

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2015

Udsendt den 22. juni 2015

Organisationsbestyrelsesmøde den 16. juni 2015, kl. 17.00 i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85, 2750 Ballerup

Til stede: Inge Størring Petersen, Susann Taha, Annie Sachse, Bent Gregersen, Ole Andersen, Hanne Wittus, Tom Nielsen, Jette Engel Andersen, John Olsen og Gert Jensen

Afbud fra:

Fra KAB: John Petersen, Finn Larsen og Marianne Vittrup

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	3
3. Forslag til fælles boligaftale i Ballerup Kommune.....	3
4. Stationsgården - ansøgning om dispensation til at holde husdyr	5
5. Ellebo - anvisning af boliger på midlertidig kontrakter	5
6. Ellebo - helhedsplan, status	6
7. Ellegården - nedlæggelse af varmecentral	7
8. Egebjergvang - godkendelse af byggregnskab, udskiftning af døre og vinduer samt sidste endelig status	8
9. Sønderhaven - adgangsveje	9
Sager til orientering:.....	10
10. Likviditetsstyring	10
11. Omprioriteringer.....	10
12. Stationsgården - helhedsplan	11
13. Lindevang - renovering	11
14. Nybyggeri Egebjergvang II - status	12
15. Skotteparken - energi og ventilation, status	13
16. Tøndehvælv - fugtskader	13
17. COOP-sagen.....	14
18. Ballerup Kommune - dialogmøde.....	14
19. Ballerup Ejendomsselskab - ansættelse af elev	15
20. Sønderhaven Nord (grundejerforeningen) - projekt for fælleshus	15

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2015

Udsendt den 22. juni 2015

21. Ballerup Ejendomsselskab - opfølgning på seminar	15
22. Sociale klausuler om uddannelse/praktikaftaler.....	16
23. Ny proces for løsøre ved fraflytningssyn.....	17
24. Orientering om driftssager.....	18
25. Beboerklagenævns sager	19
26. Eventuelt.....	20

Bilagsfortegnelse

Bilag 3: Forslag til fælles boligaftale i Ballerup Kommune.....	4
Bilag 4: Ansøgning om dispensation	5
Bilag 6: Tilsagn fra Landsbyggefonden af den 20. maj 2015.....	7
Bilag 8: Byggetegning - udskiftning af døre og vinduer	9
Bilag 18: Referat af styringsdialogmødet den 7. januar 2015.....	14
Bilag 22: Ministerbrev til samtlige kommunalbestyrelser og boligorganisationer om sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler.....	16
Bilag 22.1: Notat til samtlige kommunalbestyrelser og almene boligorganisationer om anvendelsen af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler	16
Bilag 23: Notat om ny proces for løsøre	17
Bilag 23.1: Ejerskabserklæring	17
Bilag 25: Oversigt over beboerklagenævns sager 2012-2015	19

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2015

Udsendt den 22. juni 2015

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referat fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 17. marts 2015 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

Da der ikke er fremkommet sådanne, er referatet at betragte som godkendt og vil blive fremlagt til formandens underskrift.

Indstilling: Referatet godkendes og underskrives af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet 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.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Sager til beslutning:

3. Forslag til fælles boligaftale i Ballerup Kommune

En arbejdsgruppe med repræsentanter fra administrationerne for alle boligorganisationer i Ballerup Kommune samt fra kommunen har siden årsskiftet arbejdet på et forslag til en fælles boligaftale. Arbejdsgruppen var nedsat på foranledning af Ballerup Kommune, som ønsker at kunne styre udviklingen i beboersammensætning generelt i kommunen og i de enkelte afdelinger.

Arbejdsgruppen afsluttede sit arbejde ved udgangen af april 2015 med et forslag, som nu er til behandling i de respektive boligorganisationer. Forslaget er vedlagt som **bilag 3**.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2015

Udsendt den 22. juni 2015

Boligaftalen er udformet som en rammeaftale. Efter indgåelse af den overordnede aftale skal der siden indgås aftaler for de enkelte boligorganisationer, som er specificeret på afdelingsniveau. Der har endnu ikke været forhandlinger om de individuelle aftaler. Der er et ønske om at kunne nå disse igennem i starten af efteråret 2015.

Rammeaftalen tager udgangspunkt i en række måltal for afdelingerne, som boligorganisationerne og kommunen i fællesskab forpligter sig til at arbejde hen imod:

- Arbejdsmarkedstilknytning: Målet er, at der i alle almene boligafdelinger højst er 21 % af beboerne, der er udenfor arbejdsmarkedet
- Uddannelse: Målet er, at der i alle almene boligafdelinger er mindst 65 % af beboerne, der har eller er i gang med en kompetencegivende uddannelse
- Varieret alderssammensætning: Målet er, at der i alle boligafdelinger er omkring 25 % beboere mellem 0-18 år, samt maksimalt 16 % beboere over 70 år

Til at opnå målene arbejdes med en række metoder.

Fleksible kriterier er det vigtigste værktøj i aftalen. Der arbejdes med 3 kriterier, som er formuleret ens på tværs af boligorganisationerne:

- Fortrinsret for personer, der kan dokumentere, at de har fast arbejde
- Fortrinsret for uddannelsessøgende
- Fortrinsret for Ballerupborgere over 60 år, der er i arbejde eller på alderspension og som har behov for en mere senioregnet bolig end deres nuværende bolig

Aftalen indeholder en hensigtserklæring om også at anvende fleksible kriterier ved den interne oprykningsliste på tværs af afdelinger og organisationer.

Ballerup Kommune forpligter sig i aftalen også til at arbejde hen i mod målene i den kommunale anvisning.

Bilag 3: Forslag til fælles boligaftale i Ballerup Kommune

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter og godkender rammeaftalen, bemyndiger formandskabet til at underskrive denne. Organisationsbestyrelsen bemyndiger endvidere to-tre personer til at forhandle individuelle aftaler med Ballerup Kommune, i samarbejde med administrationen, i løbet af sommeren/efteråret 2015.

Organisationsbestyrelsen godkendte rammeaftalen og bemyndigede formandskabet til at underskrive.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2015

Udsendt den 22. juni 2015

Organisationsbestyrelsen udpegede endvidere følgende personer til at forhandle de individuelle aftaler sammen med KAB/administrationen:

Inge Støvring, Susann Taha og Bent Gregersen.

Oversigten over boligafdelingernes placering med beboersammensætning udsendes sammen med referatet. Afdelingsbestyrelserne kan indsende kommentarer vedrørende deres afdeling til arbejdsgruppen.

4. Stationsgården - ansøgning om dispensation til at holde husdyr

Afdelingsbestyrelsen i Stationsgården har den 2. juni 2015 modtaget en ansøgning om dispensation til at holde husdyr (hund) i boligen.

Der er i Stationsgårdens husorden vedtaget et forbud mod husdyrhold.

Beboerens mentor Martin Jeberg Kjær fra Kræmmerhuset fremfører i sin skrivelse af den 2. juni 2015 (**bilag 4**) argumentationerne for en eventuel dispensation til beboeren.

Bilag 4: Ansøgning om dispensation

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning i sagen og afgør, hvorvidt anmodningen om en dispensation til at holde husdyr skal afvises eller godkendes.

Organisationsbestyrelsen besluttede at de ikke ville give dispensation. Mentoren kan kontakte Ballerup Kommune.

5. Ellebo - anvisning af boliger på midlertidig kontrakter

I forbindelse med drøftelse omkring genhusning af beboerne i Ellebo blev der informeret om, at fraflyttede boliger bliver lejet ud på tidsbestemte kontrakter indtil byggestart.

Ballerup Kommune ønsker at anvise borgere til disse boliger, velvidende at kontrakterne er tidsbestemte. Det har den positive konsekvens, at kommunen dækker eventuelt lejetab, såfremt det ikke lykkedes at få boligerne udlejet.

Derudover ønsker Ballerup Kommune at boligplacere flygtninge midlertidigt i en del af de ledige boliger. I disse tilfælde bliver Ballerup Kommune indsat som lejer af de pågældende lejemål, som også er tidsbestemte.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2015

Udsendt den 22. juni 2015

Ballerup Kommune skal som andre kommuner modtage og boligplacere flygtninge. Der skelnes mellem midlertidig og endelig boligplacering. Til midlertidig boligplacering anvendes hoteller, moteller, campingpladser m.v. Flygtninge der er midlertidigt boligplaceret får efterfølgende anvist en permanent bolig.

Ballerup Kommune finder det er en god løsning at anvende en del af de ledige boliger i Ellebo til midlertidig boligplacering af flygtninge, idet disse så hurtigt kommer ud og bor under normale forhold.

Det vil være Ballerup Kommune der betaler huslejen i de boliger der anvendes til midlertidig boligplacering af flygtninge.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt godkender at Ballerup Kommune kan midlertidigt boligplacere flygtningen i ledige boliger i afdelingen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte, at Ballerup Kommune midlertidigt kan boligplacere maksimalt 10 flygtninge i de ledige boliger i afdelingen. Det forudsættes, at boligplaceringen følges op med en kommunal integrationsindsats og kontaktmulighed for afdelingslederen.

Organisationsbestyrelsen opfordrede endvidere til, at der laves en fælles aftale for alle boligorganisationer i kommunen.

6. Ellebo - helhedsplan, status

Ballerup Kommune har behandlet skema-A ansøgning for helhedsplan på møde i kommunalbestyrelsen den 27. april 2015.

Landsbyggefonden har efterfølgende fremsendt deres tilsagn den 20. maj 2015 (**bilag 6**).

Skema-A ansøgning for nybyggeridelen vil blive behandlet særskilt den 31. august 2015, imod forventet den 29. juni 2015.

Den yderligere forskydning skyldes, at Ballerup Kommune har ønsket afklaring af en usikkerhed om de statiske forhold og hermed endelig placering af nybyggeriet. På baggrund af en foreløbig undersøgelse, der konkluderer, at 2 af 4 blokke mangler teknisk dokumentation, er der nu iværksat supplerende statiske undersøgelser, der forventes afsluttet inden sommerferien. De yderligere undersøgelser beløber sig til i alt til maksimalt 500.000 kr.

Forskydningen, der oprindeligt blev foretaget af hensyn til den politiske behandling og tid til projektering, tillægges nu yderligere to måneder af hensyn til afklaring af tekniske forhold.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2015

Udsendt den 22. juni 2015

Projektorganisationen har været drøftet med den engelske vinder af konkurrencen. Der forhandles med et dansk ingeniørfirma, for at sikre kendskab til danske forhold.

Kontrakten forhandles med bistand af Kammeradvokaten, og det forventes at rådgiveraftalen vil være indgået inden sommerferien 2015.

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

Første møde i byggeudvalget har været afholdt den 4. maj 2015, og første informationsmøde med de beboere, hvis boliger nedlægges blev afholdt i samarbejde med udlejningen den 21. maj 2015, med god tilslutning fra de berørte beboere.

Bilag 6: Tilsagn fra Landsbyggefonden af den 20. maj 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender et udlæg på 500.000 kr. til dækning af statiske undersøgelser. Beløbet indfinansieres efterfølgende på byggesagen.

Der afholdes informationsmøder for alle, hvis lejligheder bliver ændret, den 24. og 25. juni 2015.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte udlægget på 500.000 kr.

7. Ellegården - nedlæggelse af varmecentral

I notat til organisationsbestyrelsen i september 2014 er der redegjort for omkostninger og besparelser, der kan forventes i forbindelse med, at Ellebo overgår til direkte varme fra Vestforbrænding.

Alle aftaler er nu på plads, og Vestforbrænding har overtaget varmelieferingen pr. den 1. april 2015.

Der har været afholdt bestyrelsesmøde i Ellegårdens varmecentral den 22. maj 2015. Her blev det endeligt besluttet, at varmecentralen skal nedrives.

Det skønnes, at nedrivningen vil koste et sted mellem 2 og 3,5 mio. kr. plus følgeomkostninger til rådgiver, advokat m.v. Ellebo skal udrede ca. 17 % af disse omkostninger.

Der er nedsat en arbejdsgruppe, som nu arbejder på at få klarhed over den endelige økonomi ved nedrivningen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2015

Udsendt den 22. juni 2015

Med et pessimistisk skøn skal Ellebo således udrede ca. 800.000 kr. i forbindelse med nedrivningen. Med et optimistisk skøn kan beløbet måske komme ned på 600.000 kr.

Beløbet skal betales, når nedrivningen begynder, hvilket forventes at blive i efteråret 2015. Det anbefales derfor, at organisationsbestyrelsen godkender, at Ellebo betaler det nødvendige beløb samt låner beløbet i egne midler og afskriver beløbet over 10 år.

Ud fra notatet fra september 2014 var der en årlig besparelse for Ellebo på ca. 150.000 kr. pr. år, når renovering af boilerum indregnes. En årlig betaling på 60.000 kr. til 80.000 kr. i 10 år, vil minimere fordelene, men der er fortsat en fordel.

Efter de ca. 10 år er gået, vil både investeringsbidraget til Vestforbrænding og beløbet, der er lånt af egne midler, bortfalde. Det vil betyde en årlig besparelse på ca. 280.000 kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og forhåndsgodkender, at afdelingen låner beløbet til nedrivning af varmecentralen i egne midler og afskriver over 10 år.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og forhåndsgodkendte, at afdelingen låner beløbet til nedrivning af varmecentralen i egne midler og afskriver over 10 år.

8. Egebjergvang - godkendelse af byggeregnskab, udskiftning af døre og vinduer samt sidste endelig status

Byggesagen har fulgt tidsplanen og blev afleveret den 4. december 2014. Følgegruppen godkendte byggeregnskabet den 26. marts 2015.

Organisationsbestyrelsen vedtog den 2. juli 2013, at projektet skulle finansieres med et såkaldt Flex T-lån med en løbetid på 25 år som udgangspunkt. Lånet har den egenskab, at man kan bibeholde ydelsen, selv om renten skulle stige. I stedet for at sætte ydelsen op, så forlænger man løbetiden på disse lån.

Da renteutviklingen siden hen har været fordelagtig, og projektet er blevet billigere, kan projektet finansieres med et 25-årigt fastforrentet lån med en ydelse, der er cirka 50.000 kr. billigere end den ydelse, der fremgår af budgetarket fra november 2013.

Anskaffelsessum

Samlede håndværkerudgifter	8.215.008 kr.
Omkostninger og gebyrer	1.331.661 kr.
Samlet anskaffelsessum	9.546.669 kr.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2015

Udsendt den 22. juni 2015

Finansiering

Realkreditlån - 25 årig	4.546.669 kr.
Egen trækingsret	5.000.000 kr.
Samlet	9.546.669 kr.

Sammenstilling

Regnskabet	9.546.669 kr.
Budget	9.867.000 kr.
Afvigelse	- 320.331 kr.

Bilag 8: Byggeregnskab - udskiftning af døre og vinduer

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender byggeregnskabet samt godkender ændringen til et fastforrentet lån med 25 års løbetid.

Organisationsbestyrelsen glædede sig over afvigelsen og godkendte byggeregnskabet, herunder ændringen til et fastforrentet lån med 25 års løbetid.

9. Sønderhaven - adgangsveje

Beboerne i Sønderhaven var på afdelingsmødet den 9. marts 2015 kritiske overfor adgangsvejen, som går fra parkeringspladsen ved nr. 104 til ældreboligerne i nr. 102 og nr. 103. Belægningen her er ikke egnet til kørsel med biler, og belysningen er meget mangelfuld.

Inge Støvring Petersen lovede, som fungerende formand i Sønderhaven, på dette møde beboerne at undersøge sagen nærmere.

Det er efterfølgende blevet belyst, at adgangsvejen ikke har været tænkt som kørevej og har fra byggeriets start været en del af stiføringen.

Det foreslås, som følge heraf, at belægningen repareres efter de skader, der er opstået i forbindelse med bilkørsel. Der lægges nye sten, som tromles ned, for at sikre, at kørestolsbrugere og andre kan færdes på stien uden at køre fast.

Der er udskiftet 2 lamper som en prøve, hvilket har givet en væsentlig bedre belysning og der har været positive tilbagemeldinger fra beboerne. Der vil derfor i nærmeste fremtid blive udskiftet de sidste 5 lamper.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender, at der ikke ændres belægning på den nævnte sti, som i stedet repareres for de gener, den pga. bilkørsel pt. har for kørestolsbrugere mv.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2015

Udsendt den 22. juni 2015

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte, at stien fastholdes som adgangssti for sårbare trafikanter. Belægningen reparereres, så den fungerer for kørestolsbrugere m.v.

Sager til orientering:

10. Likviditetsstyring

I den seneste tid er renten faldet betydeligt, og vi er nu i den situation, at vi i KAB-Fællesskabet skal betale renter for at have et indestående over et vist beløb i banken. For at undgå dette og forhåbentlig opnå et positivt afkast af boligorganisationens midler, overvåger vi i øjeblikket likviditeten meget tæt, og placerer den overskydende likviditet i investeringsforeningerne, ligesom der bliver etableret en kassekredit til hver organisation – på meget fordelagtige vilkår.

Det betyder, at KAB ikke har mulighed for at spørge boligorganisationen først, men må handle ad hoc for at sikre det mest optimale afkast af boligorganisationens midler.

For Ballerup Ejendomsselskab har KAB ved udgangen af maj investeret yderligere 28.342.000 kr. Ballerup Ejendomsselskabs samlede portefølje i investeringsforeningerne er dermed (pr. den 30. maj 2015) på 82.427.539 kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Omprioriteringer

For at sikre, at afdelingerne får gavn af den lave rente på realkredit, har KAB gennemført en række omprioriteringer i foråret 2015. For Ballerup Ejendomsselskab er der i denne seneste runde omprioriteret i alt 3 lån:

- Ellebo: 1 lån. Omlægningen giver en årlig besparelse på 33.400 kr.
- Lundegården: 2 lån. Omlægningerne giver en samlet årlig besparelse på 57.000 kr.

Besparelserne er fratrukket låneomkostninger.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2015

Udsendt den 22. juni 2015

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Ballerup Kommune har besluttet at rykke prioriteringen af pantebrev, så de kommer efter de to nye lån.

12. Stationsgården - helhedsplan

Rambøll har i slutningen af 2014 færdiggjort et nyt samlet projektforslag til en helhedsplan for reovering 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.

På baggrund af den tilrettede helhedsplan, er der i maj 2015 indsendt ansøgning til Landsbyggefonden. Der afventes nu Landbyggefondens kommentarer, således at helhedsplanen kan færdiggøres. Herefter skal den endelige helhedsplan til afstemning på et beboermøde. Dette beboermøde forventes at kunne afholdes i løbet af efteråret 2015.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Lindevang - reovering

KAB arbejder på nuværende tidspunkt med undersøgelse af løsningsmuligheder og har et oplæg klar til det næste organisationsbestyrelsesmøde, der afholdes i den 22. september 2015.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2015

Udsendt den 22. juni 2015

14. Nybyggeri Egebjergvang II - status

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.

KAB har efter aftale med Ballerup Kommune arbejdet på at fremme sagen hos de to parter i boligforeningen Kirstinevang, afd. Egebjergghaven v/ Almenbo og k/s Algade v/CPM Invest. Boligorganisationen Kirstinevang afd. Egebjergghaven v/ Almenbo har pr. mail godkendt forslaget den 13. april 2015.

KAB og Ballerup Kommune har afholdt møde den 11. maj 2015 med k/s Algade v/ CPM Invest, der som sådan ser positivt på kommunens forespørgsel. Det blev aftalt, at k/s Algade ville tage stilling til sagen ved generalforsamling den 28. maj 2015. Det blev aftalt, at Ballerup Kommune udarbejder indstilling til k/s Algade, herunder indhenter godkendelse fra deres lejer, Nettos side.

KAB har aftalt med Ballerup Kommune at skema-A behandles på kommunalbestyrelsesmøde den 28. august 2015, såfremt ovenstående falder på plads og adkomst til grunden hermed er sikret.

KAB leverer skema-A ansøgning primo juli 2015.

Miniudbud for bygherrerådgiver afventer køreplan for skema-A godkendelse.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

K/S Algade har accepteret magelægget.

*Ballerup Kommune har ønsket en højere grundpris end forudsat i det oprindelige skema A. Ny skema A-økonomi er beskrevet i nyt **bilag 14**, som udsendes sammen med referatet.*

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte ny skema A-økonomi, som den er beskrevet i bilag 14.

Byggeudvalget har hidtil bestået af Inge Støvring Petersen, Susann Taha og Ole Andersen. Udvalget suppleres med Tina Eckhaus og Hanne Wittus fra afdelingsbestyrelsen i Egebjergvang.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2015

Udsendt den 22. juni 2015

15. Skotteparken - energi og ventilation, status

På sidste møde i april 2015 blev følgegruppen enige om at dele opgaven op i to. Henholdsvis en ventilationsdel og en solcelledel.

Begrundelsen herfor er, at ventilationen har været til stor utilfredshed fra beboernes side med de nuværende nedslidte ventilationsanlæg og de gener dette medfører, samt det ikke særligt optimale energiforbrug på de nuværende anlæg vil blive forventeligt bedre ved en udskiftning med de nye, energimæssigt betydeligt bedre, anlæg. Der er fremsendt tilbud fra rådgiver på at gennemføre opgaven som projekt eksklusiv omkostninger til KAB. Dette er videregivet til driftschef John Petersen.

Hvis afdelingen ønsker, at der skal etableres solceller i forbindelse med udskiftning af ventilationsanlæggene, vil dette kræve en væsentligt større udredning, beregning og omkostning.

Det anbefales, at man venter med solcelledelen, indtil afdelingen skal overgå til fjernvarme fra Vestforbrænding. Her er det en naturlig del at indtænke, hvordan man i den forbindelse kan energioptimere og renovere hele energi- og opvarmningssystemet.

Afdelingen skal alligevel i den forbindelse have nedtaget sine vandbårne solfangere, bufferbeholdere og CTS-anlæg m.v., fordi det er alt for dyrt at renovere de nuværende anlæg, hvilket allerede blev afklaret for ca. to år siden.

Der hvor solfangerne er placeret i dag, skal det overvejes, om disse ville kunne erstattes med solceller. Rent teknisk vil det ikke være noget problem efterfølgende at koble solcellestrømmen til ventilationsanlæggene, fordi ventilationsanlæggenes strømforbrug er en del af afdelingens fællesstrøm.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Tøndehvælv - fugtskader

Orienteringen vedrørende fugtskaderne i Tøndehvælv eftersendes til organisationsbestyrelsen snarest muligt.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

KAB regner med at modtage rapport fra tekniske undersøgelser i uge 26. Når KAB har behandlet rapporten, sendes orientering ud til bestyrelsen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2015

Udsendt den 22. juni 2015

17. COOP-sagen

Lokalplan 137 blev vedtaget i kommunalbestyrelsen den 23. marts 2015. Planen var endelig og upåankelig den 1. april 2015. Den endelige overtagelsesdato blev derefter fastsat til den 1. maj 2015.

Køber har stillet bankgaranti og deponeret restkøbesummen. Beløbet er i henhold til købsaftalen til endelig udbetaling 7 måneder efter overtagelsesdatoen, det vil sige den 1. december 2015.

KAB beder i mellemtiden om vedståelse af de statslige og kommunale garantier for afdelingens lån, så det endelige beløb, fratrukket eventuel tilbagebetaling samt administrationsgebyrer, honorarer m.v. forhåbentlig kan være fastsat og komme afdelingen til gode på udbetalingstidspunktet.

Innovater har efterfølgende informeret afdelingsbestyrelsen om, at det alligevel ikke bliver en Fakta butik, men i stedet en REMA1000, som kommer til at være på grunden.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Butikken forventes at stå færdig i 2015.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Sagen bør fremover skifte navn.

18. Ballerup Kommune - dialogmøde

Der er kommet referat fra styringsdialogmødet med Ballerup Kommune, som blev afholdt den 7. januar 2015.

For Ballerup Ejendomsselskab deltog Inge Støvring Petersen, Finn Larsen, Kurt Rytter og Marianne Vittrup.

Referat af mødet er vedlagt som **bilag 18**.

Bilag 18: Referat af styringsdialogmødet den 7. januar 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2015

Udsendt den 22. juni 2015

19. Ballerup Ejendomsselskab - ansættelse af elev

Organisationsbestyrelsen besluttede på møde den 24. juni 2014, at der skulle ansættes en elev.

KAB valgte ikke at søge elev hen over vinteren, da det erfaringsmæssigt viser sig at der modtages færre ansøgninger i denne periode. Stillingen har nu været slået op, og der var ansøgningsfrist den 31. maj 2015. Der holdes samtaler i uge 24, og planen er ansættelse pr. den 1. august 2015.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der er nu ansat en elev, som allerede har gennemført grundforløbet. Han hedder André Kappel og han starter den 1. august 2015.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Sønderhaven Nord (grundejerforeningen) - projekt for fælleshus

Formanden informerer om processen angående projekt for fælleshus i Sønderhaven Nord.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der har været udbud på et arkitektprojekt med frist den 8. juni 2015. Der træffes afgørelse i dommerkomiteen i uge 26.

Der er to grundejerforeninger med i projektet. Grundejerforening Syd er positive, og Ballerup Kommune har forpligtet sig. Grundejerforening Nord, som Ballerup Ejendomsselskab er med i, er kritiske. Afdelingsmødet i Søfryd har også været imod. Der ser også ud til at være modstand hos andre.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Ballerup Ejendomsselskab - opfølgning på seminar

Det indkaldte seminar for Ballerup Ejendomsselskab i juni 2015 blev aflyst, da der ikke var tilmeldinger nok.

Planlægningsgruppen orienterer om planerne herefter.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2015

Udsendt den 22. juni 2015

Der planlægges et nyt tidspunkt i efteråret 2015. Tidspunktet meldes ud hurtigst muligt.

Formanden opfordrede til, at der bliver talt om seminaret i afdelingsbestyrelserne, så flest muligt deltagere.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Sociale klausuler om uddannelse/praktikaftaler

Folketinget har netop vedtaget en ændring af lov om almene boliger, der gør det muligt for de almene boligorganisationer at stille krav om uddannelses- og praktikaftaler i forbindelse med konkrete udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser. Kravet kan boligorganisationerne stille ved at anvende sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler.

Lovændringen indeholder ikke noget krav til boligorganisationerne, men giver boligorganisationerne et nyt redskab til at skaffe flere uddannelses- og praktikaftaler.

Sociale klausuler

De sociale klausuler udgør kontraktvilkår som boligorganisationen indarbejder i udbudsmaterialet, hvormed entreprenøren/leverandøren skal benytte elever i opgaveløsningen.

De sociale klausuler er tænkt som et supplement til indgåelse af frivillige partnerskabsaftaler. Eksempelvis i situationer, hvor der ikke har kunnet opnås enighed om at indgå en aftale om etablering af praktikpladser.

Lovændringen trådte i kraft den 15. marts 2015.

Til orientering anvender KAB i dag sociale klausuler som kontraktvilkår ved alle udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser.

Bilag 22: Ministerbrev til samtlige kommunalbestyrelser og boligorganisationer om sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler.

Bilag 22.1: Notat til samtlige kommunalbestyrelser og almene boligorganisationer om anvendelsen af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2015

Udsendt den 22. juni 2015

23. Ny proces for løsøre ved fraflytningssyn

For at sikre klarhed om ejerskabet til løsøre ved lejerskifte, har KAB i en årrække fastholdt, at fraflytters løsøre som opvaskemaskine, vaskemaskine m.v. skulle placeres udenfor lejemålet i forbindelse med fraflytningssynet. Disse retningslinjer ændrer KAB nu, så håndteringen af løsøre bliver mere tidssvarende og efter de behov, som både driftspersonale og beboere har ytret ønske om.

Den nye procedure følger gældende lovgivning.

Udgangspunktet er således fortsat, at lejligheden skal være tømt for fraflytters løsøre med mindre fraflytter og indflytter har udfyldt en ejerskabserklæring, som gør det klart for indflytter, at løsøret ikke tilhører afdelingen.

Fraflytter og indflytter skal udfylde og underskrive en fælles ejerskabserklæring om, at indflytter overtager navngivet og præcist beskrevet løsøre, som det fremgår af ejerskabserklæringen. Begge parter underskriver ejerskabserklæringen og skriver dermed under på, at al vedligeholdelse m.v. af det beskrevne løsøre er afdelingen uvedkommende. Den underskrevne ejerskabserklæring skal overdrages til den synsansvarlige/ejendomskontoret før fraflytningssynet, så der ikke er tvivl om, hvad der er aftalt.

Det er til enhver tid den synsansvarlige, der vurderer, om synet kan gennemføres forsvarligt og med løsøret i boligen.

Ejerskabserklæringen opbevares under sagen vedrørende det konkrete lejemål, så afdelingen undgår at overtage vedligeholdelsespligten af det løsøre, som er lejernes ansvar.

Den enkelte afdeling kan vurdere, hvilke former for løsøre, der kan dækkes af ejerskabserklæringen. De typiske eksempler på løsøre fremgår af ejerskabserklæringen, som kan justeres til lokale forhold.

Bilag 23: Notat om ny proces for løsøre

Bilag 23.1: Ejerskabserklæring

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning - med tilfredshed.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2015

Udsendt den 22. juni 2015

24. Orientering om driftssager

Driftsfællesskabet "Centrum"

Isaac Jørgensen er fratrukket sin stilling.

Stationsgården

Afdelingen er i øjeblikket plaget af rotter omkring beboerlokalet ved nr. 35, på bagsiden. Ejendomskontoret er på sagen og har dialog med kommunens rottefænger om hvilke tiltag der skal gøres. Det tyder på de stortrives i det grønne krat mellem bygningen og p-pladsen. Der er ny besigtigelse med rottefænger tirsdag den 26. maj 2015.

Lindevang

Intet nyt.

Ellebo

Intet nyt.

Egebjergvang

Byggesagen vedrørende udskiftning af afdelingens vinduer, døre samt maling af facaderne er færdig. Der forberedes nu 1-års gennemgang. Afdelingsbestyrelsen har udtrykt utilfredshed med kommunikationen omkring sagen. Driftschefen følger op på dette og videreformidler kritikken, sådan at samarbejdet fremadrettet forbedres.

Skotteparken

Der arbejdes på at få tilrettet reglementet for opgange/ghashusene, i forhold til hvad der må opbevares. Kommunen og brandinspektøren er med i dialogen.

Der har været hærværk på et antal træer på afdelingens fællesareal. Træerne er blevet skåret ned af en beboer uden tilladelse fra afdelingsbestyrelsen eller ejendomskontoret. Der arbejdes på, at der ydes erstatning i form af nye træer.

Tøndehvælv

Der udføres facadegennemgang 8 forskellige steder den 26. maj 2015, med henblik på at få sendt en ansøgning afsted til Landsbyggefonden, så facadeskaderne kan udbedres.

Egestrædet

I sagen om Glashusets tag har der været afholdt møde med energifolk fra KAB. Mødet skulle afklare, hvorvidt der skal arbejdes med solceller på taget eller ej. Energitekniker Jan Kronqvist regner på opgaven og kommer efterfølgende med sine anbefalinger.

Thermologica

Intet nyt.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2015

Udsendt den 22. juni 2015

Sønderhaven

Der er opsat 2 nye lamper mellem blok 2 og blok 4 som en prøve på bedre belysning. Der er kommet meget positive tilbagemeldinger fra beboerne, og derfor er de sidste 5 lamper nu bestilt.

Der blev den 17. april 2015 fortaget en afsluttende test og instruktion af varme anlæg og CTS-anlæg. Der er stadig enkelte småproblemer som varmekonsulent Finn Sørensen følger til dørs.

Afmærkninger til handicapparkering og vendeplads ved bygning 1 er nu etableret.

Søfryd

I Søfryd er der stadig lidt hængepartier med gartnerfirmaet Gravmand. Afdelingsleder Henrik Albrechtsen har kontaktet projektleder Pernille Egelund Johansen for at få skred i sagen.

Problematikken med varmecentralerne pågår stadig.

Lundegården

Der er ansat en ny afdelingsleder til ejendomskontoret i Lundegården. Valget faldt på Ben H. Stumpe, der kommer fra stillingen som driftslederassistent i samme afdeling. Ben har været ansat i Lundegården siden 2012 og har derfor den fornødne viden om den daglige drift. Ben startede i stillingen den 1. maj 2015.

Der søges efter en ny driftslederassistent, som forhåbentlig kan starte senest den 1. juli 2015.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der er ansat en ny driftslederassistent, Morten Søndergaard, i Lundegården. Han starter den 1. juli 2015.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Beboerklagenævns sager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges en oversigt som **bilag 25** over verserende og afsluttede beboerklagenævns sager i Ballerup Ejendomsselskab for perioden 2012-2015.

Bilag 25: Oversigt over beboerklagenævns sager 2012-2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 16. juni 2015

Udsendt den 22. juni 2015

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøder 2015:

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

Intet yderligere til eventuelt.

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 20.11.