

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

## Organisationsbestyrelsesmøde den 20. juni 2017, kl. 17.00 i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

**Til stede:** *Inge Støring Petersen, Susann Taha, Bent Gregersen, Hanne Wittus, Jette Engel Andersen, John Olsen, Ole Andersen, Tom Nielsen og Gert Jensen (observatør)*

**Afbud fra:** *John Petersen, Jens Løth og Carsten Bardram*

**Fra KAB:** *Marianne Vittrup, Finn Larsen og Michael Nielsen-Elgaard (under punkt vedrørende Vinkelbo)*

### Indholdsfortegnelse

Selskabet: .....	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning: .....	3
■ [redacted] .....	3
4. Skotteparken - ansøgning om lån i selskabets arbejdskapital .....	4
5. Analyse af tab ved fraflytninger.....	5
6. Ballerup Ejendomsselskab - udlejning af nybyggerier.....	6
7. Vinkelbo - seniorbofællesskab på Banegårdspladsen .....	7
■ [redacted] .....	10

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

9. Lundegården - udlejning af erhvervslejemål .....	11
Sager til orientering:.....	11
10. Ballerup Kommune - styringsdialog .....	11
11. Ballerup Kommune - endelig vedtagelse af lokalplan 170 .....	12
12. Ballerup Ejendomsselskab - hjemmeside, status.....	12
13. Stationsgården - salget af DSB's ejendom.....	13
14. Stationsgården - helhedsplan, status .....	13
15. Lindevang - reovering, status.....	13
16. Ellebo - helhedsplan, status .....	14
█ .....	15
18. Ellebo - Nybyggeri .....	15
19. Egebjerggård - nybyggeri, status.....	16
20. Egebjerggård - fjernvarme.....	17
21. Tøndehvælv - fugtskader, status.....	18
22. Thermologica - kuldeproblemer samt støjgener, status.....	18
23. Søfryd - varmesagen og mangelfhjælpsningen, status .....	19
24. Forsikringsstatistik fra Willis 2013-2016.....	20
25. Orientering om driftssager.....	20
26. Beboerklagenævnssager .....	23
27. Eventuelt.....	24
Bilag 5: Analyse af tab ved fraflytning .....	5
Bilag 10: Referat af dialogmøde med Ballerup Kommune den 20. februar 2017 .....	11
Bilag 11: Skrivelse fra Ballerup Kommune af den 26. april 2017 .....	12
Bilag 24: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2013-2016.....	20
Bilag 24.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2013-2016.....	20
Bilag 26: Statistik for beboerklagenævnssager 2014-2017 .....	24

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

## Selskabet:

### 1. Godkendelse af referat

Referaterne fra organisationsbestyrelsens seneste afholdte organisationsbestyrelsesmøder den 21. marts 2017 samt ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 2. maj 2017, er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referaterne og disse underskrives af formanden.

*Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne, som efterfølgende blev 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.*

## Sager til beslutning:

[Redacted content]

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

#### 4. Skotteparken - ansøgning om lån i selskabets arbejdskapital

Skotteparken har fået foretaget en undersøgelse af ventilationsanlæggene, som skal udskiftes.

Afdelingsbestyrelsen og driften har arbejdet med en løsning, hvor alle anlæg udskiftes over en 5-årig periode med en udgift på 200.000 kr. pr. år. Første gang i 2017/2018.

Afdelingsbestyrelsen foretrækker, at alle anlæg udskiftes på en gang, da denne løsning sparer afdelingen for en del udgifter til gennemgang/registrering samt løbende service af de eksisterende anlæg over de kommende 5 år samt sikre at prisen kan fastholdes.

Den anslåede pris for afdelingsbestyrelsen foretrukne løsning er ca. 1.025.000 kr. alt inklusiv.

Afdelingsbestyrelsen i Skotteparken ansøger organisationsbestyrelsen om at låne beløbet i selskabets arbejdskapital.

Selskabets disponible arbejdskapital var ved årsafslutning på 7,287 mio. kr. svarende til 4.354 kr. pr. lejemålsenhed. Ved udlån af 1.025.000 kr., hvor det første afdrag vil falde allerede i budgetåret 2017/18, vil den disponible andel være, alt andet lige, 3.741 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapitalen vil dermed stadig være over minimums beholdningen som i regnskabsåret 2016/17 er på 3.058 kr. pr. lejemålsenhed.

På den måde får det ikke huslejekonsekvenser. Man har bare flyttet aktiviteten fra D/V-planen til en 303 konto med afdrag af lån.

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til ansøgningen fra Skotteparkens afdelingsbestyrelse om lån af 1.025.000 kr. i selskabets arbejdskapital.

*Organisationsbestyrelsen besluttede at give et lån fra arbejdskapitalen på maksimalt 1.025.000 kr., i betragtning af, at der er tale om en helt nødvendig renovering. Lånet gives under forudsætning af godkendelse på afdelingsmødet*

## 5. Analyse af tab ved fraflytninger

Grundet store udgifter til tab på fraflytning i Ballerup Ejendomsselskabs afdelinger, har der været ønske om, at der kigges nærmere på denne udgiftspost for at se på mulighederne for at mindske udgifterne hertil.

Der har været en nedgang af de samlede tab siden 2011/2012, som blandt andet kan forklares med ny lovgivning om indsatser mod udsættelser.

Den 1. oktober 2016 trådte kontanthjælpsloftet i kraft. Med indførelsen af dette, gives der færre penge i boligstøtte, hvis borgeren på kontanthjælp kommer op til et maksimalt beløb fastsat af staten. Kontanthjælpsloftet kan tænkes at medføre, at flere beboere ikke vil kunne betale deres husleje og det må antages, at det kan få negativ indflydelse på antallet af tabsgivende fraflytninger.

Analysen viser, at tabene primært skyldes mislighold.

En måde at reducere tabene på længere sigt er at sikre, at indskuddene er høje nok til at dække restancer og mislighold. Det vil være muligt at hæve indskuddet i over halvdelen af selskabets afdelinger uden kommunal godkendelse og det anbefales, at indskuddene hæves i disse afdelinger for nye indflyttere.

Bilag 5: Analyse af tab ved fraflytning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, beslutter at indskuddene fremover fastsættes til BL's satser, samt drøfter behovet for yderligere analyser eller tiltag.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at indskuddene fremover fastsættes til BL's satser i alle afdelinger.*

*På næste organisationsbestyrelsesmøde ønsker organisationsbestyrelsen oplæg på eventuelle muligheder for bedre at sikre, afdelingerne vedligeholdes i boperioden.*

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

## 6. Ballerup Ejendomsselskab - udlejning af nybyggerier

I løbet af 2018 og frem bliver der et antal nye boliger klar til førstegangsudlejning, 52 Penthouse og ny opgang i Ellebo og 34 rækkehuse i den nye afdeling Teglvangen.

Ballerup Kommune har på møde den 31. maj 2017 givet udtryk for følgende:

- at de ved førstegangsudlejning af Teglvangen ønsker at udøve deres anvisningsret til 25 % af boligerne ved første gangs udlejning jf. lov om almene boliger § 59 stk. 1, og hvis der kan indgås aftale herom, en endnu større andel jf. lov om almene boliger § 59 stk. 2.
- at de ved udlejning af øvrige ledige boliger i Ellebo i forbindelse med helhedsrenoveringen og de nye Penthouse og den nye opgang ønsker så stor en andel som muligt til kommunal anvisning, men er indstillet på at boligerne udlejes efter rammeaftalen.

Ballerup Kommune ønsker, at bruge § 59 stk. 2 udlejninger i nybyggeriet i Ellebo, samt Teglvangen til borgere med et aktuelt boligbehov. Det kan eksempelvis være:

- borgere der har brug for en større bolig
- borgere der bliver skilt
- borgere der sælger hus
- borgere der tilflytter fra en anden landsdel pga. arbejde i en virksomhed i kommunen
- alle borgere med en indkomst der kan betale huslejen i nybyggeriet

### Udlejning Penthouse i Ellebo og ledige boliger

Det indstilles at penthouse boligerne, den nye opgang og øvrige ledige boliger efter helhedsplanen udlejes efter rammeaftalen i Ballerup Kommune og Ballerup Ejendomsselskabs aftale med Ballerup Kommune om udlejning af Ellebo.

Det betyder at 10 % udlejes efter lov om almene boliger § 59 stk. 1, 25 % efter lov om almene boliger § 59 stk. 2, 55 % udlejes efter de fleksible kriterier og 10 % udlejes til den almindelige venteliste.

### Udlejning Teglvangen

Ballerup Kommune anviser til 25 % af boligerne, fordelt på de forskellige typer.

Det indstilles at de resterende 75 % førstegangsudlejes efter de fleksible kriterier i arbejde eller uddannelse, uanset om de boligsøgende kommer fra oprykningsventelisten eller den almindelige venteliste.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter punktet og træffer beslutning om udlejning af boligerne i Ellebo og Teglvangen.

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at boligerne i Ellebo og Teglvangen udlejes efter ovenstående principper ved førstegangsudlejningen. Ved genudlejning indgår boligerne i rammeaftalen.*

## 7. Vinkelbo - seniorbofællesskab på Banegårdspladsen

Sagen om seniorbofællesskabet samt erhverv på Banegårdspladsen er som bekendt så langt, at sagen nu har været i udbud til en række entreprenører. Planen var således at vi skulle være i stand til at indsende skema B ansøgning til kommunens behandling lige op til/lige efter sommerferien 2017.

### Udbudsforløbet

AI har udarbejdet udbudsgrundlaget der foreligger som et projektforslag med tilhørende overordnede materiale- og funktionsbeskrivelser.

Der er udvalgt 5 entreprenører efter en prækvalifikationsrunde. Ganske kort tid inde i udbudsperioden meldte nogle af de bydende fra, de mente ikke at opgaven var attraktiv nok eller de mente at de økonomiske rammer var for snævre.

Der indkom således 2 tilbud ved licitationen fra henholdsvis Adserballe & Knudsen A/S samt fra Jønsson A/S. Begge disse tilbud lå desværre langt over den indikerede "target-pris". Da begge tilbud ikke var direkte anvendelige er der gennemført en forhandlingsrunde efter en særlig bestemmelse i udbudsloven der muliggør en sådan. Formålet med denne runde var at belyse mulige besparelser for at bringe sagens økonomi i balance.

I denne besparelsesrunde har Adserballe & Knudsen A/S vist sig at fremkomme med de mest realistiske besparelser og priser, og vi har herunder indikeret hvordan økonomien nu kunne se ud såfremt bygherren går videre med deres tilbud.

Maksimal targetpris fælles for boliger og erhverv er 33,9 mio. kr. inkl. moms. Tilbudssummen fra Adserballe & Knudsen er 44,8 mio. kr. inkl. moms. Der mangler således i omegnen af 10,9 mio. kr. inkl. moms.

Til dette beløb skal lægges en mindre afsætning til uforudsete udgifter.

Ideen er at få belyst mulige realistiske besparelser som kan accepteres i projektet, samt at belyse i hvilket omfang tilbudsprisen indeholder udgifter til ekstrafundering og ekstraordinære lydtiltag m.v. som kan indikere en forhandlingsmulighed på grundprisen.

### Grundudgifter

Samlede udgifter der kan tilsiges grundforhold og som muligvis kan refunderes af kommunen udgør ca. 1,6 mio. kr. inkl. moms.

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

Hertil kommer en række besparelsesforslag fra entreprenør og rådgiver som i hovedtræk går på:

Ændringer af støjværn fra glas til andet materiale  
Ændringer af belægninger på udvendige altaner m.v.  
Fravalg af CTS-styring samt simplificering af installationer  
Ændret konstruktionsprincip samt facadebeklædning  
Udeladelse af 5 tekøkkener i erhvervsdel  
Udeladelse af køkken i fælles-lokale (bygherrelev.)

Disse besparelser udgør ca. 3,2 mio. kr. inkl. moms.

Såfremt ovenstående besparelser antages vil tilbudssummen kunne reduceres med 4,8 mio. inkl. moms, altså fra 44,8 til 40,0 mio. kr. inkl. moms. Der mangler således ca. 6,1 mio. kr. inkl. moms hvortil der bør lægges en afsætning til uforudsete udgifter på ca. 1,5 mio. kr., hvilket bringer det samlede problem op på 7,6 mio. kr. inkl. moms.

## Alternativer

Vi har undersøgt om det kan lade sig gøre:

- at rette bygningen ud. Det giver store problemer med lyd og vil ikke leve op til intentionerne i de foreliggende planer
- at bygge ovenpå for at få større volumen. Det vil kræve ekstraordinære tiltag i forhold til konstruktioner og brandforhold, og vurderes ikke økonomisk forsvarligt
- at bygge et altangangshus i stedet for et opgangshus, det vil være noget billigere. Der vurderes ikke muligt af hensyn til den kommende beboergruppe.
- at bygge ekstra boliger på i en gavl. Det vil give et noget større erhvervsareal, måske 3-6 ekstra boliger og dermed en marginalt forbedret anlægsøkonomi, men vil således kollidere med lokalplanens krav om sigtelinjer m.v.

## Nyt udbud

Såfremt vi går i et nyt udbud giver det ikke mening at gøre det på det foreliggende grundlag, det vil formentlig blive samme resultat eller måske dyrere, da entreprisemarkedet er stærkt overophedet. Vi har drøftet alternative boligtyper med kommunen som ville kunne øge den økonomiske ramme. Det er der desværre ikke mulighed for.

## Allerede afholdte udgifter

Der er afholdt udgifter til projektering og til diverse undersøgelser. Samlet set udgør det ca. 1,5 mio. kr. inkl. moms. Der skal siges at AI's honorar endnu ikke er gjort endeligt op. Såfremt sagen stoppes vil disse udgifter være tabt for selskabet.



# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

## **Andre muligheder**

Det er også undersøgt, om det på anden måde kunne tænkes at gennemføre det projekt der er sendt i udbud. Selv med en række besparelser, kræver det at der findes yderligere 7,6 mio. kr. inkl. moms i projektet.

Det er en meget svær øvelse, og vi har kunnet påpege følgende (teoretiske) muligheder:

## **Grundkøbesummen genforhandles**

Vi har afholdt møder med Ballerup Kommune som været åben overfor at kompensere for de allerede indarbejdede udgifter til fundering og lydreduktioner. Derimod har de været ret afvisende overfor at genforhandle selve byggeretsprisen.

## **Ballerup Ejendomsselskab og KAB yder tilskud**

Det er almindeligvis ikke en mulighed at boligorganisationen yder direkte tilskud til en ny-byggerisag. Hvis det kunne overvejes, kunne det begrundes i at alternativet (altså det at stoppe sagen) alligevel vil koste selskabet ca. 1,7 mio. kr. Såfremt selskabet ydede et sådant tilskud, og det betød, at sagen videreføres, ville KAB tilbyde at reducere sit honorar til kr. 0,- hvilket er et samlet tilskud på ca. 0,8 mio. kr.

## **Yderligere besparelser**

Vi har umiddelbart ikke kunne påpege flere besparelser i projektet, men kan naturligvis ikke afvise at det måske kunne tænkes. Måske kunne AI presses ned i honorar for at videreføre sagen, skøn 0,4 mio. kr. Der ville så stadig restere et beløb af 4,7 mio. kr. som skulle findes i en kombination af yderligere besparelser og et kommunalt nedslag i byggeretsprisen

## **Konklusion**

Som vi ser det, er det eneste realistiske scenarie desværre, at sagen stoppes nu. Det betyder at grundkøbsaftalen ophæves, der skal betales udgifter til AI, og vi må meddele seniorgruppen at sagen droppes grundet markedsmæssige vilkår. Udgiften vil være i omegnen af 1,7 mio.kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen stopper sagen, hvilket betyder et tab på ca. 1,5 mio. kr., samt meddele beslutningen til Ballerup Kommune og seniorbofællesskabsforeningen.

*Organisationsbestyrelsen besluttede, med stor beklagelse, at stoppe sagen og meddele kommunen, at boligorganisationen desværre ikke ser sig i stand til at gennemføre projektet under de nuværende forudsætninger, men naturligvis meget gerne indgår i en dialog om andre muligheder.*

*KAB har besluttet at slette sit honorar, som er på ca. 200. 000 kr., så tabet for boligorganisationen begrænses med denne del.*

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

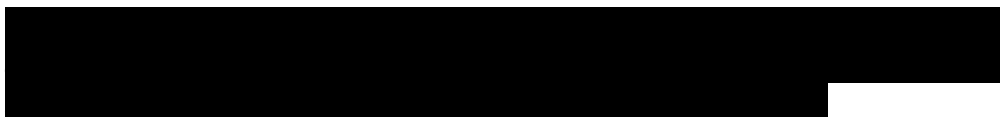
[Redacted text block]

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017



## 9. Lundegården - udlejning af erhvervslejemål

Der er stadig udlejningsvanskeligheder for erhvervsbygningen i Lundegården på trods af, at den krævede husleje tidligere er sat ned, og bygningen og lejemålene istandsat. KAB's erhvervsafdeling har på baggrund af en nylig besigtigelse af lejemålene anbefalet, at huslejen yderligere sættes ned for at matche lejeniveauet i området. Dette iværksættes.

Erhvervsafdelingen foreslår endvidere, at der gennemføres en intensiveret indsats for at markedsføre lejemålene, eksempelvis ved brug af mægler.

KAB har kontaktet Danbolig, og bedt om et tilbud på at få udlejet erhvervslejemålene. Der er endnu ikke modtaget noget fra Danbolig, men det er erfaringen, at en udlejning gennem mægler kan koste ca. 50.000 kr. eller lidt mere.

På nuværende tidspunkt er der et månedligt lejetab på ca. 22.500 kr. i bygningen. Når lejen reguleres ned til det nuværende lokale markedsniveau, kan det månedlige lejetab beregnes til ca. 15.000 kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen afsætter midler til en intensiveret indsats for at få udlejet erhvervslejemålene i Lundegården.

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at der kan bruges maksimalt 60.000 kr. til en intensiveret indsats.*

### Sager til orientering:

## 10. Ballerup Kommune - styringsdialog

Der har den 20. februar 2017 været afholdt dialogmøde mellem Ballerup Ejendomsselskab og Ballerup Kommune.

Referatet (**bilag 10**) fra ovennævnte dialogmøde er fremsendt til KAB den 30. maj 2017.

Referatet bliver offentliggjort på styringsdialog.dk og på ballerup.dk.

Bilag 10: Referat af dialogmøde med Ballerup Kommune den 20. februar 2017

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 11. Ballerup Kommune - endelig vedtagelse af lokalplan 170

Kommunalbestyrelsens vedtog på sit møde den 24. april 2017 lokalplan 170 og det tilhørende kommuneplantillæg endeligt.

Lokalplanen blev vedtaget med enkelte ændringer, affødt af indkomne høringssvar.

Planen blev offentligt bekendtgjort den 2. maj 2017.

Bilag 11: Skrivelse fra Ballerup Kommune af den 26. april 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 12. 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 2017 pr. mail indkaldt info fra afdelingsbestyrelserne.

Arbejdsgruppen meddelte på sidste organisationsbestyrelsesmøde den 21. marts 2017, at de har fået tilbagemelding fra nogle afdelinger, men endnu ikke fra dem alle.

John Olsen og Ole Andersen fortsætter som kontaktpersoner til KAB's kommunikationsafdeling og laver en nærmere beskrivelse til afdelingerne om indhold.

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

Arbejdsgruppen informerer mundtligt på organisationsbestyrelsesmødet om fremdriften.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

*Arbejdsgruppen følger op og sender påmindelse og vejledning ud til afdelingsbestyrelserne.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 13. Stationsgården - salget af DSB's ejendom

Købesummen for salget af DSB's ejendom på 3.000.000,00 kr. er den 21. april 2017 overført til DSB Ejendomsudvikling.

Sagen er dermed endeligt afsluttet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 14. Stationsgården - helhedsplan, status

Der er nu enighed i byggeudvalget omkring den samlede helhedsplan for Stationsgården.

Der arbejdes på nuværende tidspunkt med de sidste afklaringer i forhold til kommune og Landsbyggefonden. Der afholdes møde med kommunen lige efter sommerferien, og derefter indkaldes til et følgegruppemøde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 15. Lindevang - renovering, status

En renovering af Lindevang har i gennem længere tid været påkrævet. I den forbindelse har der i løbet af 2016 været en dialog med blandt andet Landsbyggefonden for at afsøge, hvilke økonomiske rammer en eventuel renovering kan gennemføres under.

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

En selvstændig renovering af Lindevang, hvor de nuværende boliger rettes op til et nutidigt niveau, er ikke økonomisk mulig. Der er derfor nu opnået enighed med Landsbyggefonden om en løsningsmodel, hvor Lindevang udføres som en selvstændig sag, hvor det sikres, at økonomien for ombygningen hænger fornuftigt sammen.

Lindevang renoveres og ombygges til seks moderne og tidssvarende familieboliger. Renoveringen af Lindevang udføres i praksis som et selvstændigt projekt med eget byggeudvalg osv. Landsbyggefonden påpeger dog, at de regner det for sandsynligt, at der vil blive behov for en kapitaltilførsel, hvilket fordrer en efterfølgende sammenlægning med Stationsgården.

Renoveringssagen for Lindevang er nu ansøgt og oprettet i Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden har den 22. marts 2017 besigtiget afdelingen, og der afholdes møde med kommunen lige efter sommerferien. Derefter indkaldes til et følgegruppemøde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

*På besigtigelsen blev der lagt op til både mulighed for renovering af de eksisterende boliger og ommærkning. Dette drøftes i første omgang på det kommende møde med kommunen.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at invitere afdelingsbestyrelsen for Lindevang til at udpege en repræsentant til byggeudvalget, som i givet fald suppleres med et medlem.*

## 16. Ellebo - helhedsplan, status

De 3 storetreprenører, Adserballe & Knudsen A/S, B. Nygaard Sørensen A/S og Enemærke og Petersen A/S har medio marts 2017 startet byggeriet op i afdelingen med etablering af byggeplads, kloakarbejder og miljøsanering. Rambølls byggeledelse har ligeledes etableret kontor på byggepladsen.

Første spadestik blev afholdt torsdag den 27. april 2017.

I forbindelse med nedrivning af facader er der konstateret nye forekomster af miljøfarlige stoffer og det er i øjeblikket ved at blive undersøgt hvordan sanering heraf kan ske.

Levering af fiberbetonelementer er varslet forsinket. Dette kan komme til at påvirke den endelige aflevering. KAB og Rambøll arbejder på at optimere planen.

### Tidsplan

Følgende terminer for udførelse af byggeriet:

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

Byggestart	1. april 2017
Aflevering	1. januar 2020
Indflytning	Blokvis løbende

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

## 18. Ellebo - Nybyggeri

Nybyggeri af 52 familieboliger.

De 3 hovedentreprenører, Adserballe & Knudsen A/S, B. Nygaard Sørensen A/S og Enemærke og Petersen A/S har startet arbejdet op på byggepladsen og der er afholdt Første spadestik den 27. april 2017.

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

Byggeriet kan blive 3 måneder forsinket pga. leveranceproblemer nævnt under punktet om helhedsplanen.

Se orientering, under Ellebo Helhedsplan.

## Tidsplan

Følgende terminer for udførelse af byggeriet:

Byggestart	1. april 2017
Aflevering	1. januar 2020
Indflytning	Blokvis løbende

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 19. Egebjerggård - nybyggeri, status

Skema B blev godkendt på kommunalbestyrelsesmødet i Ballerup Kommune den 27. marts 2017 efter grundsalget var blevet forudgående godkendt i Økonomiudvalget.

KAB har indgået endelig entreprisekontrakt med O. Adsbøll & Sønner. Allonge som godkendt af Organisationsbestyrelsen på mødet i marts 2017 er ikke blevet effektueret.

O. Adsbøll & Sønner har håndteret levering af betonelementer, sådan at byggeriet kan udføres indenfor den planlagte tidsramme.

Byggeriet er startet op før beregnet, sådan at første spadestik kunne afholdes den 30. maj 2017. Arbejdet forløber planmæssigt, der er etableret byggeplads og ramning af pæle forventes afsluttet i uge 24.

Jordbundsforholdene har vist sig at have en ringere bæreevne end de geotekniske rapporter har vist, hvorfor der skal udføres mere pilotering end beregnet.

Der er ligeledes imod forventet fundet forurening på grunden, hvilket heller ikke har fremgået af den miljørapport, der er udarbejdet ved køb af grunden. Der vil blive søgt refusion for begge forhold i henhold til købsaftalerne med Ballerup Kommune og afdeling Egebjergvang.

Der er udsendt beboerinformation til naboer og afdeling Egebjergvang.

## Tidsplan

Tidsplanen er som følger:



# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

Rejsegilde	Primo oktober 2017
Aflevering	1. oktober 2018
Indflytning	1. november 2018
Skema C	1. april 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 20. Egebjerggård - fjernvarme

I/S Vestforbrænding vil ikke kunne levere fjernvarme til nybyggeriet Egebjerggård på tidspunktet, hvor nybyggeriet skal være i drift, da forhandlinger mellem I/S Vestforbrænding og E:ON om overtagelse af E:ONs ledningsnet ikke vil være inden da. Forhandlinger mellem I/S Vestforbrænding og E:ON pågår fortsat.

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

Alle installationer i Egebjerggård er projekteret til at modtage fjernvarme fra I/S Vestforbrænding. Installationerne i Egebjerggård vil derfor uden yderligere kunne modtage varme fra Egebjergvangs N-gas forsynede kedelcentral.

Den midlertidige varmforsyning til Egebjerggård fra Egebjergvangs N-gas forsynede kedelcentral kræver dog, at kedelcentralen reguleres til at køre med afgangstemperatur ikke under 60 °C.

I kedelcentralen etableres blande- og pumpekreds med energimålerarrangement for energiforsyning til Egebjerggård og afregning af energiforbruget leveret til Egebjerggård til Egebjergvang.

Den midlertidige varmforsyning fra Egebjergvangs N-gas forsynede kedelcentral vil skulle fortsætte frem til det tidspunkt, hvor I/S Vestforbrænding eventuelt vil kunne levere fjernvarme til begge ejendomme.

Der vil siden hen skulle tages fornyet stilling til nødvendige ombygninger og tilføjelser til varmforsyningen af de to bebyggelser (herunder særligt etablering af skur m.v. for egen vekslerinstallation hos nybyggeriet Egebjerggård) når/hvis fjernvarmforsyning fra I/S Vestforbrænding vil kunne finde sted.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 21. Tøndehvælv - fugtskader, status

Den 22. marts 2017 blev der afholdt besigtigelse i Tøndehvælv sammen med Landsbyggefonden med henblik på eventuel støtte til byggesag vedrørende fugtskader m.v. På mødet ytrede Landsbyggefonden at være positivt stemt overfor at yde støtte til arbejder i forbindelse med facader, facadeisolering, kviste, vinduer og døre, udhæng på tag og miljøfarlige stoffer. For at kunne yde støtte ønsker Landsbyggefonden at modtage en række supplerende undersøgelser. Endelig afklaring af støttens omfang afhænger af disse undersøgelser. Landsbyggefonden er dog positivt stemt overfor at yde driftsstøtte idet Tøndehvælv har et forholdsvis højt huslejeniveau.

Ebbe T. Høyer, som har forestået forundersøgelserne, igangsættes med de supplerende undersøgelser med henblik på endelig afklaring med Landsbyggefonden.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 22. Thermologica - kuldeproblemer samt støjgener, status

I forbindelse med de fremsendte klager har driften og Marianne Vittrup holdt møde med afdelingsbestyrelsen for at drøfte det konkrete indhold i klagerne samt at forventningsafstemme med afdelingsbestyrelsen.

Driften og afdelingsbestyrelsen har holdt møde/gennemgang med energitjenesten, der efterfølgende fremsender en rapport med konkretet tiltag og beregninger, der kan medvirke til bedre indeklima i boligerne.

Afdelingsbestyrelsen har fået tilbudt besøg af KAB's tekniske chef samt et par medarbejdere med speciale i varme, ventilation etc. som kunne komme med mulige løsningsforslag.

Afdelingsbestyrelsen har desværre ikke reageret på henvendelsen. Planen er at forsøge endnu engang og driftschefen er nu i dialog med afdelingsbestyrelsen og prøver at aftale dato/tid.

Alle boligerne har haft besøg af tekniker, der har indreguleret lejemålenes Nilan-anlæg, sådan at de støjer mindst muligt og afgiver bedst mulig varme. Ejendomskontoret har efterfølgende ikke modtaget nogen henvendelser vedrørende støjgener fra anlæggene.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **23. Søfryd - varmesagen og mangelfhjælpsningen, status**

På møde mellem parterne hos Kammeradvokaten den 25. april 2017 blev følgende forhold drøftet og efterfølgende kommenteret af bygherrerådgiver Jørgen Klokkedal, Bascon.

### **Varmeanlæg**

Balslev har fremsendt as-built-dokumenter og der er udført funktionsafprøvning med KAB's Energi og varme konsulent samt ejendomsfunktionærerne som aftalt.

Varmecentraler i nr. 5 og 9 virker nu, og det tilstoppede jordspyd er udbedret.

I varmecentralen i nr. 3 er der ingen bedring at spore og der har også konstateret manglende varme på gulvarmeanlægget. Der har været teknisk gennemgang med KAB og Balslev, hvor der blev registreret nogle forhold, som Atradius følger op på.

### **Klaprende skiferplader på penthouse-facader**

Udbedring af alle skiferplader, der kan nås fra tagterrasserne, er nu gennemført. Hvis det viser sig ikke at løse problemet, er det aftalt at der også skal gøres noget ved øvrige facader. Holdes under observation frem til mødet den 15. juni 2017.

### **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. Der er udført fugtmålinger i murværket i uge 22. Videre aktion aftales på mødet den 15. juni 2017.

### **Vandskade**

Der er tidligere konstateret en vandskade i nr. 11, 3. th. Der er fortsat intet nyt fra beboeren og forholdet holdes under observation af ejendomsfunktionærerne.

### **Garantiforhold**

Alle de ovenstående forhold er under udbedring i samarbejde med garantistiller Atradius. KAB har indgået suspensionserklæring med Atradius sådan, at der fortsat kan reklameres. Der afholdes nyt møde hos Kammeradvokaten den 15. juni 2017 for generel opfølgning overfor garantistiller Atradius.

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

## **Opgørelse over restbeløb på garantisum**

Garantistiller Atradius har på nuværende tidspunkt afholdt udgifter for 1.749.130 kr. Der resterer endnu 4.876.000 kr. på garantien.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **24. Forsikringsstatistik fra Willis 2013-2016**

Forsikringssager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der forestår kontakten til forsikringsselskabet.

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se statistikken over boligorganisationens forsikringskader i relation til bygningsforsikringen.

Statistikken kan bruges både til at give et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader. Statistikken er vedlagt som bilag.

Bilag 24: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2013-2016

Bilag 24.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2013-2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

*Kundechefen orienterede om, at Gjensidige har varslet en stigning i præmierne på baggrund af de seneste måneders skadesbillede.*

*KAB har gjort gældende, at det er et relativt spinkelt grundlag at vurdere på. KAB og driften vil se nærmere på de konkrete skader i Ballerup Ejendomsselskab og mulighederne for yderligere at forebygge disse.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **25. Orientering om driftssager**

### **Stationsgården**

Kommunen har været i gang med omlægning af vandledninger i forbindelse med renoveringen af Banegårdspladsen, hvilket har betydet gravearbejde på afdelingens areal ved Banetofte 18-20. I den forbindelse har serviceleder Gert Jensen overbevist kommunen om, at udskifte et stik ind i afdelingen, uden beregning.

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

Afdelingsmødet besluttede at etablere 2 gæsteparkeringspladser i Banetoften. Der er nu udarbejdet et regelsæt til brug for de 2 pladser, der tages i brug efterhånden som de bliver ledige.

Driften og afdelingsbestyrelsen arbejder på at få ombygget afdelingens sløjfeanlæg til et stikledningsanlæg. Afdelingsbestyrelsen ønsker 3 bud på opgaven, som skal præsenteres på et ekstraordinært afdelingsmøde, gerne i 2017.

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Ellebo**

Lokalkontoret er flyttet ind i det "gamle ejendomskontor", der ligger i beboerhuset Baltorpevej 51B.

Der er lavet en ny lejekontrakt på leje af lokalet samt på brugen af det øvrige beboerhus til afholdelse af diverse møder, samtaler etc. Aftalen er godkendt og underskrevet af formandskabet.

Alle møder i Ballerup Ejendomsselskabs regi vil fremadrettet blive afholdt i Ellebo's beboerhus.

Driften har modtaget tilbud fra You See på udskiftning af afdelingens sløjfeanlæg til et stikledningsanlæg. Planen er at anlægget skal skiftes i forbindelse med reoveringen og idriftsættes blokvis, sådan at det følger byggerytmen. Inden vi kommer så langt skal det dog lige godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Driften og afdelingsbestyrelsen skal mødes den 9. juni 2017 til en snak om 360 graders analysen for afdelingen.

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold, dog i begrænset omfang.

## **Lindevang**

Der arbejdes med at ombygge afdelingens sløjfeanlæg til et stikledningsanlæg.

Driften og afdelingsbestyrelsen skal mødes den 7. juni 2017 til en drøftelse af afdelingens 360 graders analyse.

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Driftsfællesskabet Egebjerg**

Servicemedarbejder Nina Vang Larsen er stoppet på grund af driftsmæssige tilpasninger i driftsfællesskabet.

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

## **Egebjergvang**

Afdelingen er ved at få udskiftet tagrender, der mange steder er utætte. Opgaven løber over de næste 7 år og der er afsat 100.000 kr. årligt. I forbindelse med dette arbejde, har det vist sig, at nogle blyinddækninger er utætte, disse udskiftes derfor samtidig.

Der udskiftes faldstammer i krybekældre, da disse ikke har et korrekt fald, hvilket betyder at vask, toilet etc. oftere stopper til. De udvendige trapper til 1.sals lejlighederne er også i gang med at blive udskiftet. De skiftes over en 4-årig periode.

Lokalkontoret er fraflyttet kontorlokalet i Teglværket.

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Skotteparken**

Der arbejdes fortsat på løsninger til ændring af Glashusenes konstruktion, så de kan bruges til sociale formål med begrænset møblement. Ejendomskontoret har indhentet tilbud på rådgivning til dette arbejde hos Gaihede, som var til møde med afdelingsbestyrelsen for at udbyde det fremsendte tilbud. Afdelingsbestyrelsen har godkendt tilbuddet og Gaihede begynder så småt at arbejde på mulige løsninger.

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Tøndehvælv**

Landbyggefonden var på besigtigelse i Tøndehvælv den 22. marts 2017.

Besigtigelsen gik godt og Landbyggefonden meddelte efterfølgende, at de giver støtte til stort set alle de forhold, der var beskrevet i den fremsendte ansøgning. Ydermere giver Landbyggefonden drifts/huslejestøtte, således at huslejestigninger begrænses og i bedste fald kan undgås.

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Egestrædet**

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. Der er aftalt møde mellem afdelingsbestyrelsen og driften den 27. juni 2017, hvor det videre forløb aftales.

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold.

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

## **Thermologica**

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Sønderhaven**

Der er konstateret en ny vandskade i bygning 1. Denne gang i omklædningsrummet i kælderen, hvor et rør er blevet utæt grundet korrosion. Sagen er meldt til Kornerup.

Der har været problemer med ventilationen i bygning 3 grundet en defekt føler, problemet er rettet.

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Søfryd**

Fastgørelsen af larmende skifferplader er nu afsluttet. Jørgen fra Bascon udsender mangelliste til beboerne, for at tjekke op om alle problemerne er endeligt løst.

Der er foretaget fugtmålinger i ydrevæggene, grundet fugtskjolder flere steder.

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Lundegården**

Driften og afdelingsbestyrelsen har afholdt markvandring den 8.-9. maj 2017, hvor alle kvarterer blev besigtiget.

Der er igangsat udskiftning af alle 325 "toppe" på afdelingens lamper i terræn til en LED model, der gerne skulle nedsætte strømforbruget markant.

Onsdag den 7. juni 2017 blev der udført en APV-gennemgang i afdelingen. Resultatet blev en rapport uden bemærkninger. Afdelingen har modtaget sin trivselsrapport, der viser et meget flot resultat og tyder på at alle medarbejdere i afdelingen trives, og har en fornuftig balance i deres arbejdsdag.

Derudover pågår almindelig drift og vedligehold.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **26. Beboerklagenævnssager**

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 26** oversigt over beboerklagenævnssager i Ballerup Ejendomsselskab for perioden 2014-2017.

# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

Bilag 26: Statistik for beboerklagenævnssager 2014-2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Statistikken viser stadig et lavt antal sager og overvejende medhold til boligorganisationen.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 27. Eventuelt

### **Organisationsbestyrelsesmøder i 2017:**

Tirsdag den 19. september 2017, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 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 Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Tirsdag den 19. juni 2018, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Tirsdag den 18. september 2018, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

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

### **Repræsentantskabsmøde i 2017:**

Tirsdag den 5. december 2017, kl. 19.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

### **Repræsentantskabsmøde i 2018:**

Tirsdag den 4. december 2018, kl. 19.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 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, Baltorpvej 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)



# Dagsorden

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. juni 2017

Udsendt den 23. juni 2017

*Der var ingen punkter under eventuelt.*

*Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 20.05.*