

Ballerup Ejendomsselskab  
Møde den 16. januar 2017  
Udsendt den 24. januar 2017

## Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 16. januar 2017, kl. 17.00, i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85, 2750 Ballerup

**Indkaldte medlemmer:** *Inge Støvring Petersen, Susann Taha, Bent Gregersen, Carsten Bardram, Hanne Wittus, Jette Engel Andersen, John Olsen, og Gert Jensen (observatør)*

**Afbud fra:** *Tom Nielsen og Ole Andersen*

**Fra KAB:** *Marianne Vittrup, John Petersen og Pernille Egelund Johansen*

### Indholdsfortegnelse

Selskabet: .....	2
1. Godkendelse af referat.....	2
Sager til beslutning:.....	2
2. Ellebo - nybyggeri samt renovering, skema B til godkendelse .....	2
3. Egebjergvang II - skema B til godkendelse .....	6
■ [REDACTED] .....	9
5. Flytning af lokalkontor .....	10
Bilag 2: Finansieringsbudget Skema B - nybyggeri .....	6
Bilag 2.1: Landsbyggefondens budget-ark - renovering Ellebo .....	6
Bilag 2.3: Finansieringsbudget skema B - renovering Ellebo .....	6
Bilag 3: Egebjergvang - budget Skema B.....	9

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab  
Møde den 16. januar 2017  
Udsendt den 24. januar 2017

## Selskabet:

### 1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens seneste afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 15. november 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.*

## Sager til beslutning:

### 2. Ellebo - nybyggeri samt renovering, skema B til godkendelse

Der er udarbejdet skema B for både nybyggeri og renovering. Begge behandles her under samme punkt, da sagerne er knyttet sammen.

Betinget kontrakt er færdigforhandlet med hovedentreprenørerne og afventer underskrift. Besparelser i projektet har været forelagt og blevet godkendt på møde i byggeudvalget.

Skema B-ansøgning er indsendt til Ballerup Kommune, med forbehold for byggeudvalgets og organisationsbestyrelsens godkendelse og vil blive behandlet på kommunalbestyrelsens møde i februar 2017.

#### Nybyggeri af 52 familieboliger

Ballerup Kommune har accepteret, at der anvendes det maksimale rammebeløb uden fradrag for byggeri på egen grund.

I forhold til Ballerup Kommunes skema A-tilsagn af den 28. september 2015 er der blandt andet følgende projektændringer:

- På den ekstra opgang ved blok 1 opføres ikke altaner på gavl mod vest,
- Der udføres kun forhøjet facade ved elevatorårne ind mod haven, i alt 9 stk.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab  
Møde den 16. januar 2017  
Udsendt den 24. januar 2017

## Økonomiske hovedtal

<b>Anskaffelsessum</b>	<b>Skema B</b>	<b>Skema A</b>
Grundkøbesum	0 kr.	0 kr.
Øvrige grundudgifter	1.971.000 kr.	3.080.000 kr.
Håndværkerudgifter	95.532.800 kr.	85.080.000 kr.
Omkostninger	19.807.008 kr.	20.404.810 kr.
Gebyrer	<u>1.840.000 kr.</u>	<u>1.636.000 kr.</u>
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>120.150.808 kr.</b>	<b>100.200.810 kr.</b>

Den samlede anskaffelsessum ved skema B, overholder det gældende beløb for almene familieboliger i hovedstadsregionen inklusive energitillæg i 2017 (for at opfylde energiklasse II – etagebyggeri), på 22.890 kr. + 1.150 kr. = 24.040 kr./m<sup>2</sup>.

<b>Finansiering</b>	<b>Skema B</b>	<b>Skema A</b>
Kommunal grundkapital 10 %	12.015.081 kr.	11.020.981 kr.
Beboerindskud 2 %	2.403.016 kr.	2.204.000 kr.
Realkreditlån 88 %	<u>105.732.711 kr.</u>	<u>96.976.713 kr.</u>
<b>I alt</b>	<b>120.150.808 kr.</b>	<b>100.200.810 kr.</b>

## Udlejning

Som en del af skema B-ansøgningen er udarbejdet et specificeret driftsbudget. Heraf fremgår at den forventede årlige leje udgør ca. 1.118 kr./m<sup>2</sup>. Lejen er sammensat af kapitaludgifter på 730 kr./m<sup>2</sup> og øvrige driftsudgifter på 388 kr./m<sup>2</sup>. De øvrige driftsudgifter er nøje fastsat ud fra KAB's kendskab til ejendomsskatter, offentlige afgifter og forventet bistand fra tekniske personale, og ligger på niveau med sammenlignelige byggerier i området.

KAB vurderer, at lejeniveauet fortsat er rimeligt i henseende til boligernes indretning, bebyggelsens samlede kvalitet og beliggenhed, og forventer ikke at dette vil give anledning til udlejningsvanskeligheder.

<b>Huslejberegning</b>	<b>Skema B</b>	<b>Skema A</b>
Kapitaludgifter, 2,8 % + bidrag	730 kr./m <sup>2</sup>	669 kr./m <sup>2</sup>
Øvrige driftsudgifter	<u>388 kr./m<sup>2</sup></u>	<u>353 kr./m<sup>2</sup></u>
<b>Samlet årlig m<sup>2</sup> leje ekskl. forbrug</b>	<b>1.118 kr./m<sup>2</sup></b>	<b>1.022 kr./m<sup>2</sup></b>

## Eksempler på omtrentlig månedlig ydelse og indskud Skema B

<b>Boligstørrelse m<sup>2</sup></b>	<b>Leje/mdr.</b>	<b>Indskud</b>
66	6.160 kr.	31.740 kr.
105	9.790 kr.	50.490 kr.
114	10.630 kr.	54.820 kr.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. januar 2017

Udsendt den 24. januar 2017

## Eksempler på omtrentlig månedlig ydelse og indskud Skema A

Boligstørrelse m <sup>2</sup>	Leje/mdr.	Indskud
65	5.540 kr.	28.660 kr.
96	8.180 kr.	42.320 kr.
102	8.700 kr.	44.970 kr.

## Tidsplan

Følgende terminer for udførelse af byggeriet:

- Skema B tilsagn Ultimo februar 2017
- Byggestart 1. april 2017
- Aflevering 1. april 2018
- Indflytning 1. maj 2018

## Renovering af 284 familieboliger

Det forøgede budget har været forelagt i Landsbyggefonden, der fastholder den udmeldte lejeforhøjelse og forhøjer den nødvendige støtte til projektet.

I forhold til Ballerup Kommunes skema A-godkendelse af april 2015 er der blandt andet følgende projekt ændringer:

- Facader på bebyggelsens udvendige del, udføres som efterisolering på oprindelig facade. Afsluttes med fiberbeton fliser.

Se desuden **bilag 2** Landsbyggefondens budgetark af den 22. december 2016.

## Økonomiske hovedtal

I det følgende vises en sammenstillet oversigt over forventede støttede og ustøttede tiltag i helhedsplanen i henhold til KAB's finansieringsbudget og Landsbyggefondens budgetske-  
ma.

Samlet anskaffelsessum:	Skema B	Skema A
Forventede støttede arbejder andrager	267.115.747 kr.	182.833.545 kr.
Forventede ustøttede arbejder andrager	103.618.030 kr.	88.606.288 kr.
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>370.733.777 kr.</b>	<b>271.439.833 kr.</b>

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab  
Møde den 16. januar 2017  
Udsendt den 24. januar 2017

<b>Finansiering:</b>		
Realkredit 30 år/ LBF-støttede lån	267.115.474 kr.	182.833.545 kr.
Anden låntype / Annuitet 30 år	78.047.030 kr.	78.526.288 kr.
Fællespulje tilskud	5.680.000 kr.	5.680.000 kr.
Kapitaltilførsel	2.500.000 kr.	2.500.000 kr.
Energtilskud	700.000 kr.	-
LBF egen trækingsret	1.900.000 kr.	1.900.000 kr.
<b>Samlet finansiering</b>	<b>370.733.777 kr.</b>	<b>271.439.833 kr.</b>
<b>Lejepåvirkning pr. år:</b>		
Støttede arbejder, 4,07 %	10.871.611 kr.	7.441.325 kr.
Ustøttede arbejder, 6,00 %	4.682.822 kr.	4.711.577 kr.
Ydelser individuel modernisering	938.000 kr.	938.000 kr.
<b>Samlet ydelse</b>	<b>16.492.433 kr.</b>	<b>13.090.903 kr.</b>
Besparelser på henlæggelser kr.	1.700.000 kr.	1.700.000
Tilskud fra boligorganisationen/driftslån LBF	2.855.000 kr.	2.855.000 kr.
Driftslån LBF skema A	5.000.000 kr.	5.000.000 kr.
Yderligere støtte skema B	3.400.000 kr.	-
Landsbyggefondens huslejestøtte	1.296.000 kr.	1.296.000 kr.
<b>Samlet lejestigning</b>	<b>2.241.433 kr.</b>	<b>2.239.903 kr.</b>
<b>Fordeling:</b>		
<b>Huslejestigning i %</b>		
Støttede arbejder, Svarer til ca.	4,73 % 37,75 kr./m <sup>2</sup> /år	4,60 % 36,22 kr./m <sup>2</sup> /år

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. januar 2017

Udsendt den 24. januar 2017

Ustøttede arbejder, Svarer til ca.	9,52 % 76,05 kr./m <sup>2</sup> /år	9,84 % 77,51 kr./m <sup>2</sup> /år
Samlet huslejestigning, Svarende til ca.	14,24 % 113,80 kr./m <sup>2</sup> /år	14,43 % 113,72 kr./m <sup>2</sup> /år

## Huslejekonsekvens i kr./m<sup>2</sup>/år:

Nuværende gennemsnitlig husleje kr./m <sup>2</sup>	799,00 kr.	788,00 kr.
Ny husleje efter helhedsplan kr./m <sup>2</sup>	913,00 kr.	902,00 kr.

Se desuden **bilag 2.3** KAB's finansieringsbudget af den 4. januar 2017.

## Tidsplan

Følgende terminer for udførelse af byggeriet:

- Skema B tilsagn Ultimo februar 2017
- Byggestart 1. april 2017
- Aflevering 1. april 2018
- Indflytning 1. maj 2018

Bilag 2: Finansieringsbudget Skema B - nybyggeri

Bilag 2.1: Landsbyggefondens budget-ark - renovering Ellebo

Bilag 2.3: Finansieringsbudget skema B - renovering Ellebo

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender Skema B-ansøgning med ovenstående forudsætninger.

*Organisationsbestyrelsen godkendte Skema B for nybyggeriet og skema B for renoveringen med ovenstående forudsætninger, herunder en ny gennemsnitlig kvadratmeterpris for nybyggeriet på ca. 1.118 kr./m<sup>2</sup>.*

## 3. Egebjergvang II - skema B til godkendelse

### Nybyggeri af 34 familieboliger

Senest behandlet til orientering på organisationsbestyrelsesmøde den 15. november 2016.

### Projekt

Betinget kontrakt er færdigforhandlet og underskrevet med hovedentreprenør, O. Adsbøll & Sønner.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. januar 2017

Udsendt den 24. januar 2017

Besparelser i projektet har været forelagt og blevet godkendt på møde i byggeudvalget.

Skema B-ansøgning er indsendt til Ballerup Kommune, med forbehold for byggeudvalgets og organisationsbestyrelsens godkendelse og vil blive behandlet på kommunalbestyrelsens møde i februar 2017.

I forhold til Ballerup Kommunes skema A-tilsagn af 14. december 2015 er der blandt andet følgende ændringer:

- Der udføres 34 og ikke 33 familieboliger,
- Der udføres 3.705 m<sup>2</sup> mod tidligere 3.560 m<sup>2</sup>,
- Der udføres 18 p-pladser til afdeling Egebjergvang, som erstatning for nuværende pladser,
- Der udføres ny miljøstation med affaldssortering til afdeling Egebjergvang, som erstatning for nuværende, der nedlægges,
- Byggeriet vil ikke efter aflevering indgå i den eksisterende afdeling Egebjergvang, men blive sin egen afdeling.
- Dette har nogle gunstige konsekvenser for driftsudgifterne og hermed en smule lavere husleje.

Organisationsbestyrelsen blev i december 2016 bedt om på mail at tage stilling til en ændring af det tidligere besluttede grundlag, hvor de nye boliger tænkte indlemmet i den eksisterende afdeling, Egebjergvang. 7 medlemmer svarede tilbage med accept af, at de nye boliger etableres som en selvstændig afdeling på baggrund af beregninger, som viste, at den nye afdeling vil få en gennemsnitlig m<sup>2</sup>-leje, som er ca. 80 kr. lavere end ved en sammenlægning. Afdelingsbestyrelsen i Egebjergvang har ligeledes ønsket, at de nye boliger fortsætter som en selvstændig afdeling.

## **Grundkøbsaftale**

Betinget grundkøbsaftale er nu underskrevet og modtaget i KAB. Der er desuden indgået en supplerende aftale om fuld kompensation for ekstra fundering samt anlæg til erstatning for eksisterende (Netto's p-pladser). Frist for anmodning om refusion er samtidig blevet forlænget til 1. kvartal 2018.

Da afdelingen bliver en selvstændig afdeling, skal der også afregnes grundkøb til afdeling Egebjergvang. Pris for dette tillægskøb beregnes ud fra samme vilkår som grundkøb af Ballerup Kommune.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab  
Møde den 16. januar 2017  
Udsendt den 24. januar 2017

## Økonomiske hovedtal

<b>Anskaffelsessum</b>	<b>Skema B</b>	<b>Skema A</b>
Grundkøbesum	6.853.000 kr.	6.675.000 kr.
Øvrige grundudgifter	3.119.882 kr.	3.958.000 kr.
Håndværkerudgifter	65.294.494 kr.	57.787.200 kr.
Omkostninger	11.811.587 kr.	13.454.704 kr.
Gebyrer	<u>1.443.400 kr.</u>	<u>1.357.400 kr.</u>
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>88.512.363 kr.</b>	<b>83.232.604 kr.</b>

Den samlede anskaffelsessum ved skema B overholder det gældende beløb for almene familieboliger i Hovedstadsregionen inklusive energitillæg i 2017 (for at opfylde energiklasse II – ikke etagebyggeri) på 22.890 kr. + 1.000 kr. = 23.890 kr./m<sup>2</sup>.

<b>Finansiering</b>	<b>Skema B</b>	<b>Skema A</b>
Kommunal grundkapital 10 %	8.851.236 kr.	8.323.260 kr.
Beboerindskud 2 %	1.770.247 kr.	1.664.652 kr.
Realkreditlån 88 %	<u>77.890.879 kr.</u>	<u>73.244.691 kr.</u>
<b>I alt</b>	<b>88.512.363 kr.</b>	<b>83.232.604 kr.</b>

## Udlejning

Som en del af skema B-ansøgningen er udarbejdet et specificeret driftsbudget. Heraf fremgår at den forventede årlige leje udgør ca. 1.102 kr./m<sup>2</sup>.

Lejen er sammensat af kapitaludgifter på 726 kr./m<sup>2</sup> og øvrige driftsudgifter på 376 kr./m<sup>2</sup>. De øvrige driftsudgifter er nøje fastsat ud fra vort kendskab til ejendomsskatter, offentlige afgifter og forventet bistand fra tekniske personale, og ligger på niveau med sammenlignelige byggerier i området.

KAB vurderer, at lejeniveauet fortsat er rimeligt i henseende til boligernes indretning, bebyggelsens samlede kvalitet og beliggenhed, og forventer ikke at dette vil give anledning til udlejningsvanskeligheder.

<b>Huslejberegning</b>	<b>Skema B</b>	<b>Skema A</b>
Kapitaludgifter, 2,8 % + bidrag	726 kr./m <sup>2</sup>	710 kr./m <sup>2</sup>
Øvrige driftsudgifter	<u>376 kr./m<sup>2</sup></u>	<u>472 kr./m<sup>2</sup></u>
<b>Samlet årlig m<sup>2</sup> leje ekskl. forbrug</b>	<b>1.102 kr./m<sup>2</sup></b>	<b>1.182 kr./m<sup>2</sup></b>

## Eksempler på omtrentlig månedlig ydelse og indskud Skema B

<b>Boligstørrelse m<sup>2</sup></b>	<b>Leje/mdr.</b>	<b>Indskud</b>
87	7.970 kr.	41.450 kr.
115	10.550 kr.	54.890 kr.



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab  
Møde den 16. januar 2017  
Udsendt den 24. januar 2017

## Eksempler på gennemsnitlig månedlig ydelse og indskud Skema A

Boligstørrelse m <sup>2</sup>	Leje/mdr.	Indskud
86	8.440 kr.	40.030 kr.
115	11.330 kr.	53.780 kr.

## Tidsplan

Det har grundet vanskeligheder med levering af betonelementer været nødvendigt at forskyde tidsplanen som følger:

- Skema B-tilsagn ultimo februar 2017
- Byggestart 1. juni 2017
- Aflevering 15. august 2018
- Indflytning 15. september 2018

## Bilag 3: Egebjergvang - budget Skema B

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender skema B-ansøgning med ovenstående forudsætninger. Organisationsbestyrelsen bekræfter herunder den på mail truffne beslutning, at boligerne etableres og driftes som en selvstændig afdeling.

*Organisationsbestyrelsen godkendte skema B-ansøgning med ovenstående forudsætninger og bekræftede herunder, den på mail truffne beslutning, at boligerne etableres og driftes som en selvstændig afdeling.*

*Bebyggelsens navn drøftes på næste organisationsbestyrelsesmøde den 21. marts 2017.*

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab  
Møde den 16. januar 2017  
Udsendt den 24. januar 2017

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

## 5. Flytning af lokalkontor

På organisationsbestyrelsesmødet den 15. november 2016 godkendte organisationsbestyrelsen flytningen af lokalkontoret fra Egebjergvang til Ellebo. KAB har siden arbejdet videre med planlægningen og kontoret forventes flyttet senest med udgangen af regnskabsåret.

Kontoret vil genbruge det meste af inventaret m.v., men der vil være behov for at købe nyt i mindre omfang lige som der vil være basale flytteomkostninger forbundet med flytningen. De totale omkostninger estimeres til at være maksimalt 20.000 kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender, at der anvendes maksimalt 20.000 kr. til flytteomkostninger samt indkøb af inventar mv. i forbindelse med flytningen af ejendoms-kontoret fra Teglværket på Egebjergvang til Ellebo.

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at der anvendes maksimalt 20.000 kr. til flytteomkostninger samt indkøb af inventar m.v. i forbindelse med flytningen af lokalkontoret.*

## 6. Henvendelse fra Forsyningen angående spildevandsplan for bymidten (Ekstra punkt)

*Formanden orienterede om, at Forsyningen har henvendt sig angående tilladelse til at have en brønd på Stationsgårdens grønne areal bag nr. 29-37. Der vil ikke kunne være byggeri oven på brønden, men den vil ikke være i vejen for eksempelvis parkeringspladser.*

*Forsyningen skal have adgang til brønden. Der vil blive tale om en kompensation.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. januar 2017

Udsendt den 24. januar 2017

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at Forsyningen kan have en brønd på det ovenfor nævnte areal. Organisationsbestyrelsen besluttede, at kompensationen skal komme afdelingen til gode.*

*Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 18.16.*