

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

## Organisationsbestyrelsesmøde den 17. marts 2015, kl. 17.00 i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85, 2750 Ballerup

**Til stede:** *Inge Størring Petersen, Susann Taha, Hanne Wittus, Annie Sachse, Jette Engel Andersen, Bent Gregersen, Tom Nielsen, Ole Andersen og John Olsen (fra punkt 8)*

**Afbud fra:** *Gert Jensen*

**Fra KAB:** *Margrete Pump, Marianne Vittrup, Finn Larsen, John Petersen og Jens Løth*

### Indholdsfortegnelse

Selskabet: .....	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	4
3. Driftsbudgetter 2015/2016 .....	4
4. Ellebo - helhedsplan.....	5
5. Ellegården.....	9
6. Egebjerggård - nybyggeri.....	10
7. Lindevang - vurdering af renoveringsmuligheder.....	11
8. Lundegården - godkendelse af byggeregnskab, renovering af 628 gårdhavehuse .....	13
9. Lundegården - byggeskadesag, budget, regnskab og finansiering til godkendelse samt endelig afslutning.....	13
10. Ballerup Kommune - boligaftale .....	14
Sager til orientering:.....	15
11. Ballerup Ejendomsselskab - seminar 2015 .....	15
12. Stationsgården - helhedsplan .....	15
13. Egebjergvang - udskiftning af altandøre, vinduer, malerbehandling af hoveddøre samt træbeklædning, status.....	16
14. Skotteparken - energi og ventilation, status .....	17
15. Tøndehvælv - fugtskader .....	17

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

16. Thermologica - fugtskader .....	18
17. Søfryd - status .....	18
18. COOP-sagen.....	19
19. Orientering om Udbetaling Danmark .....	19
20. Ny boligaftale.....	20
21. KAB's målsætningsprogram 2015 - 2018.....	21
22. Sønderhaven – adgangsvej.....	22
23. Tilbud om film fra JS Danmark .....	23
24. Orientering om driftssager.....	23
25. Beboerklagenævns sager .....	25
26. Eventuelt.....	26

## Bilagsfortegnelse

Bilag 3: Afdelingsbudgetter 2015/2016 .....	4
Bilag 4: Beboermøde om Helhedsplan .....	8
Bilag 4.1: Talepapir til beboermøde om Helhedsplan den 20. januar 2015 .....	8
Bilag 4.2: Genhusning i forbindelse med helhedsplaner og lignende.....	8
Bilag 8: Lundegården, byggeregnskab - reovering af 628 gårdhavehuse .....	13
Bilag 9: Revisionsgodkendt byggeregnskab den 12. juni 2013.....	14
Bilag 9.1: Byggeskadefondens regnskabsafgørelse og fordelingsnøgle af den 28. november 2014.....	14
Bilag 10: Forslag til fleksible kriterier .....	14
Bilag 21: KAB's målsætningsprogram 2015 - 2018.....	22
Bilag 22: Sønderhaven - tilkørselsvej .....	23
Bilag 23: Oversigt over beboerklagenævns sager 2012-2015 .....	25

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

*Formanden bød velkommen til organisationsbestyrelsesmødet, særligt til kundedirektør Margrete Pump, og bad efterfølgende om at få tilføjet to ekstra punkter til dagsordenen. Punkterne blev tilføjet som punkt 22 og 23, og de resterende punkter blev flyttet tilsvarende på dagsordenen.*

## Selskabet:

### 1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 25. november 2014 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

Inge Støvring Petersen har pr. e-mail den 10. december 2014 fremsendt følgende rettelselser til referatet:

- Under "Til stede" står der Tom Andersen, dette rettes til Tom Nielsen
- På side 28, afsnit 4 mangler der et "e" i foretages

Det endelige referat er tilrettet med ovennævnte rettelselser. Der er ikke modtaget yderligere kommentarer og/eller rettelselser til referatet, og dette vil blive fremlagt til formandens underskrift.

Indstilling: Referatet godkendes og underskrives af formanden.

*Referatet blev godkendt med de ovennævnte rettelselser 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.

*Revisionsprotokollen blev taget til efterretning.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

## Sager til beslutning:

### 3. Driftsbudgetter 2015/2016

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	653,87	1,68 %
Ellebo	790,95	0,37 %
Egebjergvang	1.041,95	1,33 %
Egebjergvang ungdomsboliger	802,92	0,83 %
Lindevang	1195,28	7,08 %
Skotteparken	974,00	2,83 %
Tøndehvælv	970,97	5,21 %
Egestrædet	905,96	3,28 %
Thermologica	838,67	2,03 %
Sønderhaven	1.250,31	0,26 %
Søfryd	1.081,98	1,18 %
Lundegården	1100,71	1,77 %
Lundegården ungdomsboliger	1.061,02	0,66 %

Det skal dog bemærkes, at afdelingerne Thermologica, Søfryd, Sønderhaven og Lundegården afholder deres ordinære afdelingsmøder efter dagsordenens udsendelse, hvorfor en godkendelse af budgetterne sker med forbehold for afdelingsmødernes godkendelse af de respektive budgetter.

#### Bilag 3: Afdelingsbudgetter 2015/2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender budgetterne for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

*De sidste budgetter er godkendt på afdelingsmøderne. Egestrædet har fulgt målsætningen om at hæve henlæggelserne, ligesom Stationsgården og Lundegården.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne for perioden den 1. juli 2015 – 30. juni 2016.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

## 4. Ellebo - helhedsplan

### Status

Den 20. januar 2015 blev det på et ekstraordinært afdelingsmøde i Ellebo besluttet at gennemføre helhedsplan for afdelingen. På baggrund af Landsbyggefondens finansieringsskitse havde KAB udarbejdet beslutningsgrundlag for projektet samt huslejekonsekvens til beboernes godkendelse. Se **bilag 4** om projektindhold og økonomi, "Beboermøde om Helhedsplan" samt **bilag 4.1** "Ellebo Beboermøde talepapir".

KAB har aftalt en køreplan med Ballerup Kommune vedrørende Skema A-behandling af såvel helhedsplan som nybyggeridelen.

Skema A-ansøgningen vil blive behandlet særskilt for helhedsplanen og nybyggeri. Helhedsplanen vil blive behandlet på kommunalbestyrelsesmødet i Ballerup Kommune den 27. april 2015 og nybyggeriet den 22. juni 2015.

Forskydningen er foretaget, dels af hensyn til den politiske behandling, og dels sådan at der gives 2 måneders ekstra tid til projekteringen, idet der er en fast grænse på 9 måneder fra skema A-tilsagn til skema B-ansøgning for nybyggeridelen.

Ellebo vil få tilsagn fra Landsbyggefonden i 2015, eventuelt fordelt over to år.

Projektorganisationen har været drøftet med den engelske vinder af konkurrencen. Det forventes, at der vil blive fundet en dansk ingeniør, for at sikre kendskab til danske forhold, eventuelt i miniudbud for at sikre en konkurrencedygtig pris. Denne model er ved at blive kvalificeret hos Kammeradvokaten, hvorefter der vil blive indgået kontrakt med Adam Khan Architects.

Miniudbuddet af bygherrerådgiver er under forberedelse og udsendes, når projektorganisationen er juridisk afklaret.

### Helhedsplan - godkendelse af skema A-økonomi

KAB forbereder skema A til behandling i Ballerup Kommune på grundlag af budget fra Landsbyggefonden og med indhold og huslejekonsekvens, som godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde den 20. januar 2015.

Finansieringen er tidligere godkendt af organisationsbestyrelsen pr. e-mail, som beskrevet i e-mail af den 22. januar 2015 - med forbehold for kommunens endelige godkendelse:

Forventede støttede arbejder andrager	182.833.545 kr.
Forventede ustøttede arbejder andrager	88.606.288 kr.
Samlet anskaffelsessum	271.439.833 kr.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

Husleje pr. m<sup>2</sup>/år efter ombygning 902 kr.

## **Nybyggeridelen skema A-økonomi**

KAB forbereder skema A til behandling i Ballerup Kommune - med forbehold for kommunens endelige godkendelse:

Kommunalt bidrag 10 %	12.690.728 kr.
Beboerindskud 2 %	2.538.146 kr.
Lån 88 %	111.678.405 kr.
Samlet anskaffelsessum	126.543.320 kr.
Husleje pr. m <sup>2</sup> /år	1.119 kr.*

\* Der tages forbehold for huslejeniveauet, da driftsbudgettet er under udarbejdelse.

## **Beboerkommunikation**

Ved store renoveringsprojekter med permanent genhusning, er der ofte et stærkt behov for at få iværksat kommunikation til beboerne, sådan at der kan skabes tryghed omkring projektet.

For bedst muligt at kunne levere rettidig og tilstrækkelig information anbefales det, at der indgås samarbejde med en ekstern kommunikationskonsulent. Søren Houen Schmidt, Re-kommanderet, har erfaring med beboerkommunikation, bl.a. fra Urbanplanen - se eksempel på [http://issuu.com/lftu/docs/opslagstavlenh\\_j](http://issuu.com/lftu/docs/opslagstavlenh_j) - og senest fra Bellahøj og AKB Hedemarken.

Forslag til kommunikationsplan:

### **1**

Opstart

#### **1.0**

Rundvisning i Ellebo - møde med byggeudvalget

Indsigt i og viden om Ellebo og introduktion til kommunikationsudfordring/opgave

Umiddelbart oplæg til kommunikationsløsning

Pris 7.500 kr.

#### **1.1**

Gennemarbejdet oplæg til kommunikationsløsning - inkl. grafisk skabelon og sammentænkning til øvrige kommunikationskanaler

Godkendelse/tilretninger

Pris 12.500 kr.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

## 2

Første nyhedsbrev

Indsamling af input (interviews, skriftligt materiale etc.)

Bearbejdning og udkast

Feedback

Tilretninger

Endeligt materiale klar til print/distribution

Øvre ramme op til 20.000 kr. pr. beboerkommunikation

Det skønnes, at der vil være behov for at udsende beboerkommunikation ca. hver 3-4 måned frem til skema B.

### **Genhusning i forbindelse med helhedsplan**

Ved gennemførelse af helhedsplaner eller andre store renoveringer, skal der ofte ske genhusning af beboerne. Det er også aktuelt i forbindelse med den kommende helhedsplan i afdeling Ellebo.

Vedlagt som **bilag 4.2** er notat af den 30. april 2014 om genhusning, der beskriver de overordnede forhold ved genhusning. Notatet er generelt og forelægges til behandling i relevante boligorganisationers bestyrelse, i forbindelse med der skal gennemføres helhedsrenoveringer.

Er der konkrete forhold i den enkelte sag, der enten afviger eller ikke er beskrevet i notatet, træffes der særskilt beslutning herom, efter drøftelse i de udvalg der er i den enkelte afdeling.

I forbindelse med gennemførelse af helhedsplanen i Ellebo bliver der nedlagt 60 stk. 1-rumsboliger, hvor beboerne skal permanent genhuses. På den baggrund er genudlejningen af 1-rumsboliger i Ellebo stoppet fra den 24. februar 2015.

Derudover bliver ca. 120 boliger berørt af ombygning, enten fordi de bliver større, eller de bliver mindre. Beboerne i de pågældende boliger skal tage stilling til, om de ønsker at blive boende i den ombyggede bolig. Ønsker de ikke det, skal de tilbydes permanent genhusning.

Derudover kan det komme på tale, at et antal husstande skal genhuses midlertidigt, medens der pågår byggearbejder i deres bolig.

Administrationen forventer at indkalde de berørte beboere til orienteringsmøder, umiddelbart efter der foreligger skema A-godkendelse ultimo april 2015. Det planlægges at holde møder med beboerne i forskellige grupper afhængig af, hvorledes de bliver berørt af genhusningen.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

Umiddelbart efter orienteringsmøderne gennemføres der individuelle samtaler med de berørte husstande, hvor deres ønsker og de forskellige forhold i forbindelse med genhusning afklares. Disse møder forventes gennemført i løbet af maj og juni måned 2015.

Det er boligselskabets opgave at genhuse de beboere, der skal genhuses permanent. På den baggrund skal det foreslås at stoppe genudlejning af alle relevante opsagte boliger fra det tidspunkt, hvor skema A er godkendt. Det forventes ikke, at der er efterspørgsel efter store 4-rums boliger i eksempelvis Lundegården, hvorfor de fortsat bliver genudlejet.

Når de individuelle samtaler er gennemført, foreligger der et øveblik over behovet for boliger, hvorefter genudlejning af de boliger, der ikke skal anvendes til genudlejning, kan genoptages.

Da genhusningsbehovet er relativt stort, og der er relativt få boliger i de andre afdelinger, der matcher de 60 stk. 1-rumsboliger på størrelse og pris, foreslås det, at der rettes henvendelse til de øvrige boligorganisationer i kommunen om støtte til genhusning.

Bilag 4: Beboermøde om Helhedsplan

Bilag 4.1: Talepapir til beboermøde om Helhedsplan den 20. januar 2015

Bilag 4.2: Genhusning i forbindelse med helhedsplaner og lignende

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bedes godkende skema A-økonomien og bemyndige byggeudvalget til at godkende endeligt skema A. Endvidere bedes organisationsbestyrelsen godkende en økonomisk ramme på 100.000 kr. til beboerkommunikation. Derudover bedes organisationsbestyrelsen godkende genhusningsnotatet af den 30. april 2014 som grundlag for genhusning i boligorganisationen samt tage til efterretning, at genudlejning af 1-rums boliger i Ellebo er stoppet og godkende, at genudlejning af alle relevante boligtyper i hele boligorganisationen stopper efter godkendelse af skema A - samt at der rettes henvendelse til de øvrige boligorganisationer i kommunen om støtte til genhusning.

*Formanden foreslog, at byggeudvalget udvides med 3 repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen, i stedet for at have både et byggeudvalg og en følgegruppe. Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig forslaget.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte skema A-økonomien og bemyndigede byggeudvalget til at godkende endeligt skema A.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte en økonomisk ramme på 100.000 kr. til beboerkommunikation.*

*Finn Larsen orienterede om KAB's normale procedurer vedrørende genhusning.*



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte genhusningsnotatet som baggrund for genhusningen i Ellebo, at genudlejning af relevante boliger i Ballerup Ejendomsselskab stopper efter godkendelse af skema A samt at der rettes henvendelse til de andre boligorganisationer i kommunen og til selve kommunen om støtte til genhusning.*

*Projektet er i øvrigt en del af udstillingen "Housing Welfare" på Arkitektskolen, som løber frem til den 14. maj 2015. Udstillingen er åben hver dag fra kl. 11 - 18, på Danneskiold-Samsøes Allé 51.*

## 5. Ellegården

Forhandlingerne med Vestforbrænding om nedlægningen af Ellegårdens varmecentral er nu ved at være ved vejs ende. Der foreligger nu en endelig aftale mellem Vestforbrænding og Ellegårdens varmecentral. Aftalen er principgodkendt af bestyrelsen for Ellegårdens varmecentral og mangler kun underskrift fra formanden for bestyrelsen, Christian Høgsbro.

Vestforbrænding overtager den 1. april 2015 ansvaret for varmeleverancerne samt ansvaret for driften af jordledninger og kedler m.v. og afregner varmeforbrug via kundernes målere. Det betyder, at varmetabet i ledningerne pr. denne dato ikke længere dækkes direkte af Ellegårdens kunder, men af hele Vestforbrændings system.

Vestforbrænding sætter snarest gang i renoveringen af boilerrum efter behov.

Når Vestforbrænding har renoveret alle boilerrum, vil de foretage en omkobling af ledningsnettet, således at varmecentralen bliver overflødig. Vestforbrænding nedtager ikke kedler m.v. Fremtiden for kedler og andre tekniske installationer samt bygningen skal afklares af Ellegårdens varmecentral.

Ellegårdens administration AAB, skal frem til den 1. april 2015 varetage den normale administration af Ellegårdens varmecentral, og der skal pr. den 31. marts 2015 udarbejdes et afsluttende regnskab for Ellegårdens varmecentral I/S. Der skal således indhentes en revisorerklæring om restafskrivningen pr. den 31. marts 2015.

AAB har tilbudt at stille personale til rådighed (mod betaling) for drift af centralen fra den 1. april 2015 og indtil tilkobling af de enkelte boilerrum er foretaget.

Når den eksisterende CTS-overvågning frakobles, bør der etableres ny overvågning i et samarbejde med Vestforbrænding (placering af målepunkter). Dette aftales mellem kunderne og Vestforbrænding, og er forhandlingsudvalget uvedkommende.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

AAB har udsendt orienteringsbrev, som KAB har modtaget ultimo februar 2015. Vestforbrænding forventes meget snart at udsende aftale om den direkte tilslutning til Vestforbrænding.

Tilbage står afgørelsen om, hvad der skal ske med varmecentralbygningen. Her er nedsat et udvalg med repræsentanter for Baldersbo, AAB og Ellebo (Leo Andersen og Alex Rytte, KAB), da det er de tre parter, der står for det egentlige ejerskab af selve bygningen.

Det skal afklares om nogen part er interesseret i at overtage bygningen, eller om bygningen skal rives ned. Den endelige økonomi i dette kan først afklares når, dels det endelig regnskab for Ellegårdens varmecentral foreligger, og dels når det er endelig fastlagt, hvad der skal ske med bygningen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og bemyndiger formandskabet til at underskrive aftale med Vestforbrænding.

*Vestforbrænding har fremsendt aftale til underskrift, som er ved at blive gennemset i KAB.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bemyndigede formandskabet til at underskrive aftalen med Vestforbrænding.*

## 6. Egebjerggård - nybyggeri

KAB har med Ballerup Kommune fastlagt omfanget af magelæg mellem kommunen og nabogrunden, sådan at der kan etableres en grund svarende til skitseforslag og lokalplan. Efter magelæg sælges kommunens andel til byggesagen.

Kommunen har tilskrevet naboen i oktober 2014, og KAB har via landinspektør LE34 leveret udkast til magelæg mellem parterne for at fremme processen. KAB har efter aftale med Ballerup Kommune kontaktet CPM Invest A/S, der er administrator for grundejer.

Det er aftalt, at CPM Invest A/S nu vurdere forespørgslen og vender tilbage. Der har på grund af sygdom endnu ikke været set på sagen.

KAB har aftalt med Ballerup Kommune, at skema A behandles på kommunalt bestyrelsesmøde den 26. maj 2015, såfremt der kan fremskaffes en positiv tilkendegivelse fra naboejendommens ejer vedrørende magelæg og hermed adkomst til grunden.

KAB leverer skema A-ansøgning senest den 11. maj 2015.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

Miniudbud for bygherrerådgiver afventer skema A-godkendelse.

## Godkendelse af skema A

KAB forbereder skema A til behandling i Ballerup Kommune med nedenstående økonomi - med forbehold for kommunens endelige godkendelse:

Kommunalt bidrag 10 %	8.109.209 kr.
Beboerindskud 2 %	1.621.842 kr.
Lån 88 %	71.361.043 kr.
Samlet anskaffelsessum	81.092.094 kr.
Husleje pr. m <sup>2</sup> /år	1.144 kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender skema A-økonomien, samt tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen godkendte skema A-økonomien og tog orienteringen til efterretning.*

## 7. Lindevang - vurdering af renoveringsmuligheder

Vi er blevet bedt om at se på, hvilke muligheder der er for at renovere ungdomsboligerne i Lindevang. Til brug for dette foreligger en tilstandsvurdering udført af Rambøll i maj 2013 samt et foreløbigt notat fra seniorkonsulent i KAB, Gert Nielsen.

### Rambølls vurderinger

Det er tydeligt, at afdelingen lider af en række byggetekniske udfordringer. Dem beskriver Rambøll så udmærket, og beskriver i øvrigt to mulige renoveringer:

- Forslag 1 omfatter de mest nødvendige byggetekniske tiltag, som de vurderer nødvendige, for at afdelingens tilstand ikke forværres yderligere. Økonomien i dette forslag løber op i 7,8 mio. kr. i 2013 priser,
- Forslag 2 omfatter en renovering som de betegner som en fremtidssikring af ejendommen rent teknisk og løber op i ca. 21,8 mio. kr.

Tallene skal holdes op mod, at afdelingen består af 21 boliger.

Tilstandsvurderingerne omhandler ikke muligheder for finansiering eller vurderingen om brugsværdien af boligerne, herunder om de lever op til de krav, som lejerne måtte have.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

## **Foreløbig økonomisk vurdering**

Gert Nielsen fra KAB har vurderet i hvor stort omfang, dele af forslag 1 kan gennemføres uden betydelig huslejepåvirkning. Det er måske muligt, såfremt der kan opnås støtte fra Landsbyggefonden, opnås fritagelse for forsat betaling på udamortiserede lån og opnås alternativ finansiering til renovering af køkkener og badeværelser.

Forslag 2 om en totalrenovering vurderes i første omgang til at være nærmest uopnåelig, da vi i så fald skal renovere for over 1 mio. kr. pr. ungdomsbolig (de er ca. 33 m<sup>2</sup> i gennemsnit).

## **Det videre arbejde**

Vi har endnu ikke haft lejlighed til at gennemregne de opstillede scenarier eller vurdere, om der kan opstilles andre, men i og med at den kommende helhedsplan for Stationsgården presser sig på, skal der naturligvis også findes en langsigtet løsning for disse boliger.

Vi forestiller os, at der skal vurderes følgende:

- Kan de nødvendige arbejder i forslag 1 gennemføres, herunder om der kan forventes støtte fra Landsbyggefonden. Hvilken økonomi vil det medføre, og hvilket resultat vil vi opnå rent tekniske og med hvilken bo-værdi?
- Kan forslag 2 gennemføres og i givet fald under hvilke forudsætninger, under hvilken økonomi og med hvilket resultat til følge?
- Kan det lade sig gøre at sammenlægge nogle boliger? Ommærke dem til familieboliger eller eventuelt ombygge dem med støtte efter reglerne i nybyggeribestemmelserne?

Disse forhold, mener vi, skal klarlægges inden der kan tages en endelig beslutning om strategien for afdelingen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter at iværksætte ovennævnte undersøgelser via Center for Byggeri. Såfremt at der på et tidspunkt gennemføres en renovering, indgår tidsforbruget til disse udredninger i honoraret for sagen, ellers afregnes efter medgået tid. Der arbejdes indenfor et maksimum af 18.750 kr. inkl. moms

*Organisationsbestyrelsen besluttede at iværksætte ovennævnte undersøgelser og bevilgede maksimalt 18.750 kr. til undersøgelserne.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

## 8. Lundegården - godkendelse af byggeregnskab, renovering af 628 gårdhavehuse

Der er udarbejdet byggeregnskab vedrørende renovering af 628 gårdhavehuse i Lundegården. Byggeregnskabet vedlægges som **bilag 8**.

Regnskabet balancerer med en anlægssum på 798.971.630 kr.

Bilag 8: Lundegården, byggeregnskab - renovering af 628 gårdhavehuse

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

*Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.*

## 9. Lundegården - byggeskadesag, budget, regnskab og finansiering til godkendelse samt endelig afslutning

Byggesagen er afsluttet den 16. maj 2013. Der er udarbejdet revisionsgodkendt byggeregnskab den 12. juni 2013 (**bilag 9**), og KAB har modtaget Byggeskadefondens regnskabsafgørelse og fordelingsnøgle af den 28. november 2014 (**bilag 9.1**).

Budget og regnskab ser derfor ud som følgende:

	<u>Regnskab</u>	<u>Budget</u>	<u>Difference</u>
Byggeskadefondens dækning	4.677.909	4.067.900	
Dispositionsfondens, lån	868.198	644.100	
Landsbyggefondens, egen trækningsret	601.352	330.000	
<b>I alt</b>	<b>6.147.459</b>	<b>5.042.000</b>	<b>1.105.459</b>

Grunden til budgetoverskridelsen er bl.a. nødvendige vedligeholdelsesarbejder vedrørende udskiftning af rør i teknikskab, forgæves gravning efter eksisterende stophaner i terræn, da opdaterede tegninger var en umulighed at fremskaffe samt forbedringsarbejder ved monterning af kvartervis nye stophaner.

Udgiften til administration blev grundet Byggeskadefondens samlede behandlingstid og byggeperiodens længde på over 5 år væsentligt dyrere end først antaget.

Den mindre difference under kolonnen regnskab, Byggeskadefondens dækning og den tilsvarende lille merudgift under kolonne Regnskab, Dispositionsfondens, lån i forhold til byggeregnskabet skyldes, at Byggeskadefonden ikke har villet acceptere KAB's udgiftsstørrelse til revisionshonorar og derfor kun ville dække, hvad der svarer til halvdelen. Den lille merudgift på 11.875 kr. må derfor dækkes af selskabets dispositionsfond.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

KAB betragter herefter sagen som værende endeligt afsluttet.

Bilag 9: Revisionsgodkendt byggeregnskab den 12. juni 2013

Bilag 9.1: Byggeskadefondens regnskabsafgørelse og fordelingsnøgle af den 28. november 2014

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender ovenstående budget, regnskab og finansiering.

*Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskab samt finansieringen.*

## 10. Ballerup Kommune - boligaftale

Der er afholdt en række møder mellem Ballerup Kommune og administratorer repræsenterende de almene boligorganisationer i kommunen for at forberede en boligaftale.

Ballerup Kommune har et ønske om en hurtig sagsbehandling. Et forslag er dog endnu ikke udarbejdet af arbejdsgruppen, men det forventes klart inden for ca. 1 måned.

Målet for boligaftalen er at sikre en afbalanceret beboersammensætning i alle afdelinger. Arbejdsgruppen har udpeget tre kriterier, boligafdelingerne tænkes at blive målt på:

1. Arbejdsmarkedstilknytning
2. Alder
3. Uddannelsesniveau

Det forventes, at aftalen vil lægge op til bevidst brug af både kommunal anvisning og fleksibel udlejning for at nå sikre balance.

Ballerup Kommune ønsker, at en større andel af boligerne udlejes gennem kommunal anvisning eller fleksible kriterier.

Der lægges op til en ensartet formulering af de fleksible kriterier på tværs af boligorganisationerne i kommunen. Forslag til fleksible kriterier boligorganisationerne kan benytte, vil blive eftersendt som **bilag 10**, når disse foreligger fra Ballerup Kommune.

Bilag 10: Forslag til fleksible kriterier

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter input til arbejdsgruppens arbejde.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og drøftede intentionerne i aftalen.*

*Organisationsbestyrelsen gik ind for at arbejde med måltal og individuelle aftaler. Boligorganisationen ønsker ikke at forhøje den kommunale anvisning, men er indstillet på at forhøje og differentiere andelen af fleksible kriterier.*

## Sager til orientering:

### 11. Ballerup Ejendomsselskab - seminar 2015

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 25. november 2014 at afholde seminar for beboervalgte den 9-10. maj 2015.

Arbejdsgruppen har fået tilkendegivelser om, at flere vil kunne deltage, hvis mødet i stedet bliver holdt en fredag og lørdag i Ballerup-området uden overnatning. Bookingen af Sinatur Hotel er derfor annulleret og arbejdsgruppen satser på at finde lokalitet til at afholde seminaret enten den 12-13. juni 2015 eller den 19-20. juni 2015.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Arbejdsgruppen har efter samtale med Lars Friis besluttet, at seminaret afholdes i Gilleleje den 20. -21. juni 2015. Udkast til program blev omdelt på organisationsbestyrelsesmødet.*

### 12. Stationsgården - helhedsplan

Landsbyggefonden besigtigede i foråret 2013 Stationsgården med henblik på at vurdere mulighederne for eventuel støtte til en helhedsplan for afdelingen.

På baggrund af besigtigelsen krævede Landsbyggefonden, at der skulle udarbejdes et antal supplerende tekniske tilstandsrapporter for tag og facader. Landsbyggefonden ytrede derudover ønske om, at der i helhedsplanen blev indarbejdet arbejder, som tilvejebringer bedre tilgængelighed i boligerne samt forbedret udnyttelse af bebyggelsens friarealer.

Der er hen over sommeren og efteråret 2014 blevet udført de krævede supplerende undersøgelser af tag og murværk. Disse undersøgelser har været relativt omfattende og teknisk komplicerede. Konklusionerne af disse undersøgelser er herefter indarbejdet i de nye planer. Ballerup Ejendomsselskab besluttede i efteråret 2014, at der kunne arbejdes videre med planerne om at indrette tagboliger i dele af tagetagen. Dette er ligeledes indarbejdet i de nye forslag.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

Rambøll har i afslutningen af 2014 færdiggjort et nyt samlet projektforslag til en helhedsplan for renovering af Stationsgården. Forslaget omfatter følgende 5 hovedpunkter:

- Etablering af 10 nye tagboliger i tagetagen
- Lejlighedssammenlægninger
- Etablering af boliger med fokus på tilgængelighed
- Renovering og efterisolering af tag og facader
- Forbedring af friarealer

Der er i starten af 2015 afholdt en række byggeudvalgsmøder, hvor det nye projektforslag er blevet drøftet og tilpasset afdelingens ønsker. Der vil blive afholdt endnu et par byggeudvalgsmøder hen over foråret 2015, med henblik på at der kan indsendes endelig skema A-ansøgning til Landsbyggefonden i løbet af sommeren 2015.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Afdelingsbestyrelsen ønskede at udpege et medlem mere til følgegruppen. Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig indstillingen og tog i øvrigt orienteringen til efterretning.*

## **13. Egebjergvang - udskiftning af altandøre, vinduer, malerbehandling af hoveddøre samt træbeklædning, status**

Byggesagen har fulgt tidsplanen, og der blev den 4. december 2014 afholdt afleveringsforretning. Afhjælpning af de sidste mangler er afsluttet primo februar 2015.

### **Økonomi**

Byggesagens budget holder. Det forventes tillige, at det endelige regnskab ender et stykke under det godkendte budget.

Det endelige byggeregnskab bliver fremlagt og forventeligt godkendt af følgegruppen ultimo marts 2015.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

## 14. Skotteparken - energi og ventilation, status

Der er indkaldt til møde vedrørende sagen den 24. marts 2015 i Teglværket, hvor Finn Sørensen og Jan Cronquist fra KAB/Energi deltager sammen med den øvrige gruppe. Nedenstående punkter skal blandt andet drøftes:

- Det er klarlagt, at det eksisterende anlæg ikke fungerer optimalt alle steder, og vi er vist nogenlunde enige om ikke at vedligeholde mere på anlægget, da det er nedslidt.
- Der er modtaget tilbud på et nyt ventilationsanlæg fra JT3 Klima, pris ca. 1 mio.
- Det er tidligere klarlagt, at det ikke er rentabelt at investere i de eksisterende solfangeranlæg.

Mødets formål er at ende i en afklaring af det projekt, der skal arbejdes videre med. Hvilken type anlæg? Skal der undersøges mulighed for solcelleanlæg, der kan drive ventilationsanlægget? Skal solcelleanlægget også bruges til lyset på afdelingens fællesarealer?

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 15. Tøndehvælv - fugtskader

Der er fremsendt ansøgning til Byggeskadefonden om dækning af skader på facaderne samt på vinduerne i Tøndehvælv.

Byggeskadefonden har afvist ansøgningen på baggrund af, at afdelingen er mere end 20 år gammel. Vi var klar over at vi var meget tæt på, men da der i KABAS stod februar 1995 som ibrugtagning, prioriterede vi at indsende ansøgningen hurtigst muligt, i stedet for at lede efter den eksakte dato, som ikke var umiddelbart tilgængelig. Desværre viste det sig at Byggeskadefonden havde den korrekte dato.

Ved forespørgsel i Landsbyggefonden er det bekræftet, at det er muligt at ansøge Landbyggefonden om at de støtter udbedringen af skaderne, og at det principielt er muligt at få støtte her.

Vi er i øjeblikket i gang med at undersøge, hvad der skal til af yderligere undersøgelser og hvad de koster, for at kunne søge om støtte hos Landsbyggefonden. Organisationsbestyrelsen underrettes når KAB har de nødvendige oplysninger.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

Det kan vise sig, at det er en fordel at få en sag i Landsbyggefonden i stedet for i Byggeskade-fonden, da byggeskadefonden jo er en forsikringsdækning, hvor de altid fratrækker opbrugt levetid, hvorimod Landbyggefonden i stedet ser på hvad huslejen er i forhold til tilsvarende byggerier.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*KAB har siden dagsordenens udsendelse vurderet, at skadens omfang gør det muligt at ansøge hos Landsbyggefonden. Dette kræver dog yderligere dokumentation, som kan gennemføres for 45.000 kr. ud over det allerede bevilgede. Dokumentationen skal indeholde yderligere beskrivelser af omfanget samt budget for renoveringen.*

*Notatet som blev omdelt på organisationsbestyrelsesmødet er vedlagt som **bilag 15**.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte, at der bruges yderligere 45.000 kr. til at beskrive omfanget af samt budget for renoveringen.*

## 16. Thermologica - fugtskader

Der har været fugtskader i 3 badeværelser, som alle er blevet renoveret. Udgiften er lagt ind i afdelingens budget som en afskrivning over 10 år. Det vurderes på nuværende tidspunkt, at afdelingen kan bære udgiften, og sagen afsluttes hermed.

I fald der kommer flere fugtskader, vil sagen blive fremlagt organisationsbestyrelsen på ny.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 17. Søfryd - status

### 1-årsmangler

De sidste 1-års mangler samt mangler påtalt ved Byggeskadefondens gennemgang blev udført lige inden jul 2014.

### Energiforbrug

Varmeforbruget i byggeriet er større end beregnet, og KAB har reklameret over forholdet. KAB har sammen med garantistiller og sagsingeniør Balslev arbejdet på at afklare årsager til den fejlagtige drift, og der er nu fremkommet et konkluderende notat til afhjælpning fra Balslev.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

Det overvejes, om forslaget skal sendes til ekstern udtalelse, inden der tages stilling til, om udbedringen skal sættes i værk af garantistiller. KAB ønsker sikret, at det fremkomne forslag rent faktisk også vil levere det aftalte. Bygherrerådgiver Bascon har foreløbig fremsendt bygherrens foreløbige kommentar til det fremsendte forslag, og det er aftalt med garantistiller at mødes indenfor 14 dage for at tage stilling til det videre forløb.

## **Vandskade i penthouse-bolig**

Årsagen til vandskaden er kortlagt og forholdet er udbedret. Der arbejdes med en model, hvor garantistiller forlænger garantiperioden for denne del af arbejdet, således at hvis en lignende skade skulle opstå, vil den være dækket af garantien. Garantistiller overvejer, om der kan indgås en sådan aftale, og det tages op på det kommende møde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **18. COOP-sagen**

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 137 på mødet den 23. februar 2015. Købet forventes derfor gennemført efter indsigelsesperioden.

Innovator har holdt statusmøde med afdelingsbestyrelsen i Lundegården den 16. februar 2015 om facadeudtrykket mod bebyggelsen, adgangsveje fra bebyggelsen mv.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **19. Orientering om Udbetaling Danmark**

Organisationsbestyrelsen blev på mødet den 23. september 2014 orienteret om, at Udbetaling Danmark udbetaler boligsikring og boligydelse direkte til Ballerup Ejendomsselskab via KAB. En uddybet forklaring af ordningen følger her:

Udbetaling Danmark blev etableret i 2010 og drives af ATP i Hillerød. Ideen er at samle offentlige udbetalinger ét sted for at opnå effektiv og ensartet behandling af borgerne. I marts 2013 overtog Udbetaling Danmark ansvaret for fastsættelse og udbetaling af den individuelle boligstøtte (boligsikring og boligydelse).

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

Udbetaling Danmark trækker data om den enkelte almene bolig fra et centralt huslejeregister, kaldet Boligportalen. Den er oprettet i Landbyggefondens regi som en udbygning til det eksisterende register over alle almene boliger - [www.DanmarkBolig.dk](http://www.DanmarkBolig.dk). Alle boligorganisationer skal indberette til Boligportalen. KAB leverer data til det nye register og kvalitetstjekker data. Det er vigtigt, da Udbetaling Danmark baserer udbetalingen af boligstøtte på disse data. Da der er tale om tilpasning til ny lovgivning og myndighedskrav, er KAB's udgifter hertil inkluderet i den normale boligadministration. De enkelte boligorganisationer har derfor ikke haft direkte omkostninger i denne forbindelse.

For den enkelte beboer betyder det, at henvendelser omkring boligstøtten ikke længere kan rettes til kommunen, men skal rettes til Udbetaling Danmark. Det gælder både ved ny ansøgning om boligstøtte og de løbende udbetalinger.

Etableringen af Udbetaling Danmark har gjort det lettere at udbetale boligstøtte direkte til boligorganisationen mod en tilsvarende nedsættelse af lejen for den pågældende lejer. Indbetaling af boligstøtten foregår dermed automatisk, og afdelingerne er altid sikret den del af huslejen, som boligstøtten udgør, også hvis huslejen ikke betales.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 20. Ny boligaftale

Der er indgået en ny boligaftale. Det er overordnet set et godt resultat. Det er en bred politisk aftale (mellem regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti), der giver ro og klarhed om boligpolitikken de næste år.

Med aftalen afsættes en renoveringsramme på:

- 4,2 mia. kr. i hvert af årene 2015 og 2016
- 2,6 mia. kr. i 2017
- 2,5 mia. kr. i 2018
- 2,3 mia. kr. i hvert af årene 2019 og 2020

Af de årlige rammer skal mindst 400 mio. kr. anvendes til forbedret tilgængelighed. Af den samlede ramme frem til 2020 kan anvendes indtil 350 mio. kr. til gennemførelse af vidtgående projekter til energieffektivisering. Derudover skal der i slutningen af 2016 ske en vurdering af køen til Landsbyggefonden og konjunktursituationen.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

Der fastsættes en boligsocial ramme på 465 mio. kr. årligt i perioden 2015-2018. Af denne ramme kan op til halvdelen bruges til huslejenedsættelser. Følgende tre indsatser vil blive prioriteret:

- Tryghedsskabende indsatser
- Indsatser, der bryder den negative sociale arv
- Indsatser med entydig ledelse

Desuden omfatter aftalen en række initiativer vedrørende praktik- og lærlingepladser ved renovering og nybyggeri, samarbejde med socialøkonomiske virksomheder, infrastrukturændringer samt mulighed for nedrivning og nybyggeri.

Med afsæt i rapporten fra MBBL "Den almene boligsektors effektivisering", bliver der nedsat en arbejdsgruppe, der inden sommeren 2015 skal komme med forslag til konkrete og rimelige mål for effektivisering af driften i den almene sektor.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 21. KAB's målsætningsprogram 2015 - 2018

KAB's repræsentantskab vedtog på sit møde den 20. november 2014 - efter indstilling fra KAB's bestyrelse - et nyt målsætningsprogram for KAB for perioden 2015 - 2018.

Mens en række boligorganisationer selv har et målsætningsprogram for den enkelte organisation, skal KAB's målsætningsprogram sikre den overordnede ramme for KAB og KAB-fællesskabet de næste fire år.

KAB's målsætningsprogram sætter kernerdriften og betjeningen af KAB's mange kunder - boligorganisationer, afdelinger, beboere og boligsøgende - i centrum, samtidig med at KAB udvikler sig og sammen med boligorganisationer og -afdelinger også arbejder med bæredygtighed og trivsel.

Målsætningsprogrammet består af 3 temaer og 12 målsætninger samt en række målepunkter, der skal sikre fremdrift for de opsatte mål.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

De tre temaer er:

- Professionel og beboernær kernetrift
- Bæredygtighed med fornuft
- Trivsel i boligområderne

Med temaet "Professionel og beboernær kernetrift" ønsker bestyrelsen at sætte fokus på beboernes oplevelse af, at ejendomskontorerne og KAB er fleksible, korrekte, rettidige og tilgængelige.

Temaet "Bæredygtighed med fornuft" sætter fokus på KAB's bæredygtighedsprofil. Profilen har til formål at sikre KAB-fællesskabet bæredygtige boliger med en økonomi i balance, og hvor mennesker trives.

Temaet "Trivsel i boligområderne" handler om, hvordan den enkelte beboer oplever sin egen situation, føler sig tryk, hørt og accepteret i selve boligen og i boligområdet.

KAB vil sammen med boligorganisationer og -afdelinger arbejde med rammerne for livet i boligområderne. Det handler om at tænke i helheder - både sociale og fysiske.

Målsætningsprogrammets 3 temaer og 12 målsætninger har tilknyttet en række indikatorer (målepunkter), som vil gøre det muligt at måle på fremdriften i forhold til de opstillede temaer og målsætninger. De opstillede indikatorer fremgår af målsætningsprogrammet. Over de kommende fire år vil KAB afreportere på målopfyldelsen over for repræsentantskab og bestyrelse.

Bilag 21: KAB's målsætningsprogram 2015 - 2018.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Kundedirektør Margrete Pump orienterede om intentionerne med målsætningsprogrammet. Organisationsbestyrelsen kvitterede for målsætningsprogrammet som et godt arbejdsredskab. Der er et ønske om større skrifttype i materialer, som udsendes fra KAB.*

## 22. Sønderhaven – adgangsvej

Afdelingsmødet i Sønderhaven er kritisk overfor den adgangsvej, som findes til ældreboligerne, hvor belægningen ikke er egnet til, at der kan køres på den, så beboere og bagage kan sættes af og på ved døren.

Formanden lovede på mødet at se, om selskabet eventuelt kan hjælpe.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

Notat og indstilling fra formanden er vedhæftet referatet som **bilag 22**.

Bilag 22: Sønderhaven - tilkørselsvej

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen bemyndigede formanden til at arbejde videre med at undersøge sagen, herunder at tale med kommunen samt foreslå en mulig løsning.*

## 23. Tilbud om film fra JS Danmark

Formanden har modtaget et tilbud fra JS Danmark om at lave en film for Ballerup Ejendomsselskab til en billigere pris end normalt – 2.820 kr. for en time og 20 minutter. Ballerup Ejendomsselskab skal dog betale 820 kr. pr. md. for royalties for at have brugsret til filmen. Selskabet vil være forpligtet til en bindingsperiode på 6 mdr. Herunder kan aftalen opsiges, men samtidig bortfalder brugsretten så.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at takke nej til tilbuddet.*

## 24. Orientering om driftssager

### **Driftsfællesskabet "Centrum"**

Der blev holdt fælles driftsmøde med de to formænd og driften den 26. februar 2015 på ejendomskontoret.

### **Stationsgården**

Der har været afholdt infomøde med afdelingsbestyrelse, driften og Dan Knudsen, administrator for erhvervslejemålene, hvor vi fik tilrettet de små knaster, der er i øjeblikket. Disse møder afholdes hver 6. måned.

Der blev afholdt ordinært afdelingsmøde den 5. februar 2015, hvor blandt andet budgettet blev godkendt. Der blev behandlet et forslag om husdyrhold, som mødet valgte at sende til urafstemning blandt alle beboere. Denne afstemning afsluttede den 26. februar 2015. Ejendomskontoret modtog i alt 108 stemmer, 29 stemte for og 79 stemte imod forslaget om husdyrhold.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

På afdelingsmødet i februar 2014 blev det aftalt, at afdelingsbestyrelsen skulle arbejde med at finde alternative TV-løsninger til afdelingens beboere. KAB ved Alex Rytte og Balslev har udarbejdet en rapport med nye TV-løsninger og økonomi for afdelingen. Der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde den 19. marts 2015, hvor beboerne skal stemme om den nye aftale med YouSee – "Sløjfeanlæg med digitalt tilvalg".

## **Lindevang**

Der blev afholdt ordinært afdelingsmøde den 19. februar 2015. Ingen beboere mødte op, og der blev således ikke valgt nogen afdelingsbestyrelse.

## **Ellebo**

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde om helhedsplanen den 20. januar 2015 i Gran-toften. Planen blev fremlagt af Pernille Egelund Johansen og Kurt Rytter og blev vedtaget med meget stort flertal.

Der blev afholdt ordinært afdelingsmøde den 19. februar 2015, hvor blandt andet budgettet blev godkendt.

## **Egebjergvang**

Byggesagen vedrørende udskiftning af afdelingens vinduer, døre samt maling af facaderne er ved at være ved vejs ende. Der refter blot nogle få tilrettelser af indfatninger omkring nogle vinduer.

Der er afholdt ordinært afdelingsmøde den 17. februar 2015, hvor blandt andet budgettet blev godkendt.

## **Skotteparken**

Der blev afholdt ordinært afdelingsmøde den 23. februar 2015, hvor blandt andet budgettet blev godkendt.

## **Tøndehvæl**

Der blev afholdt ordinært afdelingsmøde den 18. februar 2015, hvor blandt andet budgettet blev godkendt.

## **Egestrædet**

Der arbejdes fortsat på en løsning på det utætte tag på afdelingens fælleshus "Glashuset". Sagen genoptages den 24. marts 2015, hvor energifolk fra KAB deltager. Det skal blandt andet drøftes, om der skal indtænkes solcelleanlæg på taget eller ej.

Der blev afholdt ordinært afdelingsmøde den 24. februar 2015, hvor blandt andet budgettet blev godkendt. Ydermere blev Bent Andersen valgt som ny formand, da Lina Pedersen valgte at trække sig i utide.



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

## **Thermologica**

Der holdes ordinært afdelingsmøde den 4. marts 2015.

## **Lundegården**

Skimmelsagen i Gedens Kvarter 5 er udbedret og lejer er tilbage i sin bolig efter genhusning i Egemets Kvarter 14. Sagen er meldt til forsikringen, der også dækker udgifterne til skimmel-sanering, udskiftning af alle gulve etc.

Afdelingsleder, Peter Lundgreen har opsagt sin stilling pr. den 1. april 2015. Processen med at finde en ny afdelingsleder er i gang, og det forventes at en ny kan starte senest den 1. juni 2015.

Der afholdes ordinært afdelingsmøde den 11. marts 2015.

## **Sønderhaven**

Beboerne i ældreboligerne har klaget over meget dårlig belysning. SIF som har stået for etableringen af udendørsbelysningen er blevet kontaktet, og der vil i nærmeste fremtid blive opsat en prøve på ny og bedre belysning.

Udgåede planter og træer er nu udskiftet, på nær 3 træer i sansehaven, hvor der er tvivl om de er gået ud. De vil blive udskiftet i det tidlige forår, hvis der ikke kommer nye knopper på.

Derudover pågår almindelig drift og oplæring i anlæg og bygninger.

## **Søfryd**

Problematikken med varme og ventilationsanlægget pågår stadig. Der har været afholdt en del møder, men den endelige løsning er endnu ikke fundet. Derudover pågår almindelig drift og oplæring i anlæg og bygninger.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Afdelingslederen i Lundegården har desværre opsagt sin stilling pr. den 31. marts 2015. Der er igangsat ansættelsesprocedure for ansættelse af ny afdelingsleder.*

## **25. Beboerklagenævnsager**

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges en oversigt som **bilag 23** over verserende og afsluttede beboerklagenævnsager i Ballerup Ejendomsselskab for perioden 2012-2015.

Bilag 23: Oversigt over beboerklagenævnsager 2012-2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og noterede, at antallet af beboerklagenævnsager er faldet i perioden.*

## 26. Eventuelt

### **Seminar 2015**

*Lørdag den 20. juni 2015, kl. 8.30 til søndag den 21. juni 2015, kl. 16.40 (Ny dato)*

### **Organisationsbestyrelsesmøder 2015:**

Tirsdag den 16. juni 2015, kl. 17.00, i Ballerup

Tirsdag den 22. september 2015, kl. 17.00, i Ballerup

Tirsdag den 17. november 2015, kl. 17.00, i KAB

### **Repræsentantskabsmøde 2015:**

Tirsdag den 24. november 2015, kl. 19.00, i Ballerup

### **Organisationsbestyrelsesmøder 2016:**

Tirsdag den 22. marts 2016, kl. 17.00, i Ballerup

Tirsdag den 21. juni 2016, kl. 17.00, i Ballerup

Tirsdag den 20. september 2016, kl. 17.00, i Ballerup

Tirsdag den 15. november 2016, kl. 17.00, i KAB

### **Repræsentantskabsmøde 2016:**

Tirsdag den 22. november 2016, kl. 19.00, i Ballerup

### **Afdelingsmøder 2016**

Onsdag den 3. februar 2016, kl. 19.00 i Stationsgården

Torsdag den 4. februar 2016, kl. 19.00 i Ellebo

Onsdag den 10. februar 2016, kl. 19.00 i Egebjergvang

Torsdag den 11. februar 2016, kl. 17.00 i Lindevang

Torsdag den 11. februar 2016, kl. 19.00 i Tøndehvælv

Onsdag den 17. februar 2016, kl. 19.00 i Skotteparken

Torsdag den 18. februar 2016, kl. 19.00 i Egestrædet

Onsdag den 24. februar 2016, kl. 19.00 i Thermologica

Torsdag den 25. februar 2016, kl. 19.00 i Sønderhaven

Onsdag den 2. marts 2016, kl. 19.00 i Søfryd

Torsdag den 3. marts 2016, kl. 19.00 i Lundegården

*- Formanden er inviteret til en visions-workshop om forsyningen i Ballerup og har tilmeldt sig.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. marts 2015

Udsendt den 23. marts 2015

*- Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 20.15.*