

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

Organisationsbestyrelsesmøde den 22. september 2015, kl. 17.00 i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85, 2750 Ballerup

Til stede: *Inge Støvring Petersen, Susann Taha, Hanne Wittus, Jette Engel Anderen, John Olsen, Ole Andersen, Tom Nielsen og Annie Sachse*

Afbud fra: *Bent Gregersen og Gert Jensen*

Fra KAB: *Marianne Vittrup, Jens Løth, Finn Larsen (under punkt 4 og 5) og Karen Sandal Andersen (under punkt 4, 5 og 11)*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	3
■ [REDACTED]	3
4. Evaluering af Bolignøglen	4
5. Boligaftale - fleksibel udlejning Ballerup Ejendomsselskab	6
6. Ellebo - helhedsplan.....	7
7. Nybyggeri Egebjergvang II – status.....	9
■ [REDACTED]	10
9. Skotteparken – ansøgning om tilskud til nyt ventilationsanlæg	11
10. Hjemmeside til Ballerup Ejendomsselskab.....	12
11. Dankort til bestyrelsesmedlemmer	13
Sager til orientering:.....	13
12. Stationsgården - helhedsplan	13
13. Tøndehvælv - fugtskader	14
14. Søfryd – status.....	16
15. Grundsalg.....	17
16. Seminar 2015	17
17. Nedjustering af forventninger til kapitalforvaltning	18
18. Lånekonverteringer.....	18
19. Tilbagebetaling af for meget betalt skat	18
20. Skærpet proces ved frivillige forlig.....	19
21. Orientering om driftssager.....	19
22. Beboerklagenævns sager	22
23. Eventuelt.....	22

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

Bilagsfortegnelse

Bilag 4: Notat om evaluering af Bolignøglen.....	5
Bilag 5: Forslag til aftale om fleksibel udlejning	7
Bilag 6: Landsbyggerfondens tilsagn af den 20. maj 2015	8
Bilag 6.1: Skema A ansøgning af den 8. september 2015	8
.....	10
Bilag 10: Tilbud på hjemmeside med priser	12
Bilag 16: Foreløbigt programudkast til Ballerup Ejendomsselskabs seminar 2015	17
Bilag 22: Oversigt over beboerklagenævnssager 2012-2015	22

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referat fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 16. juni 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.

Referatet blev godkendt og efterfølgende underskrevet af formanden.

2. Revisionsprotokol

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

4. Evaluering af Bolignøglen

Ballerup Ejendomsselskab har nu været tilsluttet fællesventelisten Bolignøglen siden 1. januar 2012 efter model A, som kort beskrevet fungerer således:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i selskabet

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

- Hver anden ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningventelisten i øvrige boligselskaber, der er med i Bolignøglen, og hver anden af de ledige boliger går direkte til opnoterede på den almindelige venteliste

Efter tilslutning til Bolignøglen har Ballerup Ejendomsselskab haft en markant forøgelse af opnoterede til selskabet (fra 8 i 2011 til 145 i 2014) og på oprykningventelisten (fra 199 i 2011 til 365 i 2014).

I KAB-fællesskabet ses i perioden en stigning i udlejning gennem oprykningventelisten fra 21,1 % i 2012 til 25,2 % i 2014. I Ballerup Ejendomsselskab ses ikke umiddelbart samme tendens, idet der er sket et fald fra 2012 (16,9 %) til 2013 (13,2 %) og derefter en stabilisering til 17,6 % i 2014.

I KAB-fællesskabet er andelen, som lejes ud efter venteliste (både almindelig og fleksibel) faldet fra 45,5 % i 2012 til 40 % i 2014. I Ballerup Ejendomsselskab er andelen svinget en del (14,4 % i 2012, 42,6 % i 2013 og 27,7 % i 2014).

Fordelingen af udlejning påvirkes af modelvalget, samt af karenstid og oprykningret for beboere i ungdoms- og ældreboliger.

Ballerup Ejendomsselskab har med model A valgt den model, som prioriterer oprykningretten i selskabet. Ballerup Ejendomsselskab har endvidere valgt:

- Der er 2 års karenstid på oprykningretten i såvel afdeling som selskab
- Beboere i ungdoms- og ældreboliger har oprykningret til familieboliger med en karenstid på 2 år

Bilag 4: Notat om evaluering af Bolignøglen

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, træffer beslutning om modelvalg for den enkelte afdeling for perioden 1. januar 2016 til 31. december 2019, samt træffer beslutning om karenstid og oprykningret for ungdoms- og ældreboliger.

Finn Larsen gennemgik principperne for udlejningen og de forskellige modeller i Bolignøglen.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at boligorganisationen for perioden den 1. januar 2016 til den 31. december 2019, anvender model B for Bolignøglen.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fastholde de to års karenstid, både i afdelinger og selskabet, samt oprykningretten for ungdoms- og ældreboliger.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

5. Boligaftale - fleksibel udlejning Ballerup Ejendomsselskab

På organisationsbestyrelsesmødet den 16. juni 2015 godkendte organisationsbestyrelsen den fælles boligaftale med Ballerup Kommune.

Boligaftalen er udformet som en rammeaftale. Efter indgåelse af den overordnede aftale skal der indgås aftaler for de enkelte boligorganisationer, som er specificeret på afdelingsniveau.

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

Bestyrelsen bemyndigede Inge Støvring, Susann Taha og Bent Gregersen til i samarbejde med administrationen at udarbejde et udkast til aftale om fleksibel udlejning.

Der er udarbejdet et udkast til fleksibel udlejning. Udkastet er vedlagt som **bilag 5**.

Med udgangspunkt i måltallene er der lagt op til differentieret kommunal anvisning og fleksibel udlejning. I udkastet lægges der op til en ændring i den kommunale anvisning.

I nedenstående tabel ses forskellen imellem nuværende aftale og udkast til ny aftale. Oversigten viser kommunalanvisningen i procent.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

	Nuværende aftale	Ny aftale § 59.1	Ny aftale § 59.2
4701 Stationsgården	50	10	25
4702 Ellebo	50	10	25
4709 Egebjergvang	50	25	10
4712 Skotteparken	50	25	10
4713 Tøndehvælv	50	25	10
4713 Egestræde	50	25	10
4715 Thermologica	25	25	10
4717 Søfryd	25	25	10
4730 Lundegården	50	25	10

§ 59.1 anvisning, er den anvisningsdel på hver fjerde bolig, kommunen skal have til anvisning.

§ 59.2 anvisning er den anvisningsdel, der kan aftales udover hver fjerde bolig.

Som det fremgår af rammeaftalen med kommunen, differentieres der ved § 59.1 og § 59. 2 anvisning.

På selve organisationsbestyrelsesmødet bliver udkastet til aftalen gennemgået.

Bilag 5: Forslag til aftale om fleksibel udlejning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter og godkender udkastet til fleksibel udlejning og bemyndiger administrationen til at forhandle aftalen med Ballerup Kommune

Ikke alle boligorganisationer i kommunen har godkendt rammeaftalen endnu. Ballerup Kommune har derfor valgt at udsætte de individuelle forhandlinger.

Organisationsbestyrelsen godkendte udkastet til fleksibel udlejning og bemyndigede administrationen til at forhandle aftalen med Ballerup Kommune.

6. Ellebo - helhedsplan

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, se **bilag 6**.

Skema A-ansøgningen for nybyggeridelen behandles særskilt den 28. september 2015.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

Statistiske undersøgelser for det eksisterende byggeri har dokumenteret, at der kan opføres nye boliger på tagene af de 4 blokke, med gennemførelse af punktvis forstærkning af fundamentene. Se **bilag 6.1**, Skema A ansøgning af den 8. september 2015.

Projektorganisationen er afklaret og Rambøll er udpeget som underrådgiver til Adam Khan.

Miniudbud af bygherrerådgiver er udsendt og forventes modtaget og vurderet, sådan at indstilling kan ske på det kommende møde i byggeudvalget først i oktober.

Der har hen over sommeren været afholdt 4 åbent hus arrangementer, hvor beboerne har, kunne komme og orientere sig om hvordan boligerne bliver efter ombygning. Der har også været afholdt et enkelt åbent hus hvor de nye boliger er blevet vist frem. Der har været god tilslutning og positiv feedback på disse møder.

Genhusningsmedarbejderne har holdt samtaler med beboerne i 1-værelseslejlighederne. Beboerne i de lejligheder, som ændres, har været indkaldt til informationsmøde i juni og er blevet bedt om at melde deres ønsker om eventuel genhusning tilbage senest 1. september. 42 har svaret, at de ønsker at blive boende i de ombyggede boliger.

Cirka 80 ønsker en samtale om genhusningsmuligheden. Hvor mange af disse, der beslutter sig for at ville genhuses, vil vise sig ved samtalerne, som gennemføres i efteråret 2015.

Der er taget kontakt til andre boligorganisationer om hjælp til genhusning.

Det anbefales, for at øge mobiliteten internt i afdelingen, at organisationsbestyrelsen ophæver karenstiden for intern flytning, mens genhusningen står på, samt at organisationsbestyrelsen giver beboerne i Ellebo fortrinsret ved tildeling af de nye boliger i afdelingen.

Bilag 6: Landsbyggefondens tilsagn af den 20. maj 2015

Bilag 6.1: Skema A ansøgning af den 8. september 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og giver generel dispensation for karenstiden ved intern flytning i afdelingen, mens genhusningen står på, samt beslutter, at beboerne i Ellebo har fortrinsret ved tildeling af de nye boliger i afdelingen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at give generel dispensation for karenstiden ved intern flytning i afdelingen, mens genhusningen står på, samt besluttede at beboerne i Ellebo har fortrinsret ved tildeling af de nye boliger i afdelingen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

7. Nybyggeri Egebjergvang II – status

Ballerup Kommune har behandlet og godkendt skema A ansøgning på kommunalbestyrelsesmøde den 31. august 2015.

KAB har med Ballerup Kommune fastlagt omfanget af magelæg mellem kommunen og nabogrund, sådan at der kan etableres en grund svarende til skitseforslag og lokalplan.

Nabogrunden ejes af to parter i boligforeningen Kirstinevang, afd. Egebjergghaven v/ Almenbo og k/s Algade v/CPM Invest.

Efter magelæg sælges kommunens andel til byggesagen.

Parterne har nu begge godkendt forslag til magelæg. Kammeradvokaten har på vegne af Ballerup Ejendomsselskab indkaldt Ballerup Kommune til forhandling om grundkøbsaftale.

Miniudbud for totalrådgiver har afventet skema A godkendelse og kan nu iværksættes. Forudsætningen for kommunens godkendelse af skema A er, at der gennemføres arkitektkonkurrence efter Nordic Built Charter i forbindelse med KAB's miniudbud.

Deltagerne i rammeaftalen om nybyggeri skal med udgangspunkt i den tidlige analyse af byggeselskabsmulighed, som blev udarbejdet til behandling af lokalplanforslaget, samt principperne i Nordic Built, skitsere et forslag til byggeriet.

I skema A er afsat et beløb til vederlag svarende til 50.000 kr. inkl. moms pr. deltager ved aflevering af konditionsmæssigt forslag.

Der er i alt 6 deltagere i rammeaftalen; AI, Rambøll, Domus arkitekter, Dominia m/KHR arkitekter, COWI m/NOVA5 arkitekter og Vandkunsten.

Ballerup Kommune har betinget sig at deltage i vurderingen af de stillede forslag.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender, at der foretages miniudbud af totalrådgiver som beskrevet ovenfor. Organisationsbestyrelsen godkender et udlæg på 300.000 kr. inkl. moms, der indfinansieres i byggesagen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte, at der foretages miniudbud af totalrådgiver samt bevilgede et yderligere udlæg på 300.000 kr. inkl. moms.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

9. Skotteparken – ansøgning om tilskud til nyt ventilationsanlæg

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/overslag på 1.500.000 kr. fra rådgiver på at gennemføre opgaven som projekt inklusiv moms, byggesagshonorar, forsikringer, byggeskadefondsdekning mv. Følgegruppen har drøftet det fremsendte tilbud på et møde den 15. juni og besluttet at bruge Ebbe Skovgaard fra DDC (Dansk Drift Center) som rådgiver på projektet.

I samråd med EVK Finn Sørensen har vi bedt Ebbe Skovgaard om at søge tilskud til de sparede energipoint via energitjenestens beregningsværktøj. Det samlede resultat bliver på 206.000 kWh/år, som bliver den mængde DDC kan ansøge energisparepoint for. Denne ansøgning skal indsendes inden projektet opstartes og beløbet udbetales når projektet er afsluttet, og betyder at det beløb der skal låneoptages bliver en anelse mindre.

Afdelingsbestyrelsen i Skotteparken søger Ballerup Ejendomsselskab om støtte til projektet. 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 stilling til eventuelt støtte af projektet.

Organisationsbestyrelsen anbefaler, at der fremsættes et forslag til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor projektet lånefinansieres, så organisationsbestyrelsen kan behandle det på næstkommende organisationsbestyrelsesmøde og hurtigst muligt få sendt ansøgning til kommunen om garantistillelse for lånet.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

10. Hjemmeside til Ballerup Ejendomsselskab

Organisationsbestyrelsen har tidligere drøftet muligheden for at have en egen hjemmeside for boligorganisationen og afdelingerne.

KAB har udarbejdet skabeloner til hjemmesiderne for boligorganisationerne, som kan anvendes, og som supporteres af KAB. Indholdet til hjemmesiden leveres af boligorganisationen og afdelingerne.

Siden kan, efter oplæring, udarbejdes og vedligeholdes af boligorganisationen selv, eller Center for Kommunikation kan bistå. Prisen afhænger af, i hvor høj grad der ønskes bistand. Der er udarbejdet 3 modeller:

Model 1:

Boligorganisationen oplæres og står selv for hjemmesiden. Startpris: 16.563 kr. Herefter 2.313 kr. i årlig abonnementsafgift.

Model 2:

Boligorganisationen oplæres og står selv for opdatering, men KAB udarbejder hjemmesiden. Startpris: 16.563 kr. + medgået tid (klippekort kan købes for 9.000 kr.). Herefter 2.313 kr. i årlig abonnementsafgift.

Model 3:

KAB udarbejder og vedligeholder hjemmesiden. Pris: Startpris 16.563 + medgået tid. Herefter 2.313 kr. i abonnementsafgift + medgået tid (klippekort kan købes for 9.000 kr.)

Tilbud på hjemmeside med priser for de 3 forskellige modeller er vedhæftet som **bilag 10**.

Karen Sandal Andersen fra KAB's Center for Kommunikation vil på mødet fremvise hjemmesiden og de muligheder, den giver.

Bilag 10: Tilbud på hjemmeside med priser

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til, om Ballerup Ejendomsselskab skal have en hjemmeside som den præsenterede og vælger eventuelt model for support.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at Ballerup Ejendomsselskab skal have en hjemmeside og valgte model 3 for support.

Organisationsbestyrelsen udpegede Ole Andersen og Susann Taha til, sammen med kundechefen, at aftale indhold for hjemmesiden med Center for Kommunikation.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

11. Dankort til bestyrelsesmedlemmer

Der har været en del kritik blandt bestyrelsesmedlemmer af den nuværende ordning med MasterCard.

Bestyrelsesmedlemmer med lokalkonti kan derfor nu få udstedt Dankort til de gældende konti. Dermed bliver det mere enkelt at foretage indkøb m.v. i forbindelse med bestyrelsesarbejdet. Fordelen ved Dankort er, at kortet kan bruges alle steder.

Ulempen er, at den tilknyttede konto kan trækkes over, selvom der er tale om et betalingskort og ikke et kreditkort. Hvis der sker overtræk, er det afdelingen, som i sidste ende dækker et eventuelt tab, som skyldes overtræk på kontoen.

Danske Bank har en service, som minimerer risikoen for store tab:

- Mindre overtræk på oprettede konti rapporteres straks til KAB fra banken med anmodning om inddækning af overtrækket. Selv små overtræk accepteres ikke fra bankens side.
- Større overtræk medfører blokering af kortet.

Proceduren ved bestilling af Dankort er, at Dankort og tilknyttet konto bestilles af boligorganisationens kundechef på organisationens CVR-nummer efter organisationsbestyrelsens godkendelse.

Den eksterne kontrol, bogføring og afstemning for brugen af Dankort og den tilknyttede konto, er den samme som for oprettede konti til lokale kontorer.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender, at bestyrelsesmedlemmer med lokalkonti får adgang til at benytte Dankort.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at bestyrelsesmedlemmer med lokalkonti får adgang til at benytte dankort.

Sager til orientering:

12. Stationsgården - helhedsplan

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

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

- 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. Landsbyggefonden og Rambøll har haft en dialog henover sommeren, som har afstedkommet en række kommentarer fra fondens side.

Disse kommentarer indarbejdes i helhedsplanen, således at den endelige ansøgning kan afsluttes i løbet af efteråret. Der forventes afholdt endnu et par byggeudvalgsmøder i den forbindelse.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og roste fremdriften i projektet.

13. Tøndehvælv - fugtskader

KAB har, på foranledning af Ballerup Ejendomsselskab, i foråret 2015 udført nærmere tekniske undersøgelser af fugtskader i ydervægge og facadebeklædninger i afd. Tøndehvælv. Baggrunden for dette har været umiddelbare tegn på råd i facadebeklædningerne og i de bagvedliggende ydervægskonstruktioner.

Undersøgelsen er udført af Tegnestuen Ebbe T. Høyer ApS og har bl.a. omfattet fysiske opluk af facaderne på 8 boliger, samt besigtigelse af en enkelt bolig indefra for at afdække muligheden for opståede skader inde i boligerne. Ebbe T. Høyers undersøgelser konkluderer i sin rapport følgende:

- Ydervægskonstruktioner, kvistkonstruktioner og facadebeklædninger er i kritisk dårlig stand og er generelt med for højt fugtniveau. Dele af trækonstruktionen i ydervæggene er decideret med råd, og der er fundet tømmersvamp.
- Der er tegn på enkelte kuldebroer inde i boligerne, hvilket vurderes at skyldes fugtskader på isoleringen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

Skaderne på trækonstruktionerne omhandler primært de dele, som bærer facadebeklædningen. Der er ikke konstateret risiko for skader på bygningernes bærende dele. Det anbefales dog, at så snart en byggesag er kommet op at stå, skal der foretages en sikring mod at de bærende dele udsættes for fugtpåvirkning.

Skaderne i ydervæggene og kvistene skyldes dels, at konstruktion og overflader er opbygget forkert i forhold til at kunne håndtere fugt og vejrlig. Regnvand udefra har let adgang gennem facadebeklædningen og dermed opfugtes væggen/kvistens bagvedliggende trækonstruktion og isolering.

Desuden har det specielle tagedløbssystem, som bygningerne er udstyret med, utætte rørsamlinger skjult inde bag facadebeklædningen, hvilket også leder vand ind i ydervæggen.

Der er risiko for, at fugtskaderne i ydervæggene kan føre til skimmelsvamp i de bagvedliggende boliger, hvilket der foreløbigt ikke er fundet tegn på skulle være tilfældet.

Desuden er der et problem med, at vinduer og døre på udvendig side, generelt i meget dårlig stand og er flere steder med begyndende råd. Problemerne er tydeligst på de store glaspartier. Tætningslister er nedslidte og samlinger er utætte, hvilket giver træk og kulde. Skader på vinduerne skyldes en kombination af konstruktions- og monteringsfejl, samt utilstrækkeligt vedligehold. Vinduerne er i forvejen over 20 år gamle og vurderes til, stort set, at have opbrugt deres forventede levetid.

Ebbe T. Høyer foreslår, at ydervægge, gavle og kviste renoveres med ny isolering, udskiftning af råddent træ, samt rensning efter svamp i konstruktionen. Udformningen af nye ydervægge og kviste vil lægge sig op af, hvordan de ser ud i dag. De eksisterende tagedløb erstattes med nye lodrette og synlige tagedløb pr. tagrende, og samtlige vinduer, døre og glaspartier udskiftes til nye i træ/aluminium med minimum 2-lags energiglas.

Ebbe T. Høyer foreslår, at man benytter lejligheden til at øge isoleringsmængden med 100 mm i forhold til, hvad der er i dag. Dette, sammen med nye moderne vinduer, vurderes at kunne mindske bygningernes varmetab en hel del i forhold til i dag.

Budgettet for gennemførelsen af de anbefalede arbejder, tager sig således ud:

	Uden ekstra isolering	Med ekstra isolering
Håndværkerudgifter	6.724.000 kr.	8.514.000 kr.
Omkostninger	1.602.000 kr.	1.884.000 kr.
Samlet anskaffelsessum	8.326.000 kr.	10.398.000 kr.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

Fordi at der i nogen grad er tale om, at skaderne skyldes fejl i det udførte byggeri, vurderer vi at der er mulighed for at Landsbyggefonden vil være indstillet på at yde hel eller delvis støtte til finansiering af arbejderne. Denne mulighed er vi i gang med at følge op på, og forventer, i løbet af september 2015, at kunne fremsende dem en formel ansøgning.

I hvilket omfang finansieringen vil indflydelse på huslejen i afdelingen, og i så fald hvor meget, vides ikke endnu, dette skal dialogen med Landsbyggefonden hjælpe til at afklare. I dialogen med fonden vil muligheden for at gennemføre arbejderne med ekstra isolering, naturligvis indgå.

Selskabet vil blive orienteret så snart at vi har modtaget respons på vores ansøgning hos Landsbyggefonden.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Søfryd – status

Energiforbrug

Varmeforbrug i byggeriet er større end beregnet, og KAB har reklameret over forholdet. KAB har sammen med garantistiller iværksat granskning ved Teknologisk Institut af forslag til udbedring ved sagsingeniør Balslev.

Resultatet af rapporten behandles nu af bygherrerådgiver Bascon i samarbejde med energikonsulenterne fra KAB, der sammen vil definere succeskriterier for udbedring af anlægget. Der afholdes møde med garantistiller Atradius hurtigst muligt for afklaring af iværksættelse af udbedring på anlægget.

Vandskade i Penthouse-bolig.

Der er opstået en ny vandskade i Søfryd. Ved en besigtigelse på stedet ved bygherrerådgiver Bascon og garantistiller, er det konstateret, at årsagerne ikke er de samme som ved den tidligere udbedrede vandskade. Taget er tætnet i området, og skaderne i boligen udbedres, så snart det kan dokumenteres at loft og væg er tilstrækkeligt udtørret.

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 dette tages op ved kommende møde.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Grundsalg

Køber har overtaget grunden, som er endeligt udmatrikuleret i juli 2015.

Statens Administration har vedstået garantier for de oprindelige lån på betingelse af, at Ballerup Kommune vedstår regarantierne. Ballerup Kommune er ansøgt om at vedstå alle garantier og regarantier.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Ballerup Kommune har siden vedstået alle garantier og regarantier for grundsølget i Lundegården.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Seminar 2015

Seminaret, som måttet aflyses i forsommeren 2015, er nu fastlagt til afholdelse den 20. og 21. november 2015 på Metalskolen Jørlunde Kursus & Konferencecenter i Slangerup.

Der blev den 10. september 2015 udsendt indbydelse samt foreløbigt programudkast til samtlige medlemmer og suppleanter af organisationsbestyrelsen, repræsentantskabet samt alle afdelingsbestyrelserne i Ballerup Ejendomsselskab (**se bilag 16**).

Der er for tiden gang i en masse rigtig spændende og store sager i boligorganisationen - både indenfor nybyggerier samt store/omfattende renoveringssager. Seminarets formål er blandt andet at vende disse sager og blive enige om, hvad det er vigtigt at Ballerup Ejendomsselskab prioriterer, både i de store sager og i det daglige arbejde i afdelingerne.

For at få så mange inputs som overhovedet muligt er det rigtig vigtigt at alle afdelingerne i Ballerup Ejendomsselskab er repræsenteret på årets seminar.

Bilag 16: Foreløbigt programudkast til Ballerup Ejendomsselskabs seminar 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og roste programmet.

17. Nedjustering af forventninger til kapitalforvaltning

Det seneste halvårs uro på kapital-, aktie- og obligationsmarkederne har været præget af negativ indlånsrente og store udsving i obligationskurserne.

Uroen har betydet, at Ballerup Ejendomsselskab har haft et ikke realiseret kurstab på de investerede midler på 0,74 % ved regnskabsafslutning pr. 30. juni 2015.

Dette betyder, at der vil være en negativ renteindtægt i boligorganisationens og afdelingernes regnskab for 2014/2015, ligesom tidligere års kursgevinster har figureret som renteindtægter.

Tabet forventes tjent ind igen, når markedet stabiliseres igen. Der ses på nuværende tidspunkt en lille opadgående tendens i investeringsforeningerne.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Lånekonverteringer

Den lave rente har til gengæld gjort det fordelagtigt at omprioritere nogle lån, så afdelingerne fremover får en lavere ydelse.

I perioden frem til 30. juni 2015 er der konverteret:

- To lån i Lundegården med en årlig besparelse på henholdsvis 17.000 kr. og 40.000 kr.
- Ét lån i Ellebo med en årlig besparelse på 33.400 kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Tilbagebetaling af for meget betalt skat

Organisationsbestyrelsen er tidligere oplyst om, at KAB har indgået aftale med advokatfirmaer om gennemgang af afdelingernes beskatning, efter princippet om "no cure – no pay".

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

Resultaterne af arbejdet er nu begyndt at vise sig, og 6 afdelinger i Ballerup Ejendomsselskab har i regnskabsåret 2014/2015 fået ændret deres grundværdiberegninger, hvilket har ført til tilbagebetaling af for meget udbetalt skat i de foregående år.

Tilbagebetalingerne fordeler sig således:

Ellebo:	623.377,11 kr. inkl. renter
Tøndehvælv:	68.898,96 kr. inkl. renter
Egestrædet:	55.799,30 kr. inkl. renter
Thermologica:	12.591,81 kr. inkl. renter
Søfryd:	46.913,99 kr. inkl. renter
Lundegården:	145.023,93 kr. inkl. renter

Tilbagebetalingerne er bogført i afdelingerne som en ekstraordinær indtægt. Honoraret for tilbagebetalingerne, som udgør en procentdel af tilbagebetalingen figurerer i regnskaberne som en ekstraordinær udgift.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Skærpet proces ved frivillige forlig

KAB har strammet praksis for indgåelse af frivillige forlig om en afdragsordning for betaling af huslejerestancer. Det betyder, at der i hvert enkelt tilfælde foretages en vurdering af, om en afdragsordning også reelt kan føre til en forbedring af beboerens mulighed for at betale husleje fremover.

Ændringen er gennemført som et led i en række initiativer for at begrænse afdelingernes tab på huslejerestancer.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Orientering om driftssager

Andrè Kappel startede den 1. august 2015 som ejendomsserviceteknikerelev i Ballerup Ejendomsselskab.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

Andrè er 26 år gammel og har tidligere stiftet bekendtskab med jobbet som ejendomsfunktionær i en ansættelse hos FSB. Idet Andrè har gennemført grundforløbet, vil hans læretid blive afkortet med 26 uger.

Stationsgården

Afdelingen har den 1. juli 2015 skiftet sin kollektive fuldpakke ud med kollektiv grundpakke med digitalt tilvalg hos YouSee. Det betyder at beboerne fremover selv bestemmer, hvilke tv-kanaler de ønsker at se, udover grundpakken, der er tvungen.

I forsommeren var afdelingen plaget af rotter på arealet ved p-pladsen ved beboerlokalet. Problemet er nu løst og der har ikke været observeret rotter i et par måneder. Personalet har øget fokus på området.

Lindevang

Intet nyt.

Ellebo

Intet nyt.

Driftsfællesskabet "Egebjerggård"

Der har været afholdt formandsmøde den 27. august 2015, med deltagelse fra Egebjergvang, Egestrædet og Thermologica. Det er planen at mødes hver 3. måned og drøfte de forhold, der vedrører de 5 afdelinger, der er i fællesskabet. Håbet er at styrke dialogen og dermed driften.

Egebjergvang

Der har været afholdt markvandring i afdelingen. Denne danner grundlag for en dialog om budgettet og det generelle niveau i afdelingen.

Der er i øjeblikket en enkelt sag med en beboer i en ungdomsbolig, der har svært ved at finde ud af, hvordan man bor tæt sammen med andre. Driftschef John Petersen er i dialog med Ballerup Kommune og regner med, sagen løses snarest.

Skotteparken

Der arbejdes med at få tilrettet reglementet for opgange/glashusene, i forhold til, hvad der må opbevares. Ballerup Kommune og brandinspektøren er med i dialogen.

Tøndehvælv

Der er udført facadegennemgang 8 forskellige steder med henblik på at få sendt en ansøgning afsted til Landsbyggefonden, så facadeskaderne kan udbedres.

Rapporten er modtaget, og vi afventer svar fra Landsbyggefonden. Afdelingsbestyrelsen har modtaget rapporten og er informeret om processen fremadrettet.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

Egestrædet

Intet nyt.

Thermologica

Intet nyt.

Sønderhaven

Der er til stor tilfredshed hos beboerne, etableret ny belysning på p-pladsen bag bofællesskabet samt på stien til ældreboligerne.

Vedrørende vejen/stierne er baggrunden blevet undersøgt. Meningen har hele tiden været, at stierne skal være sikre at færdes på for alle beboere i Sønderhaven, og derfor har de været udlagt som en stiføring. Det er en beklagelig fejl, at nogen tidligere har fået lov at køre ned med bil, hvilket er meldt ud til Kjeld Jønsson, som havde klaget over den manglende tilkørsel. Affaldscontainerne ved maskinhuset/redskabshuset er blevet indhegnet.

Der har været en del problemer med markiserne, hvor der indtil nu er gået 4 motorer samt et print.

Der vil blive efterplantet, når planter er klar til det.

Derudover pågår almindelige 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 stadig ikke fundet. Jørgen Klokkedal og Pernille Egelund Johansen er på sagen.

Der har været problemer med udebelysningen, hvor elektrikerens har opsat en midlertidig luftledning.

Der har igen været en vandskade, denne gang i nummer 9. Tagdækkeren har gennemgået alle taggennemføringer, herunder fasthold til sikkerhedsline samt øvrige taggennemføringer. Tagdækkeren har tætnet omkring disse på hele tagfladen med speciel tagkit. Jørgen Klokkedal og Pernille Egelund Johansen er på sagen.

Der vil blive efterplantet, når planter er klar til det.

Derudover pågår kun almindelig drift.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

Lundegården

Der er ansat en ny driftslederassistent til ejendomskontoret i Lundegården. Valget faldt på Morten Søndergård, der kommer fra en tilsvarende stilling hos Lejerbo. Morten startede den 1. juli 2015.

Der tænkes i øjeblikket tanker omkring erhvervsbygningen i Lundegården. Købmanden har opsagt sit lejemål, og når han fraflytter er bygningen uden lejere. Det skal klarlægges, hvad bygningen fremadrettet skal bruges til.

Driftschef John Petersen og afdelingsbestyrelsen arbejder med at ensarte tv-aftalerne i afdelingen. Der er i øjeblikket 2 forskellige aftaler, en for den gamle afdeling I og en for den gamle afdeling II. Vi arbejder på at få tilrettet priser og pakker, så der kan afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde, gerne inden det ordinære.

Afdelingen har fået opsat 4 nye legepladser forskellige steder i afdelingen. Denne aktivitet har længe været et stort ønske hos beboerne og er nu blevet opfyldt.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Egebjergvang ønsker en snak om, hvordan beboersagen kan komme videre.

22. Beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges en oversigt som **bilag 22** over verserende og afsluttede beboerklagenævnsager i Ballerup Ejendomsselskab for perioden 2012-2015.

Bilag 22: Oversigt over beboerklagenævnsager 2012-2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøder 2015:

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

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 22. september 2015

Udsendt den 25. september 2015

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

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 20.35.