det foreslås, at muligheden for at flytte lokalkontoret til lokaliteter i Ellebo undersøges, fordi der henover de næste 5-8 års tid vil være store renoveringer i denne del af byen, heriblandt renoveringen af Ellebo, Stationsgården, Lindevang samt nybyggeri af "Vinkelbo" på Banegårdspladsen.

Driftschefen rykkes tættere på ejendomskontoret i Ellebo, der drifter alle ovennævnte afdelinger, og kan således bedre understøtte ejendomskontoret i det daglige arbejde med drift og byggesager. Ydermere lettes den daglige dialog med entreprenører og andre samarbejdspartnere, og der kan opnås en mere smidig drift.

Kontorassistenten får fast base i Ellebo og slipper således for at pendle mellem lokalkontoret og Ellebo som hidtil, hvor hun har haft 3 dage på lokalkontoret og 2 dage på ejendomskontoret i Ellebo. Organisationsbestyrelsesmøder samt repræsentantskabsmøder kan afholdes i Ellebos beboerhus, Baltorpvej 51B, 2750 Ballerup.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

Med denne flytning forventes Ballerup Ejendomsselskab og afdelingerne blandt andet at opnå besparelser på huslejen samt på det nye telefonsystem LYNC.

En sidegevinst ved flytningen er at afdelingsbestyrelsen i Egebjergvang kan overtage det ledige kontor til deres bestyrelsesarbejde, hvilket længe har været et stort ønske.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender flytning af lokalkontoret fra Egebjergvang til Ellebo, på betingelse af, at de praktiske og juridiske forudsætninger er til stede.

Organisationsbestyrelsen godkendte flytningen af lokalkontoret fra Egebjergvang til Ellebo, på betingelse af, at de praktiske og juridiske forudsætninger er til stede.

14. Vinkelbo - seniorbofællesskab på Banegårdspladsen

Den nye afdeling opføres som en del af den samlede renoveringsplan for Banegårdspladsen. Grundideen i projektet er, at der i stueetagen indrettes nogle udadvendte butikker og caféer, som henvender sig til den nye banegårdsplads. Ovenpå butikkerne etableres en selvstændig almen boligafdeling indrettet som et seniorbofællesskab. Der udføres 17 boliger samt et fælleslokale.

Projektet følger nedenstående tidsplan:

Godkendt skema A	31. august 2016
Skitsering	august-november 2016
Projektering og udbud	november 2016
Licitation	februar 2017
Skema B ansøgning indsendes	april 2017
Godkendt skema B	maj 2017
Byggestart	1. januar 2018
Indflytning	Primo 2019

AI Arkitekter er i fuld gang med at projektere projektet frem mod udbud i slutningen af november 2016.

Projektet er blevet opmålt af en landinspektør for at få præciseret boligstørrelser og fordeling af fællesarealer m.v.

Sideløbende foregår en omfattende koordinering med diverse forsyningsselskaber samt rådgiverteamet, som står bag selve pladsprojektet.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

Projektet er ligeledes blevet drøftet med Ballerup Kommunes byggesags afdeling med henblik på at få afprøvet spørgsmål omkring brandforhold og facadeudtryk. Ballerup Kommune er ind til videre meget positive overfor byggeriet.

Beboerforhold

Der er afholdt workshop med beboergruppen, hvor skitserne er blevet gennemgået og kommenteret af de kommende beboere.

Der er planlagt møde den 29. november 2016, hvor beboergruppen skal vælge boliger. Det kommer, som tidligere besluttet af organisationsbestyrelsen, til at foregå ved lodtrækning.

Det har fra starten været meldt ud til deltagerne, at Ballerup Ejendomsselskab lægger vægt på aktivt engagement i det forberedende arbejde, og at deltagelse på møderne (eller afbud til enkelte møder) vil blive prioriteret. Det foreslås derfor, at der først gennemføres lodtrækning og valg blandt de 13 husstande, der opfylder ovennævnte betingelser, og herefter blandt de 2 husstande, der ikke gør. Dette vil være i overensstemmelse med beboergruppens forventninger.

Huslejefordeling i afdelingen

Der er behov for, at beboerne kender den forventede husleje og indskud for hver lejlighed for at kunne vælge. Der er derfor udarbejdet forslag til huslejefordeling. Forslaget er vedhæftet som **bilag 14**.

Forslaget er baseret på den sædvanlige fordeling, hvor 15 % af udgiften fordeles ligeligt på lejemålene, mens 85 % fordeles efter antal kvadratmeter i boligen. Huslejen kommer med denne fordeling til at ligge mellem 7.002 kr. og 9.960 kr. pr. måned. Indskuddene ligger mellem 35.298 kr. og 53.446 kr.

Bilag 14: Skema A udlejningsbudget

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, godkender huslejefordelingen, som den fremgår af bilag 14 samt godkender, at deltagelse i forberedelsesmøderne giver prioritet ved lodtrækningen blandt ansøgerne.

Der blev omdelt et nyt bilag 14, hvor el ikke er regnet med i forbrugsudgifterne. Huslejen er uændret. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, godkendte huslejefordelingen, som den fremgår af bilag 14 samt godkendte at deltagelse i forberedelsesmøderne giver prioritet ved lodtrækningen blandt ansøgerne.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

Sager til orientering:

15. Ballerup Ejendomsselskab - hjemmeside, status

På organisationsbestyrelsesmødet, som blev afholdt den 21. juni 2016, besluttede organisationsbestyrelsen, at organisationsbestyrelsernes referater skal lægges på Ballerup Ejendomsselskabs hjemmeside.

Der blev på mødet valgt en arbejdsgruppe bestående af Ole Andersen og John Olsen. Arbejdsgruppen påtog sig at lave indholdet klar inden den 1. september 2016.

Der blev på ovennævnte organisationsbestyrelsesmøde ydermere bevilget 5.000 kr. til færdiggørelsen af hjemmesiden samt 36.000 kr. til opdateringer i et år, som arbejdsgruppen kan anvende til at bestille arbejdet hos KAB.

Arbejdsgruppen påtog sig yderligere, at udarbejde en opfordring og vejledning til afdelingsbestyrelserne om indhold til de afdelingsspecifikke sider.

På sidste organisationsbestyrelsesmøde, som blev afholdt den 20. september 2016, besluttede organisationsbestyrelsen, at arbejdsgruppen orienterer om status på dette organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Afdelingsbestyrelserne opfordres til at meddele arbejdsgruppen bestyrelsernes nuværende sammensætning, sende referater samt informationer om afdelingen.

Arbejdsgruppen koordinerer og sender rettelser til KAB. Hvis der mangler noget fra en afdeling, sender arbejdsgruppen besked til afdelingsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Stationsgården - helhedsplan, status

Der arbejdes stadig med de sidste afklaringer i forhold til Ballerup Kommune og Landsbyggefonden.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 15. november 2016
Udsendt den 23. november 2016

17. Lindevang - renovering, status

Projektet afventer besigtigelse af Landsbyggefonden.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

[Redacted text block]

19. Egebjerggård - Nybyggeri, status

Licitation er afholdt den 19. oktober 2016, og totalrådgiver har vurderet de indkomne tilbud. Det for bygherren mest attraktive tilbud vurderet på pris, organisation og proces var fra O. Adsbøll & Sønner.

Desværre overskrider den tilbudte pris godkendt Skema A, hvorfor rådgiver har udarbejdet sparekatalog til videre indarbejdelse før kontrakt og Skema B.

Skema B-ansøgning forventes derfor ikke som planmæssigt, indsendt til Ballerup Kommune til behandling på kommunalbestyrelsens møde i januar 2017, men først til februar 2017.

Grundkøbsaftale

Betinget grundkøbsaftale er nu underskrevet og modtaget i KAB. KAB har fremsat foreløbigt krav til Ballerup Kommune for udgifter til ekstra fundering. Frist for anmodning om refusion er blevet forlænget til 1. kvartal 2018.

Byggeudvalget

Der er afholdt 9 byggeudvalgsmøder.

Totalrådgiver har tilrettet den foreliggende plan for parkering i samarbejde med de lokale bestyrelsesrepræsentanter i byggeudvalget. Hermed forventes parkeringsspørgsmålet at være afklaret. Se **bilag 19**, Tegning nr. 03D Parkering.

Byggeudvalget har godkendt indstilling af vindende entreprenør O. Adsbøll & Sønner samt forslag til besparelser til indarbejdelse før kontrakt.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

Bilag 19: Parkering

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Der arbejdes på nuværende tidspunkt på de tekniske afklaringer.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Egebjerggård - fjernvarme

Status er at I/S Vestforbrænding fortsat er i forhandling med E-ON om mulig overtagelse af fjernvarme distributionsnettet i Egebjerg. Når disse forhandlinger er afsluttet vil I/S Vestforbrænding optage forhandling om levering af fjernvarme til Egebjerg og herunder nybyggeriet Egebjerggård.

I/S Vestforbrænding udtrykker fortsat interesse for levering af fjernvarme til Egebjerggård og arbejder sideløbende med eventuelle midlertidige løsningsmuligheder herfor. I/S Vestforbrænding vil melde tilbage, når der er betydende nyt i sagen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Fællesvirket har haft møde med Ballerup Kommune.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Tøndehvælv - fugtskader, status

Landsbyggefondens besigtigelse vedrørende fugtskaden er ifølge Helle Schaumburg fra Landsbyggefonden udsat til tidligst udførelse i februar-marts 2017 grundet travlhed i Landsbyggefonden.

Yderligere tiltag fra Center for Byggeri afventer denne besigtigelse.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

22. Søfryd - varmesagen og mangelfhjælpsningen, status

Byggesagen er senest behandlet til orientering på organisationsbestyrelsesmødet den 20. september 2016.

På afklarende møde mellem parterne i Søfryd den 14. september 2016 blev følgende forhold besigtiget og efterfølgende kommenteret af bygherrerådgiver Jørgen Klokkedal, Bascon.

Varmeanlæg

Balslev har ikke afleveret as-built som aftalt. Det fremsendte materiale mangler funktionsbeskrivelser af det ombyggede varme- og ventilationsanlæg. Det forventes naturligvis, at Atradius vil foranledige, at der foretages undersøgelser og udbedringer af det tilstoppede jordspyd, og at indreguleringen af gulvvarmen foretages og dokumenteres, når vejrliget tilsiger dette. KAB har ligeledes reklameret over for lav temperatur på gulvvarmen (20 grader).

Vand i kælderen efter kraftig regn

Der er fortsat utætheder i nr. 5 og nr. 9. KAB har reklameret over forholdet og rykket for udbedring.

Kloak

KAB har reklameret over kloakken bag længehuset ved nr. 11, hvor kloakvandet løber over og ud på græsset. Driften har haft et kloakfirma til at se på forholdet. Forholdet udbedres.

Klaprende skiferplader på penthouse facader

Entreprenør DK Totalentreprise har udført prøve på udbedring. Prøve er vurderet af KAB's rådgiver og specialist Esben Kierkegaard som værende utilstrækkelig.

Opfugtet murværk

KAB kan ikke umiddelbart godkende den udførte prøvemontage på afdækning ved altaner, da den udførte løsning vil medføre forøgede vedligeholdelsesomkostninger i forbindelse med tilbagevendende vedligehold og udskiftning af fugematerialet mellem mur/profil og altanplade/profil.

Vandskade

Der er tidligere konstateret en vandskade i nr. 11, 3. th. Da vandindtrængningen sker umiddelbart under facadeinddækningen på den ovenliggende tagterrasse, kan det frygtes, at denne inddækning er utæt. Det var aftalt, at skaden skulle besigtiges ved den supplerende 1-års gennemgang i sommer, men det var ved den lejlighed ikke muligt at få adgang. Der er medio september 2016 på ny konstateret vandindtrængning dette sted. Beboeren er blevet anmodet om straks at melde tilbage i tilfælde af nye vandindtrængninger, således at vejrligets indvirkning kan vurderes. KAB har allerede reklameret over denne vandindtrængning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

Ovenstående forhold er under udbedring i samarbejde med garantistiller Atradius. KAB har indgået suspensionserklæring med Atradius, så der fortsat kan reklameres. Der afholdes møde hos Kammeradvokaten den 17. november 2016 for generel opfølgning overfor garantistiller Atradius.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Ballerup Ejendomsselskab - personaleforeningen

Personaleforeningen i Ballerup Ejendomsselskab har afholdt deres årlige generalforsamling den 15. maj 2016.

Referatet fra generalforsamlingen er vedhæftet som **bilag 23**.

Bilag 23: Referat fra personaleforeningens generalforsamling den 15. maj 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Ny lokalaftale for ejendomsfunktionærer

Der er forhandlet og underskrevet ny lokalaftale for ejendomsfunktionærerne med virkning fra den 1. september 2016. Lokalaftalen erstatter tidligere lokalaftaler og tilhørende bilag.

Sundhedsordning: Der er indført en sundhedsordning for alle ejendomsfunktionærer. Der er fremadrettet bl.a. mulighed for at få en henvisning til kiropraktor, fysioterapi, massage og zoneterapi. Ordningen koster 30 kr. om måneden/360 kr. om året pr. medarbejder. Omkostningerne dækkes af den enkelte boligafdeling.

Ny lønmodel: Siden fusionen mellem AKB og KAB i 2007 har der været anvendt to forskellige lønmodeller. Der er nu udarbejdet en fælles lønmodel. Medarbejdernes løn konverteres, så den tilpasses elementerne i den nye lønmodel. Der er ingen medarbejdere, der går ned i løn som følge af lønkonverteringen.

Titelstruktur: Der er udarbejdet en klar titelstruktur som er tilpasset til henholdsvis ejendomsleder-og driftschefmodel.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

Titelstrukturen er fremadrettet således:

Ejendomsleder	Driftschef	Driftschef
Ejendomsmester	Serviceleder	Driftsleder
Servicemedarbejder	Driftslederassistent	Driftslederassistent
	Servicemedarbejder	Servicemedarbejder

Driftsledere i en ejendomsledermodel skifter derfor titel til ejendomsmester.

Enkelte driftsledere i driftschefmodellen skifter titel og ansættelsesvilkår til serviceleder. Serviceleder svarer til betegnelsen ledende ejendomsfunktionær i overenskomst for ejendomsservice 2014-2017. Som serviceleder ansættes man uden øverste arbejdstid. Det er en betingelse for at kunne være ledende ejendomsfunktionær, at man har formel personaleledelse.

Anciennitet ved rotering til anden boligorganisation: Medarbejderen medtager sin ansættelsesanciennitet ved skift til en anden stilling inden for KAB-fællesskabet. Medarbejderen medtager ikke sin jubilæumsanciennitet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

De nuværende afdelingsledere i Ballerup Ejendomsselskab er nu serviceledere.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Ændring i rygepolitikken i relation til e-cigaretter

Der er i juni 2016 sket en ændring i rygelovgivningen. Ændringen indebærer, at arbejdsgiveren skal have en rygepolitik, også for e-cigaretter. KAB har ændret den nuværende rygepolitik herefter, således at e-cigaretter er ligestillet med almindelige cigaretter. Det betyder, at rygning af e-cigaretter ligesom almindelige cigaretter kun kan foregå udendørs eller i dertil indrettede rygebokse.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Ny politik for KAB's håndtering af trusler og voldsepisoder

KAB har i samarbejde med arbejdsmiljøorganisationen, VND og VNC udarbejdet en ny politik for håndtering af trusler og voldsepisoder mod medarbejdere.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

Desværre oplever KAB, at der undertiden er medarbejdere både i boligorganisationerne og i KAB, der udsættes for vold eller trusler. Det er meget vigtigt at signalere, at vold og trusler ikke tolereres, og at der er en klar plan for håndtering, hvis det alligevel skulle finde sted.

Derfor er der nu udarbejdet en ny politik for håndtering af trusler og vold, som understøtter dette. Politikken lægger i højere grad end tidligere vægt på vigtigheden af at forebygge trusler og vold. Politikken angiver nu også, at der skal ske politianmeldelse af forholdet, og at forholdet vil have konsekvenser for den truende eller voldelige beboer.

Politikken er som noget nyt suppleret med en tjekliste til leder og medarbejder med instruktion om, hvordan man i givet fald skal forholde sig, da det kan være svært at huske det hele, når man står i situationen.

Bilag 26: Politik om håndtering af vold og trusler

Bilag 26.1: Tjekliste til håndtering af trusler og voldsepisoder

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Orientering om driftssager

Driftsfællesskabet "Centrum"

Afdelingsleder Gert Jensen er raskmeldt og tilbage på job igen på fuld tid.

Der blev afholdt formandsmøde den 22. september 2016, hvor den fælles drift blev drøftet.

Stationsgården

Driften og afdelingsbestyrelsen har afholdt budgetmøde den 27. oktober 2016 og rettet afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan til.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

Lindevang

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

Ellebo

Driften og afdelingsbestyrelsen har afholdt budgetmøde den 1. november 2016 og rettet afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan til.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

Driftsfællesskabet "Egebjerggård"

Der blev afholdt formandsmøde den 27. september 2016, hvor den fælles drift blev drøftet. Der var deltagelse fra 3 afdelinger ud af 5 mulige.

Egebjergvang

Opgaven med at ændre afdelingens tv-anlæg fra et sløjfeanlæg til et stikledningsanlæg er færdig og sættes i drift den 1. december 2016. Afdelingen har nu et opdateret anlæg, hvor alle beboere har mulighed for en række individuelle valg i forhold til tv-pakker etc.

Driften arbejder, efter ønske fra afdelingsbestyrelsen, på at få undersøgt økonomien i forhold til opsætning af individuelle vandmålere i alle lejemål. Ligeledes arbejdes der med ny affaldsløsning med nedgravede beholdere.

Skotteparken

Afdelingsbestyrelsen har udarbejdet forslag til ny husorden og vedligeholdelsesreglement. Der afholdes i den forbindelse ekstraordinært afdelingsmøde den 23. november 2016, hvor disse forslag behandles. Der arbejdes med at få tilrettet reglementet for opgange/glashusene i forhold til, hvad der må opbevares.

Kommunen og brandinspektøren skal inddrages i dialogen, så vi i fællesskab kan få nogle bud på eventuelle ændringer i konstruktionen af de fælles glashuse, så de kan bruges til sociale formål med begrænset møblement. Ejendomskontoret har indhentet tilbud på rådgivning til dette arbejde hos Gaihede.

Afdelingsbestyrelsen og driften arbejder fortsat på en løsning med afdelingens ventilationsanlæg. Det er aftalt, at opgaven løses via afdelingens langtidsplan over en årrække.

Tøndehvælv

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

Egestrædet

Der har været brand i et lejemål i Egestræde Bygade 98 med vand- og sodskader til følge i 2 andre lejemål. Lejemålene er nu færdigrenoverede og beboerne er flyttet tilbage igen efter de har været genhuset. I forbindelse med dette arbejde er der konstateret gul tømmer svamp i dele af tagkonstruktionen omkring taghætten. Der er udtaget prøver, der heldigvis påviser, at svampen ikke er sundhedsskadelig samt heller ikke er særlig omfangsrig. Skaden kan relativt let udbedres efter den medfølgende anvisning. Afdelingsbestyrelsen har bedt om et tilbud på at få undersøgt omkring taghætterne på de øvrige blokke.

Thermologica

Der er lavet ny tv-aftale med YouSee med ombygning af afdelingens anlæg til et stikledningsanlæg. Aftalen indeholder mulighed for individuelle valg af pakker, kanaler samt muligheden for fravalg.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

Sønderhaven

Intelligent Bygningsservice er stadig i gang med at tilrette CTS-systemet i Sønderhaven, så ejendomskontoret kan følge beboernes forbrug i systemet.

Der er opstået en vandskade i bygning I, hvor der en gang imellem løber vand ned ved nummer 2. 21. Der har været en tagmand og inspicere taget uden resultat, og der afventes nu en god gang regn for at finde årsagen. Kornerup er på sagen.

Varmebladen i ventilationen forventes skiftet den 2. samt den 3. november 2016 efter at Kemp & Lauritsen er rykket utalige gange.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

Søfryd

Der er blevet udført en prøve på de skifferplader der larmer. Det efterfølgende tilsyn har konstateret, at det man har sprøjtet ind under pladerne løber ud over pladerne og laver skjolder. Der afventes forslag til en ny løsning.

Der er konstateret bagfald på kloakken bag nr. 11. Kloakken er blevet tv-inspiceret, og der er sendt krav til Atradius, som udbedrer fejlen.

Den udførte prøvemontage ved altanerne, som skal forhindre at vand løber ned til underbo, men i stedet løber ned i nedløbsrøret, kan ikke godkendes som afdækning ved altaner. Den udførte løsning vil medføre forøgede vedligeholdelsesomkostninger i forbindelse med tilbagevendende vedligehold og udskiftning af fugematerialet mellem mur/profil og altanplade/profil.

Der er stadig problemer med vand i kælder i nr. 9 og 5. Robert Mayer er rykket for en snarelig løsning.

Der har været problemer med at gulvarmen efter ombygningen af varmeanlægget ikke kunne komme over 20 grader. Forholdet er udbedret.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

Lundegården

Servicemedarbejder Kim Hyldmar har opsagt sin stilling med sidste arbejdsdag den 30. november 2016. Stillingen genbesættes snarest.

Arbejdet med at ensarte afdelingens tv-aftale med YouSee er færdig. Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 26. september 2016, hvor beboerne skulle tage stilling til aftalen. Der var fremmøde fra 141 husstande. Aftalen blev vedtaget med 254 stemmer for og 3 imod.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

Aftalen betyder, at YouSee ombygger afdelingens anlæg, sådan at alle lejemaal i afdelingen får samme muligheder for tilvalg til samme priser. YouSee afholder udgiften på 1,7 mio. mod en bindingsperiode på 48 måneder. Aftalen indeholder desuden muligheden for fravalg, som er blevet lovkrav pr. den 1. juli 2016.

Formanden for afdelingsbestyrelsen, Nils Gleitze Bøtner, har valgt at udtræde af afdelingsbestyrelsen grundet personlige årsager. Der blev valgt en ny formand på det ekstraordinære afdelingsmøde den 26. september 2016. Ny afdelingsbestyrelsesformand blev Carsten Bardram, der er indtrådt i Nils Gleitze Bøtners valgperiode og således er på valg i 2017.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

John Petersen orienterede om, at der er ansat en ny medarbejder i Lundegården.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. Beboerklagenævns sager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 28** oversigt over beboerklagenævns sager i Ballerup Ejendomsselskab for perioden 2013-2016.

Bilag 28: Statistik for beboerklagenævns sager 2013-2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

29. Eventuelt

Repræsentantskabsmøde i 2016:

Tirsdag den 22. november 2016, kl. 19.00, i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85, Ballerup

Organisationsbestyrelsesmøder i 2017:

Tirsdag den 21. marts 2017, kl. 17.00, i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85, Ballerup

Tirsdag den 20. juni 2017, kl. 17.00, i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85, Ballerup

Tirsdag den 19. september 2017, kl. 17.00, i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85, Ballerup

Tirsdag den 28. november 2017, kl. 17.00, i KAB (mødelokale 2) Rettet!

Repræsentantskabsmøde i 2017:

Tirsdag den 5. december 2017, kl. 19.00, i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85 (Ballerup) Rettet!

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 15. november 2016

Udsendt den 23. november 2016

Ordinære afdelingsmøder i 2017:

Lindevang - mandag den 30. januar 2017, kl. 17.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85) Rettet!

Tøndehvælv - mandag den 30. januar 2017, kl. 19.00 (i beboerhuset, Egebjerg Bygade 115) Rettet!

Ellebo - tirsdag den 31. januar 2017, kl. 19.00 (i beboerhuset, Baltorpvej 51B) Rettet!

Thermologica - onsdag den 1. februar 2017, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Stationsgården - torsdag den 2. februar 2017, kl. 19.00 (i beboerlokalet, Centrumgaden 35) Rettet!

Skotteparken - tirsdag den 7. februar 2017, kl. 19.00 (i Mosaikhuset, Skotteparken 51) Rettet!

Egestrædet - mandag den 20. februar 2017, kl. 19.00 (i Glashuset, Agernskrænten 33)

Egebjergvang - tirsdag den 21. februar 2017, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Sønderhaven - torsdag den 23. februar 2017, kl. 19.00 (i Caféen, Søndergårds Alle 100)

Søfryd - mandag den 27. februar 2017, kl. 19.00 (i Caféen, Søndergårds Allé 100)

Lundegården - tirsdag den 7. marts 2017, kl. 19.00 (på Bondegården, Kattens kvarter 33)

Tirsdag den 21. november 2017 er valgdag og datoen for organisationsbestyrelsesmødet er derfor rykket til den 28. november 2016.

Ballerup Kommune har sendt høring om spildevandsplan, da kommunen planlægger separering af spildevand fra regnvand. Alle Ballerup Ejendomsselskabs afdelinger har allerede separeret vand.

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 19.48.