

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 21. marts 2017
Udsendt den 4. april 2017

Organisationsbestyrelsesmøde den 21. marts 2017, kl. 17.00 i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

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

Afbud fra: *Bent Gregersen og Gert Jensen (observatør)*

Fra KAB: *Jens Elmelund, Marianne Vittrup, John Petersen, Jens Løth (til og med punkt 11) og Ida Jørgensen*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	4
3. Driftsbudgetter 2017/2018	4
4. Ændring af karenstid samt antal personer pr. rum ved boligbytte.....	4
5. Pas på huslejen - ændring af lov om almene boliger.....	5
6. Nye iPads.....	7
7. Genhusning af beboere fra Taastrupgaard, Boligselskabet AKB, Taastrup	7
■ [REDACTED]	8
9. Ellebo - helhedsplan, status	9
10. Egebjerggård - nybyggeri.....	10
11. Thermologica - klage fra beboerne angående kuldeproblemer samt støjgener.....	12
■ [REDACTED]	13
Sager til orientering:.....	14
13. Ballerup Ejendomsselskab - hjemmeside, status.....	14
14. Forslag til Lokalplan nr.170 samt kommuneplantillæg nr. 7 i høring	14
15. Ballerup Kommune - udbud.....	15
16. Tilfredshedsundersøgelse	15
17. Stationsgården - helhedsplan, status	16
18. Vinkelbo - seniorbofællesskab på Ballerup Banegårdsplads	16
19. Lindevang - renovering, status.....	16

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

20. Egebjerggård - fjernvarme.....	17
21. Tøndehvælv - fugtskader, status.....	17
22. Søfryd - varmesagen og mangelfhjælpsningen, status	18
23. Bæredygtig drift.....	19
24. Orientering om driftssager.....	20
25. Beboerklagenævnssager	23
26. Eventuelt.....	23
Bilag 3: Afdelingsbudgetter 2017/2018	4
Bilag 4: Brev til beboerne vedrørende kontanthjælpsloftet	5
Bilag 4.1: Almenlejeloven § 69	5
	8
Bilag 9: Tilsagnsbrev fra Ballerup kommune	10
Bilag 9.1: Infobrev nr. 10, februar 2017.....	10
Bilag 9.2: Orientering fra beboermødet den 28. februar 2017.....	10
Bilag 9.3: Landsbyggefondens tilsagn skema B af den 7. marts 2017.....	10
Bilag 11: Klager fra beboerne i Thermologica.....	12
	13
	13
	13
	13
Bilag 14: Skrivelse fra Ballerup Kommunen af den 23. december 2016.....	14
Bilag 16: Kundetilfredshedsmåling 2016.....	15
Bilag 25: Statistik for beboerklagenævnssager 2014-2017	23

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

Susann Taha blev valgt som dirigent til organisationsbestyrelsesmødet.

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens seneste afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 15. november 2016 samt referatet fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 16. januar 2017 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.

Begge referater blev godkendt og efterfølgende underskrevet af formanden.

2. Revisionsprotokol

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol, idet det bemærkes, at der ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er foretaget indførelse i protokollen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

Sager til beslutning:

3. Driftsbudgetter 2017/2018

Der har været afholdt obligatoriske ordinære afdelingsmøder i selskabets afdelinger, hvor vedlagte budgetter (**bilag 3**) er blevet forelagt og godkendt af beboerne.

Afdeling	Ny m2-leje	Stigning i %
Stationsgården	686,10	4,40 %
Ellebo	804,76	0,70 %
Egebjergvang	1.065,16	0,00 %
Egebjergvang ungdomsboliger	807,85	0,00 %
Lindevang	1195,40	0,00 %
Skotteparken	1003,09	0,00 %
Tøndehvælv	988,89	0,00 %
Egestrædet	938,56	1,36 %
Thermologica	878,01	0,87 %
Sønderhaven	1.254,25	0,00 %
Søfryd	1.082,73	0,00 %
Lundegården	1110,07	0,00 %
Lundegården ungdomsboliger	1.108,72	0,00 %

Bilag 3: Afdelingsbudgetter 2017/2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender budgetterne for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 og bemærkede, at de mange 0 % - stigninger i realiteten er en prisnedsættelse.

4. Ændring af karenstid samt antal personer pr. rum ved boligbytte

I juni 2016 udsendte KAB et brev til alle beboere, der risikerer at blive ramt af regeringens kontanthjælpsloft. I brevet blev modtageren opfordret til at undersøge muligheden for enten at bytte bolig eller foretage delfremleje, hvis kontanthjælpsloftet medfører, at man ikke længere kan betale husleje.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

KAB administrerer alle bytninger i afdelingen efter den karenstid, der er fastsat af boligorganisationen og efter reglen om, at der kun må være 1 person pr. rum.

Boligorganisationen har nu mulighed for at gøre det nemmere at bytte ved at lempe på de såkaldte karenstider. Karenstiderne er i loven fastsat til maksimalt 3 år. I Ballerup Ejendomsselskab er karenstiden pt. fastlagt til 2 år.

Boligorganisationerne kan også lempe på reglerne for antallet af personer pr. beboelsesrum, så det hæves fra 1 person pr. rum til 2 personer pr. beboelsesrum.

Sådanne lempelser vil gøre det nemmere at bytte sig til en billigere bolig.

Reglerne for bytteboliger reguleres af almenlejelovens § 69.

På baggrund heraf foreslås det, at Ballerup Ejendomsselskab drøfter, om karenstiden skal nedsættes, og om kravet til antal personer pr. beboelsesrum hæves til maksimalt 2 personer pr. beboelsesrum.

Bilag 4: Brev til beboerne vedrørende kontanthjælpsloftet

Bilag 4.1: Almenlejeloven § 69

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter byttereglerne, fastsætter en ny karenstid i afdelinger og boligorganisation samt fastsætter et antal personer pr. rum ved bytning.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fastholde karenstiden samt antal personer pr. rum ved bytning.

5. Pas på huslejen - ændring af lov om almene boliger

Organisationsbestyrelsen har på organisationsbestyrelsesmødet den 21. juni 2016 besluttet at indkøbe 360 graders analyser af boligorganisationens afdelinger for at identificere potentialer for effektivisering. Rapporterne er under udarbejdelse i KAB's Center for driftssupport og -udvikling.

I mellemtiden har Folketinget, i december 2016, vedtaget nye regler for den almene boligsektors drift. De nye regler skal ses i sammenhæng med den aftale, der er indgået mellem regeringen, KL og BL om, i perioden 2014-2020, at gennemføre besparelser i driften på 1.5 mia. kr. for sektoren som helhed.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

Reglerne fastlægger blandt andet:

- At boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger
- At boligorganisationens bestyrelse har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt
- At boligorganisationens bestyrelse har ansvar for vedligeholdelsen af afdelingernes bygninger m.v. og for, at der i afdelingernes budgetter henlægges de nødvendige midler hertil
- At boligorganisationens bestyrelse skal opstille og implementere mål for forbedring af effektivitet, såfremt effektivitetstal og analyser peger på forbedringsområder. Mål og initiativer skal fremgå af styringsrapporten

Det præciseres i loven, at boligorganisationen har det overordnede ansvar for såvel organisation som afdelinger. Det betyder, at boligorganisationen skal gennemføre en analyse af hele boligorganisationens drift, som danner grundlag for boligorganisationens opstilling af effektiviseringsmål. Disse mål og midlerne til at nå dem, skal skrives ind i styringsrapporten. Herefter danner de grundlag for den aftale, som boligorganisationen skal indgå med tilsynskommunen.

Det foreslås, at organisationsbestyrelsen behandler rapporterne på et ekstraordinært møde den 2. maj 2017, hvor indsatsområder på organisationsniveau fastlægges. Herefter udsendes rapporterne til afdelingsbestyrelserne og præsenteres på formandsmøder i de enkelte driftsfællesskaber. Det kommunikeres til afdelingsbestyrelserne, at KAB vil være behjælpelig med oplæg og beregninger til de afdelingsspecifikke målsætninger.

Der nedsættes en arbejdsgruppe, bestående af driftscheferne og 2 organisationsbestyrelsesmedlemmer, som koordinerer og kvalitetssikrer oplæg til indsatser, som halvårligt forelægges organisationsbestyrelsen. Driftscheferne koordinerer yderligere arbejdsgrupper i driftsfællesskaberne og de afdelingsspecifikke indsatser.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og fastlægger proceduren for arbejdet med effektiviseringsmål.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede ovennævnte procedure for arbejdet med effektiviseringsmål. På det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde som afholdes den 2. maj 2017, prioriterer organisationsbestyrelsen indsatserne, nedsætter arbejdsgrupper og fastlægger nærmere proces- og tidsplan.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

6. Nye iPads

Organisationsbestyrelsen har tidligere bedt om KAB's anbefalinger til opdateret it-udstyr for organisationsbestyrelsen. På organisationsbestyrelsesmødet den 21. juni 2016 besluttede organisationsbestyrelsen at vurdere behovet for nyt udstyr (tablets) efter indførelsen af First Agenda, da det nye dagsordenssystem ville have betydning for, hvilket udstyr der vurderes mest egnet.

First Agenda fungerer både på pc og iPad, dog bedst på iPad, særligt fordi der på app'en, som downloades til iPad, findes en offline funktion så dagsordener kan downloades og læses, selvom iPad'en er offline. Dette kan ikke lade sig gøre på pc.

Det anbefales derfor at erstatte de nuværende iPad's med en nyere model.

Indkøb af 10 nye iPads med tilbehør til organisationsbestyrelsen koster:

10 stk. iPad Pro 32GB (4G) á 5.120 kr.	51.200 kr. - 50 % = 25.600 kr. ekskl. moms
10 stk. smart covers á 399 kr.	3.990 kr. eksklusiv moms
Indkøb i alt:	29.590 kr. eksklusiv moms
Svarende til:	36.988 kr. inklusiv moms

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til, om der skal købes nye iPads og bevilger eventuelt det nævnte beløb.

Organisationsbestyrelsen besluttede at indkøbe nye iPads og bevilgede 36.988 kr. inklusiv moms.

7. Genhusning af beboere fra Taastrupgaard, Boligselskabet AKB, Taastrup

I Taastrupgaard skal der nedrives 188 boliger i forbindelse med en gennemgribende helhedsplan der omfatter nedrivning af boliger og opførelse af ny skole og kulturcenter.

Beboerne i de 188 boliger skal genhuses permanent.

Der er i januar og februar 2017 gennemført genhusningssamtaler med de berørte beboere.

Der er 45 beboere der har udtrykt ønske om at blive permanent genhuset i andre boligselskaber i KAB fællesskabet, herunder 5 beboere der ønsker at flytte til afdelinger under Ballerup Ejendomsselskab.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

Permanent genhusning udenfor bopælskommunen kan godt gennemføres, hvis der er enighed om det.

Såfremt indstillingen godkendes, iværksættes genhusningen når egnede boliger bliver ledige. Eventuel tomgangsleje indtil boligerne bliver anvist, dækkes af helhedsplanen i Taastrupgaard.

Ønskerne fordeler sig således:

- 1 stk. 2 rums bolig
- 2 stk. 3 rums bolig
- 2 stk. 4 rums bolig

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter og tager stilling til anmodningen om at Ballerup Ejendomsselskab støtter Boligselskabet AKB, Taastrup med permanent genhusning i indtil 5 stk. boliger fordelt med 1 stk. 2-rums, 2 stk. 3 rums og 2 stk. 4 rums.

Organisationsbestyrelsen besluttede at støtte Boligselskabet AKB, Taastrup med permanent genhusning i indtil 5 stk. boliger på betingelse af, at beboerne opfylder de fleksible kriterier i Ballerup Ejendomsselskabs aftale med Ballerup Kommune. Det er en forudsætning, at beboere fra Ballerup Ejendomsselskab, som skal permanent genhuses, ikke bliver prioriteret lavere.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

9. Ellebo - helhedsplan, status

Nybyggeri af 52 familieboliger.

Projekt

Skema B ansøgning er enstemmigt godkendt på kommunalbestyrelsens møde den 28. februar 2017 og tilsagn er modtaget den 2. marts 2017. Se **bilag 9**, tilsagnsbrev fra Ballerup kommune.

Entreprisekontrakter med de 3 hovedentreprenører, Adserballe & Knudsen A/S, B. Nygaard Sørensen A/S og Enemærke og Petersen A/S er underskrevet og trådt i kraft.

Byggeriet forventes at starte op i afdelingen med etablering af byggeplads og kloakarbejder medio marts 2017. Se infobrev nr. 10, februar 2017 (**bilag 9.1**) samt orientering fra beboermødet den 28. februar 2017 (**bilag 9.2**).

Der afholdes Første spadestik i Ellebo, torsdag den 27. april 2017 kl. 15-17.

Tidsplan

Følgende terminer for udførelse af byggeriet:

- Byggestart 1. april 2017
- Aflevering 1. oktober 2019
- Indflytning 1. november 2019

Solcelleprojekt

Ellebo deltager i Nordic Built III, i projektet Aktive tag og facader. Indenfor dette projekt er der, sideløbende med helhedsplanen, udviklet forslag til solcelleanlæg i samarbejde med byggeudvalget.

På ekstraordinært beboermøde den 28. februar 2017 vedtog beboerne i Ellebo, at der skal udføres solcelleanlæg sammen med helhedsplanen. Solcelleanlæg udføres også til nybyggeriet, hvor udgiften finansieres over byggesagen.

Beboerne vedtog en samlet investering på 5,65 mio. kr. Lånet optages som 30-årigt realkreditlån.

Den årlige udgift er 343.000 kr. og den forventede besparelse er 110.000 kr.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

Den beregnede huslejestigning pr. m²/år er 10 kr.

Alle beløb er inklusiv moms.

Bilag 9: Tilsagnsbrev fra Ballerup kommune

Bilag 9.1: Infobrev nr. 10, februar 2017

Bilag 9.2: Orientering fra beboermødet den 28. februar 2017

Bilag 9.3: Landsbyggefondens tilsagn skema B af den 7. marts 2017

Indstilling: Det økonomiske grundlag for solcelleprojektet indstilles til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Solcelleprojektet og det økonomiske grundlag blev godkendt.

Det blev besluttet at søge Ballerup Kommune om dispensation for forbrugsregnskaber i byggeperioden, da det administrativt er problematisk at lave de mange opgørelser og holde dem op mod totalforbruget i ejendommen.

10. Egebjerggård - nybyggeri

Nybyggeri af 34 familieboliger.

Projekt

Desværre er skema B behandling i Ballerup Kommune blevet forsinket. Skema B skulle have været behandlet på kommunalbestyrelsesmødet mandag den 27. februar 2017, hvilket nu er udsat til den 27. marts 2017.

Årsagen til udsættelsen er, at man ønskede kommunens grundsalg behandlet af to omgange i Økonomiudvalget. I første omgang til orientering, for at undersøge om der skulle være modstand mod godkendelsen, hvilket viste sig ikke at være tilfældet. Grundsalg indstilles nu til endelig godkendelse på det kommende økonomiudvalgsmøde i marts 2017, hvorefter skema B ansøgningen vil blive indstillet til godkendelse på kommunalbestyrelsesmødet 27. marts 2017.

KAB har indgået betinget entrepris kontrakt med O. Adsbøll & Sønner. Aftalen er indgået med betingelse om kommunens godkendelse af skema B den 27. februar 2017. Da denne tidsfrist ikke kan imødekommes, har entreprenøren varslet forbehold for tid og økonomi i forhold til igangsætning af byggeriet.

Dette skyldes markedssituationen for levering af betonelementer, som gennem nogen tid har været stærkt overophedet. Entreprenøren har ikke mulighed for at kunne oplyse de tidsmæssige konsekvenser, før ordren på betonelementer sættes i gang.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

Organisationsbestyrelsen udsatte beslutningen om navn til den nye afdeling til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde som afholdes den 2. maj 2017.

11. Thermologica - klage fra beboerne angående kuldeproblemer samt støjgener

KAB har den 28. februar 2017 modtaget to klager underskrevet af samtlige beboere i Thermologica (**bilag 11**).

Klagerne vedrører kuldeproblemer i hele bebyggelsen samt støjgener fra genvækstanlægget, og beboerne ønsker, at KAB og Ballerup Ejendomsselskab tager hånd om problemerne.

Det kan oplyses, at der i 2016 blev stillet forslag om en fjernvarmeløsning for Thermologica. På daværende tidspunkt var man i dialog med Vestforbrænding, og er det på nuværende tidspunkt stadig, om at konvertere vores øvrige afdelinger i Egebjerg over på deres fjernvarmeløsning. Derfor kunne det også være interessant for Thermologica, selvom afdelingen er uden eksisterende rørføring, varmecentral etc. Beboerne er oplyst om, at projektet samlet set ville løbe op i ca. 125-150.000 kr. pr lejemål. Ved låneoptagning vil dette betyde en lejestigning ml. 11-14 % (uden beløb til fremtidig vedligeholdelse). Det skal siges, at beløbet er et kvalificeret skøn fra KAB's varmetekniker. Af referatet fremgår det, at der er besluttet at driften arbejder videre med en løsning med Vestforbrænding. Dialogen med Vestforbrænding er desværre lidt kompliceret, da Vestforbrænding forhandler med E.ON om at overtage forsyningsnettet i Egebjerg. Når der kommer klarhed over dette kan vi komme videre med projektet. På samme afdelingsmøde blev det besluttet at afsætte et større beløb i budgettet 2016/2017 til udskiftning af alle el-radiatorer i boligerne til en model, der bedre kan opvarme lejemålene. Denne aktivitet pågår og har trukket lidt ud, blandt andet fordi der har været et ønske fra afdelingsbestyrelsen om at undersøge andre radiatorløsninger, som samtidig kræver udvidelse i gruppetavler etc.

Varmeproblematikken har i øvrigt også vist sig at være relateret til ventilationsanlæggene. Hvis disse ikke er indstillet korrekt, kan de indblæse kold luft i stedet for varm.

Ejendomskontoret har senest forsøgt at afhjælpe både støj- og varmeproblematikken ved, i samarbejde med afdelingsbestyrelsen, at arrangere et møde med en repræsentant fra Nilan, hvor beboernes anlæg kunne indreguleres korrekt samtidig med at der var mulighed for at stille spørgsmål til den daglige betjening. Desværre benyttede kun 3 lejemål sig af tilbuddet.

KAB er pt. i dialog med afdelingsbestyrelsen i Thermologica om et møde hurtigst muligt, så den videre proces kan fastlægges i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Bilag 11: Klager fra beboerne i Thermologica

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter de modtagne klager og tager stilling til eventuelle tiltag.

Organisationsbestyrelsen drøftede klagen. KAB har aftalt møde med afdelingsbestyrelsen onsdag den 22. marts 2017, hvor det er målet at lave en klar plan med afdelingsbestyrelsen for arbejdet med de nævnte problemstillinger.

Organisationsbestyrelsen ønsker en tilbagemelding om udviklingen.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 21. marts 2017
Udsendt den 4. april 2017

Sager til orientering:

13. Ballerup Ejendomsselskab - hjemmeside, status

På organisationsbestyrelsesmødet som blev afholdt den 21. juni 2016, nedsattes en arbejdsgruppe bestående af Ole Andersen og John Olsen. Arbejdsgruppen påtog sig at lave indholdet klar inden den 1. september 2016.

Det blev på mødet endvidere besluttet, at organisationsbestyrelsens referater skal lægges på Ballerup Ejendomsselskabs hjemmeside.

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. Ole Andersen har den 25. februar på mail indkaldt info fra afdelingsbestyrelserne.

Arbejdsgruppen informerer mundtligt på mødet om fremdriften.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Arbejdsgruppen har fået tilbagemelding fra nogle afdelinger, men endnu ikke fra alle. John Olsen og Ole Andersen fortsætter som kontaktpersoner til KAB's kommunikationsafdeling og laver en nærmere beskrivelse til afdelingerne om indhold.

14. Forslag til Lokalplan nr.170 samt kommuneplantillæg nr. 7 i høring

Ballerup Kommunalbestyrelse har på sit møde den 19. december 2016 vedtaget et forslag til Lokalplan nr. 170 for et område ved Rolighedsvej med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 7. De to planforslag offentliggøres den 27. december 2016 og er derefter i offentlig høring frem til den 28. februar 2017.

Afdelingsbestyrelsen er blevet hørt og havde ingen kommentarer til ovenstående. Det er på den baggrund aftalt med formanden ikke at indgive høringssvar på organisationens vegne.

Bilag 14: Skrivelse fra Ballerup Kommunen af den 23. december 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

15. Ballerup Kommune - udbud

Organisationsbestyrelsen besluttede på ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 16. januar 2017, at der skulle gives tilbud på udbud fra Ballerup Kommune på 33 boliger på UCC-grunden i Skovlunde.

KAB udarbejdede på baggrund af beslutningen tilbud, som blev godkendt af formanden, og indsendt. Der blev herefter afholdt to møderunder. På det første, prækvalificerende, møde blev Ballerup Ejendomsselskab sammen med KAB udvalgt til at gå videre sammen med to andre boligorganisationer.

Efter det andet møde, som blev afholdt den 27. februar 2017 har Ballerup Kommune meddelt, at de har udpeget Domea til at gennemføre omdannelsen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Tilfredshedsundersøgelse

KAB gennemført i efteråret 2016 tilfredshedsundersøgelse for organisationsbestyrelser for 2. gang.

Der var inviteret i alt 9 respondenter til at deltage i tilfredshedsundersøgelsen. Rapport indeholder besvarelser for 5 respondenter og undersøgelsen har en svarprocent på 65,1 %.

KAB har et mål på 4. Den generelle score for KAB er 4,1. For Ballerup Ejendomsselskab er scoren 4,0.

Undersøgelsen blev gennemført i perioden fra den 14. november 2016 til den 24. november 2016.

Resultatet af Ballerup Ejendomsselskabs besvarelse er vedhæftet som **bilag 16**.

Bilag 16: Kundetilfredshedsmåling 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og giver eventuelle input til at optimere servicen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

17. Stationsgården - helhedsplan, status

Der arbejdes stadig med de sidste afklaringer i forhold til kommunen og Landsbygefonden.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Vinkelbo - seniorbofællesskab på Ballerup Banegårdsplads

AI Arkitekter har sendt projektet i udbud i starten af marts 2017. Der afholdes licitation den 21. april 2017.

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

Projektet er ligeledes blevet drøftet med Ballerup Kommunes byggesagsafdeling, med henblik på at få afprøvet spørgsmål omkring brandforhold og facadeudtryk m.v. Ballerup Kommune har efterfølgende udstedt byggetilladelse for projektet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Lindevang - renovering, status

Renoveringssagen for Lindevang er nu ansøgt og oprettet i Landsbygefondens systemer og Landsbygefonden har nu meddelt, at besigtigelse finder sted den 22. marts 2017.

Sideløbende arbejdes der i byggeudvalget videre med at få udarbejdet et skitseprojekt for renoveringen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

20. Egebjerggård - fjernvarme

KAB har fra I/S Vestforbrænding fået oplyst, at I/S Vestforbrænding ikke fra start vil kunne levere fjernvarme til nybyggeriet ved Egebjergvang, da forhandlinger mellem I/S Vestforbrænding og E:ON om at I/S Vestforbrænding eventuelt overtager E:ONs ledningsnet og kundegrundlag i området Egebjerg ikke vil være afsluttet på tidspunktet, hvor fjernvarmeforsyning til nybyggeriet i givet fald skal være i drift.

Der vil dermed desværre ikke være fjernvarmeforsyning fra I/S Vestforbrænding til stede for forsyning af nybyggeriet ved byggeriets idriftsættelse.

Nybyggeriet er projekteret med (midlertidig) varmforsyning fra Egebjergvangs N-gas forsynede kedelcentral og forberedt for fremtidig fjernvarmeforsyning fra I/S Vestforbrænding.

Varmeforsyning af nybyggeriet påregnes at ville kræve mindre ombygninger i kedelcentralen (tilføjelse af supplerende blande- og pumpearrangement med afregningsmåler for leverance af varme til nybyggeriet samt indregulering af kedelydelser). Disse arbejder må påregnes at skulle udføres som del af nybyggeriet og udgifter hertil afholdes over nybyggeriets byggesag. Den midlertidige varmforsyning fra Egebjergvangs N-gas forsynede kedelcentral kan principielt fortsætte frem til det senere tidspunkt, hvor I/S Vestforbrænding vil kunne levere fjernvarme til begge ejendomme.

Der vil forventeligt skulle tages fornyet stilling til nødvendige ombygninger og tilføjelser til varmforsyningen af de to bebyggelser når fjernvarmeforsyning fra I/S Vestforbrænding vil kunne finde sted.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Tøndehvælv - fugtskader, status

Landsbygefonden besigtiger afdelingen den 21. marts 2017 mellem kl. 13.30 og 15.00.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

22. Søfryd - varmesagen og mangelfhjælpingen, status

På møde mellem parterne hos Kammeradvokaten den 26. januar 2017 blev følgende forhold drøftet og efterfølgende kommenteret af bygherrerådgiver Jørgen Klokkedal, Bascon.

Varmeanlæg

Balslev har fremsendt as-built som aftalt. Det fremsendte materiale mangler as-built oplysning, der påføres. Funktionsbeskrivelser af det ombyggede varme- og ventilationsanlæg er fremsendt og godkendt af KAB.

Det forventes naturligvis, at Atradius vil foranledige, at der foretages undersøgelser og udbedringer af det tilstoppede jordspyd, undersøgelse pågår. Det er konstateret at den oprindelige indreguleringsrapport fortsat er dækkende.

I varmecentralerne i nr. 5 og nr. 9, er der efter de foretagne ændringer konstateret en væsentlig forskydning af forbrug fra gaskedler til varmepumper.

Det vurderes efter "varmeårets" afslutning om succeskriteriet er opfyldt. I varmecentralen i nr. 3 er der ingen bedring af spore. Der arbejdes videre med at bringe forholdet i orden.

Vand i kælder nr. 5 og 9 efter kraftig regn

Forholdet er udbedret. Driften har ikke meldt om yderligere vandindtrængen i kælderen.

Kloak

Forholdet er udbedret.

Klaprende skiferplader på penthouse facader

KABs rådgiver og specialist Esben Kierkegaard har udarbejdet udbudsmateriale til udbedring af de klaprende skiferfacader. Udbud er afsluttet, og udbedring sættes i gang inden påske. Varsling af de berørte beboere er iværksat.

Foreløbig udbedres alle skiferplader, der kan nås fra tagterrasserne. Hvis det viser sig ikke at løse problemet, er det aftalt at der også skal gøres noget ved øvrige facader.

Opfugtet murværk

Der er foretaget prøveafvaskninger den 12. januar 2017. Der blev dog ikke udført de aftalte temperaturmålinger. Det er aftalt, at forholdet besigtiges til sommer, for at vurdere smudsafsætning ved den udførte prøvemontage. Hvis prøvemontagen viser sig at forhindre smudsafsætning skal udformningen optimeres før udførelse på alle altaner.

Vandskade

Der er tidligere konstateret en vandskade i nr. 11, 3. th. 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.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

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 allerede har reklameret over denne vandindtrængning. Der er intet nyt fra beboeren og forholdet holdes under observation.

Ovenstående forhold er under udbedring i samarbejde med garantistiller Atradius. KAB har indgået suspensionserklæring med Atradius sådan, at der fortsat kan reklameres.

Der afholdes møde hos Kammeradvokaten den 25. april 2017 for generel opfølgning overfor garantistiller Atradius.

Opgørelse over restbeløb på garantisum

Garantistiller Atradius har pt. afholdt udgifter for 1.749.130 kr. Der resterer endnu 4.876.000 kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Bæredygtig drift

KAB's målsætningsprogram for 2015-2018 har fokus på bæredygtighed.

Bæredygtighed med fornuft er overskriften.

KAB arbejder for at udbrede kendskabet til og anvendelsen af bæredygtige løsninger indenfor byggeri og drift.

KAB har derfor udviklet et bæredygtighedsværktøj til alle, der gerne vil arbejde mere målrettet med bæredygtighed. Værktøjet kan bruges til at måle, hvor bæredygtig en afdeling er, og være inspiration til en enkel måde at arbejde med bæredygtighed i afdelingerne på.

Til organisationsbestyrelsens orientering omdeles kataloget "Bæredygtig drift" på organisationsbestyrelsesmødet. Kataloget findes alene i papirudgave, og til brug for arbejdet i boligafdelingerne kan materialet rekvireres i KAB.

Afdelingsbestyrelserne og driften vil blive nærmere orienteret om det nye værktøj.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

24. Orientering om driftssager

DF "Centrum":

Kontorassistent Marianne Fich er flyttet fra lokalkontoret i Egebjergvang til en fast plads på ejendomskontoret i Ellebo, hvor hun bedre kan understøtte driften med administrative opgaver.

Stationsgården

Der er afholdt ordinært afdelingsmøde den 2. februar 2017, hvor blandt andet budgettet blev godkendt. Derudover blev der nedsat et udvalg der skal arbejde med en løsning vedrørende gæsteparkeringspladser i Banetoften.

Ballerup Kommune er i gang med omlægning af vandledninger i forbindelse med renoveringen af Banegårdspladsen, hvilket betyder at der skal graves på afdelingens areal ved Banetoften 18-20.

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold.

Ellebo

Der er afholdt ordinært afdelingsmøde den 31. januar 2017, hvor blandt andet budgettet blev godkendt.

Ejendomskontoret har travlt i øjeblikket med rigtig mange syn grundet renoveringen i afdelingen. I perioden den 15. april 2017 til den 1. maj 2017 flytter hele blok 3, der består af 64 boliger, til genhusningsboliger i afdelingen og i resten af selskabets afdelinger.

Omkring den 1. april 2017 flytter lokalkontoret ind i det "gamle ejendomskontor", der ligger i beboerhuset Baltorpvej 51 B. Alle møder i Ballerup Ejendomsselskabs regi vil fremadrette blive afholdt i Ellebo's beboerhus.

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold.

Lindevang

Der er afholdt ordinært afdelingsmøde den 30. januar 2017, hvor der blev valgt en afdelingsbestyrelse og budgettet blev godkendt. Der var fremmøde fra 3 beboere og der var ét forslag vedrørende afdelingens sløjfeanlæg til behandling.

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold.

Egebjergvang

Der er afholdt ordinært afdelingsmøde den 21. februar 2017, hvor blandt andet budgettet blev godkendt.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

Opgaven med at ændre afdelingens TV-anlæg fra et sløjfeanlæg til et stikledningsanlæg er færdig og sat 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.

Lokalkontoret fraflytter kontorlokalet i Teglværket omkring den 1. april 2017 og flytter til et lokale i Ellebo. Afdelingsbestyrelsen overtager lokalet og har købt det meste inventar for 20.000 kr. efter aftale med Inge Støvring Petersen.

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold.

Skotteparken

Der er afholdt ordinært afdelingsmøde den 7. februar 2017, hvor blandt andet budgettet blev godkendt. Afdelingsmødet godkendte økonomien til udskiftning af afdelingens ventilationsanlæg. Det er aftalt, at opgaven løses via afdelingens langtidsplan over en årrække.

Der arbejdes fortsat på en løsning i Glashusene, 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, som snart kommer til møde i afdelingen til drøftelse af det fremsendte tilbud.

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold.

Tøndehvælv

Der er afholdt ordinært afdelingsmøde den 30. januar 2017, hvor blandt andet budgettet blev godkendt.

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold.

Egestrædet

Der er afholdt ordinært afdelingsmøde den 20. februar 2017, hvor blandt andet budgettet blev godkendt.

Formanden for afdelingsbestyrelsen var fraflyttet afdelingen, så der skulle vælges ny formand. Ole Andersen blev valgt og indtræder i restperioden for den tidligere formand.

Det er aftalt med afdelingsbestyrelsen, at der arbejdes på at slå udskiftningen af Glashusets tag sammen med sagen vedrørende udskiftning af afdelingens vinduer/døre. Der skal udarbejdes et samlet budget med huslejekonsekvens på sagen som beboerne skal godkende på et afdelingsmøde.

Den 1. december 2016 havde afdelingen 20-års fødselsdag, der blev fejret med en reception i Glashuset.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold.

Thermologica

Der er afholdt ordinært afdelingsmøde den 1. februar 2017, hvor blandt andet budgettet blev godkendt.

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.

Afdelingens beboere har fremsendt to klager til administrationen vedrørende kulde- og støjproblemer.

Afdelingens boliger opvarmes af et Nilan anlæg og eftermonterede el-radiatorer. Beboerne har ønske om en fjernvarmeløsning, hvilket vil medføre en stor huslejestigning, da Thermologica er opført uden rørføring til fjernvarme. Der arbejdes på sagen og vi afventer resultatet af forhandlingerne mellem E.ON og Vestforbrænding om forsyningsnettet i Egebjerg.

Flere beboere oplever støjgener fra Nilan anlægget, der fungerer som ventilationsanlæg og producerer varmt vand. Driften indkalder afdelingsbestyrelsen og drøfter, hvilke tiltag der kan laves for at minimere støjgenerne.

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold.

Sønderhaven

Intelligent Bygningsservice er stadig i gang med at tilrette CTS-systemet i Sønderhaven.

Der er opstået en ny vandskade i bygning 1. Beboeren har drejet svingtuden ud over køkkenbordet og ladet vandet løbe. Driften vil prøve at finde en løsning med nye svingtud, da der tidligere har været en lignende skade.

Der er problemer med utætte ventilationsrør på taget i bygning 3. Kemp og Lauritsen er på sagen.

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold.

Søfryd

Fastgørelsen af skifferplader, der larmer, vil blive påbegyndt den 20. marts 2017.

Bagfald på kloakken bag nummer 11 er udbedret og problemet med vand i kælder i nummer 9 er ligeledes løst.

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

Lundegården

Der er afholdt ordinært afdelingsmøde den 7. marts 2017, hvor blandt andet budgettet blev godkendt.

Servicemedarbejder Per Christensen har opsagt sin stilling og har sidste arbejdsdag den 30. april 2017. Per har valgt at gå på pension. Stillingen genbesættes i første omgang ikke, men afventer afdelingens 360 graders analyse.

Arbejdet med at ensarte afdelingens TV-aftale med YouSee er færdig. Dansk Kabel TV har trukket ny stikledning til alle de 117 boliger i Hundens-, Kattens- og Kalvens Kvarter samt opsat nyt antennestik i alle boligerne. Anlægget forventes at blive sat i drift omkring den 1. maj 2017.

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 25** oversigt over beboerklagenævnsager i Ballerup Ejendomsselskab for perioden 2014-2017.

Bilag 25: Statistik for beboerklagenævnsager 2014-2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøder i 2017:

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)

Organisationsbestyrelsesmøder i 2018:

Tirsdag den 20. marts 2018, kl. 17.00, i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85, Ballerup

Tirsdag den 19. juni 2018, kl. 17.00, i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85, Ballerup

Tirsdag den 18. september 2018, kl. 17.00, i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85, Ballerup

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 21. marts 2017

Udsendt den 4. april 2017

Tirsdag den 20. november 2018, kl. 17.00, i KAB (mødelokale 2)

Repræsentantskabsmøde i 2017:

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

Repræsentantskabsmøde i 2018:

Tirsdag den 4. december 2018, kl. 19.00, i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85 (Ballerup)

Ordinære afdelingsmøder i 2018:

Lindevang - mandag den 29. januar 2018, kl. 17.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Tøndehvælv - mandag den 29. januar 2018, kl. 19.00 (i beboerhuset, Egebjerg Bygade 115)

Ellebo - tirsdag den 30. januar 2018, kl. 19.00 (i beboerhuset, Baltorpevej 51B)

Thermologica - onsdag den 31. februar 2018, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Stationsgården - torsdag den 1. februar 2018, kl. 19.00 (i beboerlokalet, Centrumgaden 35)

Skotteparken - tirsdag den 6. februar 2018, kl. 19.00 (i Mosaikhuset, Skotteparken 51)

Egestrædet - mandag den 5. februar 2018, kl. 19.00 (i Glashuset, Agernskrænten 33)

Søfryd - mandag den 19. februar 2018, kl. 19.00 (i Caféen, Søndergårds Allé 100)

Egebjergvang - tirsdag den 20. februar 2018, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Sønderhaven - torsdag den 22. februar 2018, kl. 19.00 (i Caféen, Søndergårds Alle 100)

Lundegården - tirsdag den 27. februar 2018, kl. 19.00 (på Bondegården, Kattens kvarter 33)

Der blev spurgt til omdeling af vedtægterne. Vedtægter omdeles ikke længere til alle beboere ved revision, med mindre organisationen beder om dette, da det indebærer en relativt stor omkostning. Vedtægterne er i stedet offentliggjort på hjemmesiden.

Dansk Folkepart har, på baggrund af debat om en skulptur i en anden boligafdeling i Ballerup, fremsat forslag om, at kunst i boligafdelinger skal vedtages ved urafstemning.

Kommunalbestyrelsen har boligpolitik på dagsordenen den 27. marts 2017.

Der er 1. spadestik i Ellebo den 27. april 2017, kl. 15-17.

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 20.20.