

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 17. november 2015
Udsendt den 3. december 2015

Organisationsbestyrelsesmøde den 17. november 2015, kl. 17.00 i KAB, Vester Voldgade 17, 2. sal (Billedsalen), 1552 København V.

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

Afbud fra: *Tom Nielsen og Gert Jensen*

Fra KAB: *Marianne Vittrup, Kenneth Sørensen, Christel Starup Adelby Pedersen og Pia Søndergaard fra revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs (under punkt 2 og 5)*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Organisationsbestyrelsen	4
Sager til beslutning:.....	5
4. Årsberetning for Ballerup Ejendomsselskab	5
5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2014/15.....	5
6. Selskabets driftsbudget 2016/17.....	8
7. Forvaltningsrevisionen	9
8. [Redacted]	10
9. Bestyrelseshonorar 2015/2016	11
10. KAB's beboerophold 2016.....	11
11. Tilbud om KAB's konfliktmægling lokalt	13
Sager til orientering:.....	14
12. Stationsgården - helhedsplan	14
13. Seniorbofællesskab på Banegårdspladsen	14
14. [Redacted]	15
15. Ellebo - helhedsplan, status	15
16. Nybyggeri på Egebjerggård - status	16

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

17. Skotteparken - energi og ventilation, status	17
18. Tøndehvælv - fugtskader	18
19. Søfryd - varmesagen og mangelfhjælpsningen.....	18
20. Lundegården - korrigeret Skema-C godkendelse.....	19
21. Lundegården - grundsalg, Rema1000.....	19
22. Seminar 2015	20
23. Kundetilfredshedsmåling i organisationsbestyrelserne	20
24. Orientering om driftssager.....	21
25. Beboerklagenævns sager	23
26. Eventuelt.....	23

Bilagsfortegnelse

Bilag 2: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 4: Udkast til årsberetning	5
Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2014/2015.....	7
Bilag 6: Selskabets budget for 2016/2017	8
Bilag 7: Nøgletal for forvaltningsrevision 2014-2015 for Ballerup Ejendomsselskab	10
.....	10
Bilag 10: Koncept for KAB's beboerophold	12
Bilag 11: Sammenfatning af evaluering af forsøg med mægling i nabokonflikter i KAB	13
Bilag 16: Miniudbudsbrev	17
Bilag 16.1: Tidsplan	17
Bilag 20: Korrigeret skema-C godkendelse.....	19
Bilag 25: Oversigt over beboerklagenævns sager 2012-2015	23

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

Formanden bød velkommen til organisationsbestyrelsesmødet. Christel Starup Adelby Pedersen er valgt som referent. Som dirigent blev Ole Andersen valgt.

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referat fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 22. september 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 formanden underskrev dette.

2. Revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i den seneste bekendtgørelse af lov om boligbyggeri fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning. Udskrift af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs seneste indførelse i protokollen er forud for organisationsbestyrelsesmødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer som **bilag 2**.

Bilag 2: Revisionsprotokol

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Pia Søndergaard gennemgik revisionsprotokollen. Der er overskud i langt de fleste afdelinger.

Der er ingen anmærkninger til regnskabet.

Inge Støvring Petersen kommenterede på situationen vedrørende rådighedsbeløbet i Ellebo. Man er opmærksom herpå og er ved at løse dette.

Organisationsbestyrelsen havde ingen bemærkninger eller kommentarer til revisionsprotokollen og tog denne til efterretning samt underskrev denne.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

3. Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsens sammensætning for nærværende:

Navn:	På valg i år:
Inge Støvring Petersen, formand	2016
Susann Taha, næstformand	2015
Annie Sachse	2015
Bent Gregersen	2015
Hanne Wittus	2016
Jette Engel Andersen	2016
John Olsen	2016
Ole Andersen	2016
Gert Jensen, personalerepræsentant, observatør	2016
Tom Nielsen, udpeget af Ballerup Kommune	2017

I henhold til gældende vedtægter indstilles organisationsbestyrelsens beboervalgte medlemmer til repræsentantskabets valg som følger:

Stationsgården og Lindevang	1 medlem
Ellebo	1 medlem
Lundegården	2 medlemmer
Egebjergvang	1 medlem
Skotteparken	1 medlem
Thermologica, Tøndehvælv og Egestrædet	1 medlem
Sønderhaven og Søfryd	1 medlem

Følgende organisationsbestyrelsesmedlemmer er på valg i 2015: Susann Taha, Annie Sachse og Bent Gregersen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Alle organisationsbestyrelsesmedlemmer ønskede at genopstille. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

Sager til beslutning:

4. Årsberetning for Ballerup Ejendomsselskab

Udkast til årsberetning vedlægges til organisationsbestyrelsens behandling med henblik på godkendelse af den endelige årsberetning inklusiv eventuelle rettelser/tilføjelser (**bilag 4**).

Bilag 4: Udkast til årsberetning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning inklusiv eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 24. november 2015.

Organisationsbestyrelsen godkendte udkastet til årsberetningen til fremlæggelse til endelig godkendelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 24. november 2015.

5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2014/15

Årets resultat pr. 30.6.2015 for boligorganisationen udviser et overskud på 152.163 kr., som henlægges til arbejdskapitalen, således at denne udgør 6.583.647 kr.

Den samlede egenkapital for boligorganisationen er herefter 44.158.216 kr., hvoraf dispositionsfonden udgør 37.574.569 kr.

Den samlede balancesum for boligorganisationen er på 105.399.878 kr.

Resultatopgørelsen for de enkelte afdelinger udgør følgende:

Selskabets og afdelingernes regnskab for 1.7.2014 - 30.6.2015

4700-9 Ballerup Ejendomsselskab

Selskabets regnskab for tiden 1.7.2014 til 30.6.2015 balancerer med 18.852.148 kr. og slutter med et overskud på 152.163 kr., der henlægges til arbejdskapitalen.

Selskabets dispositionsfond udgør 37.574.569 kr. inklusiv indskud i Landsbyggefonden, hvilket svarer til 22.392 kr. pr. lejemålsenhed. Den disponible andel udgør 14.718.661 hvilket svarer til 8.767 kr. pr. lejemålsenhed.

4701-6 Stationsgården

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2014 til 30.6.2015 balancerer med 7.889.830 kr. og slutter med et overskud på 400.889 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 24.161.188 kr.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

4702-3 Ellebo

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2014 til 30.6.2015 balancerer med 17.557.474 kr. og slutter med et overskud på 768.635 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 65.6602.848 kr.

4709-4 Egebjergvang

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2014 til 30.6.2015 balancerer med 10.889.662 kr. og slutter med et overskud på 121.687 kr., der anvendes til:

Afvikling af egenfinansiering: 121.687 kr.

Status balancerer med 136.568.495 kr.

4710-4 Lindevang

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2014 til 30.6.2015 balancerer med 851.633 kr. og slutter med et underskud på 22.849 kr., der afvikles over 3 år, første gang i budget 2015/2016.

Status balancerer med 9.328.221 kr.

4712-9 Skotteparken

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2014 til 30.6.2015 balancerer med 6.958.462 kr. og slutter med et overskud på 51.240 kr., der anvendes til:

Afskrivning på sag 1005 Belægning containerplads: 51.240 kr.

Status balancerer med 124.532.602 kr.

4713-6 Tøndehvælv

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2014 til 30.6.2015 balancerer med 2.058.147 kr. og slutter med et overskud på 47.202 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 32.255.610 kr.

4714-3 Egestrædet

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2014 til 30.6.2015 balancerer med 3.082.520 kr. og slutter med et overskud på 61.097 kr., der anvendes til:

Afvikling af sag 1004 Gulvsag: 29.671 kr.

Overført til opsamlet resultat: 31.426 kr.

Status balancerer med 51.846.708 kr.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

4715-0 Thermologica

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2014 til 30.6.2015 balancerer med 571.836 kr. og slutter med et underskud på 1.678 kr., der afvikles over 3 år, første gang i budget 2015/2016.

Status balancerer med 10.616.971 kr.

4716-8 Sønderhaven

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2014 til 30.6.2015 balancerer med 7.755.481 kr. og slutter med et underskud på 235.807 kr., der afvikles over 3 år, første gang i budget 2015/2016.

Status balancerer med 149.025.710 kr.

4717-5 Søfryd

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2014 til 30.6.2014 balancerer med 5.898.338 kr. og slutter med et overskud på 352.456 kr. der anvendes til:

Nedskrivning af afhjælpning byggeskader:	352.019 kr.
Nedskrivning af lån på hårde hvidevarer:	438 kr.

Status balancerer med 125.118.304 kr.

Det skal bemærkes, at overskudsdisponeringen i afdelingen som er aftalt med selskabets formand, friholder afdelingen for udgifter som alternativt ville medføre en huslejestigning, da her er tale om betydelige udgifter til dokumentation, som ikke kan pålignes andre aktører i byggesagen ligesom udgifterne ikke er dækningsberettigede under afdelingens forsikringer.

Konsekvensen for Ballerup Ejendomsselskab er, at afdelingens gæld til boligorganisationen ikke nedbringes i samme takt, som oprindeligt besluttet i forbindelse med låneoptagelsen til anskaffelsen af hårde hvidevarer i afdelingen, såfremt der måtte blive driftsoverskud de første 10 år efter byggesagen gik i drift. Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen tiltræder dette.

4730-5 Lundegården

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2014 til 30.6.2015 balancerer med 85.932.664 kr. og slutter med et overskud på 566.746 kr., der anvendes til:

Afvikling af underfinansiering:	186.112 kr.
Overført til opsamlet resultat:	380.634 kr.

Status balancerer med 1.429.542.001 kr.

Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2014/2015

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender de fremlagte regnskaber med ovenstående bemærkninger.

Ingen Støvring Petersen kommenterede på lejermålsenhederne i Søfryd. Kenneth Sørensen forklarede at ejendomskontoret fejlagtigt var blevet registreret som en familiebolig i budgettet, hvilket gjorde at der på forsiderne af regnskabet og budgettet var en afvigelse. Dette er tilrettet.

Lejermålsenhederne vedrørende carporte/garager stemte ikke overens mellem budget og regnskab. Kenneth Sørensen forklarede, at det skyldes en nedlæggelse af lejermålsenheder imellem de to regnskabsår.

Organisationsbestyrelsen godkendte de fremlagte regnskaber for 2014/2015 med ovenstående bemærkninger.

6. Selskabets driftsbudget 2016/17

Selskabets budget for 2016/2017 vedlægges som **bilag 6**. Budgettet indeholder en budgetreserve på 276.000kr. og forudsætter et stigning i nettoadministrationsbidrag på 38 kr., således at nettoadministrationsbidraget for 2016/2017 vil udgøre 4.925 kr. pr. lejermålsenhed.

Bilag 6: Selskabets budget for 2016/2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender Ballerup Ejendomsselskabs budget for 2016/2017.

Kenneth Sørensen gennemgik selskabets budget for 2016/2017. Der blev omdelt et nyt bilag 6 " Selskabets budget for 2016/2017" til organisationsbestyrelsen, som indeholdt nogle få rettelser vedrørende lejermålsenheder i Søfryd, som nævnt under punkt 5.

Ydermere er der sket få rettelser i noterne vedrørende administrationsbidraget, som nu vises pr. lejemål i stedet for pr. lejermålsenhed for garager og carporte.

Kenneth Sørensen påpegede, at administrationsbidraget forventedes fastholdt ved beslutning på det efterfølgende repræsentantskabsmøde i KAB. Dette vil betyde en nedsættelse af administrationsbidraget i budgetterne.

Organisationsbestyrelsen drøftede, hvorvidt der skulle ske en udskiftning af organisationsbestyrelsesmedlemmernes iPads som er fra 2011. Organisationsbestyrelsen gav KAB mandat til, at afsætte penge i budgettet hertil. Der vil på de kommende organisationsbestyrelsesmøder blive fremlagt forslag samt oplyst priser på en sådan udskiftning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

Organisationsbestyrelsen godkendte Ballerup Ejendomsselskabs budget for 2016/2017 med de nævnte rettelser.

7. Forvaltningsrevisionen

Forvaltningsrevisionen er en del af en årlig tilbagevendende opgørelse, der giver organisationsbestyrelsen overblik over udviklingen i boligorganisationen og boligafdelingerne. Den behandles på organisationsbestyrelsesmødet sammen med regnskabet.

I dette års forvaltningsrevision er der foretaget en sammenligning af udvalgte tal på tværs af KAB-fællesskabet. Når der sammenlignes på afdelingsniveau, anvendes type og ibrugtagelsesår som sammenligningsgrundlag.

Da der foretages sammenligninger på tværs af afdelinger og selskaber kan der forekomme uoverensstemmelser mellem forvaltningsrevision og regnskaber, idet forvaltningsrevisionen i nogle tilfælde bruger en anden kvadratmeteropmåling som beregningsgrundlag, der muliggør denne sammenligning.

I forbindelse med sidste års forvaltningsrevision besluttede organisationsbestyrelsen at have fokus på henlæggelserne i de afdelinger, hvor niveauet er lavt.

Huslejudvikling og henlæggelsesniveau

Der ses en tendens til sammenhæng mellem husleje- og henlæggelsesniveauet, således at de afdelinger, hvor huslejen er lavere end i sammenlignelige afdelinger i KAB-fællesskabet, er henlæggelserne ligeledes under gennemsnittet for sammenlignelige afdelinger.

- Huslejeniveauet for Stationsgården er lidt lavere end gennemsnittet for sammenlignelige afdelinger i KAB-fællesskabet. Henlæggelserne for Stationsgården er forøget markant, men ligger stadig væsentligt under gennemsnittet for sammenlignelige afdelinger i KAB-fællesskabet
- Egestrædet og Egebjergvang ligger over gennemsnittet for sammenlignelige afdelinger på alle parametre
- Det samme gør sig gældende for Thermologica, dog med undtagelse af henlæggelserne på konto 120, som ligger under gennemsnittet
- For Skotteparken og Lindevang er henlæggelserne på konto 401 (opsparede henlæggelser) betydeligt under gennemsnittet, mens de ligger op ad gennemsnittet på konto 120 (årets henlæggelser). Også huslejen i Skotteparken ligger op ad gennemsnittet, mens der ikke er tal på huslejen for Lindevang
- For Lundegården, Søfryd, Sønderhaven og Tøndehvælv ser tallene fine ud, men der er stadig behov for en forøgelse af henlæggelserne på konto 401

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

- Der er ingen bemærkninger til Ellebo

Tomgangsmåneder i Lundegården

Antallet af tomgangsmåneder er højt i Lundegården og har været højt i de seneste par år, hvilket skyldes 2 store sager hvor der har været behov for intern genhusning.

En brandsag fra regnskabsåret 2013/2014 med en genhusningsperiode på ca. 5 måneder og en skimmelsag fra 2014/2015 med en genhusningsperiode på 4 måneder.

Derudover giver forvaltningsrevision ikke anledning til bemærkninger.

Bilag 7: Nøgletal for forvaltningsrevision 2014-2015 for Ballerup Ejendomsselskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager forvaltningsrevisionen til efterretning og sætter nye mål.

Marianne Vittrup gennemgik forvaltningsrevisionen. Organisationsbestyrelsen drøftede tomgangslejemålene i Lundegården og mulighederne for udlejning af de tomme erhvervslejemål samt muligheden for eventuel omlægning af disse fra erhvervslejemål til almene familieboliger.

Organisationsbestyrelsen tog forvaltningsrevisionen til efterretning og besluttede følgende målsætninger for det næste år:

- Fokus på afdelingernes henlæggelsesniveau
- Renovering af Lindevang
- Undgå huslejetab på Lundegårdens erhvervslejemål

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015



9. Bestyrelseshonorar 2015/2016

Socialministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, det vil sige fra den 1.7.2015.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 76,97 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 46,17 kr. pr. lejemålsenhed.

Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2015. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 75.984 kr. til ca. 79.168 kr.

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles ligeligt mellem alle organisationsbestyrelsens medlemmer således, at formanden modtager 7.792 kr., næstformanden 7.792 kr. og de øvrige medlemmer af organisationsbestyrelsen 7.792 kr.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af organisationsbestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales der honorar fra førstkommende kvartal.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen af bestyrelseshonoraret.

10. KAB's beboerophold 2016

KAB afholder igen i år beboerophold for familier og seniorer. I 2015 havde opholdene i alt 147 deltagere, heraf deltog 66 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2016 vil KAB ansøge Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

Samlet pris

Den samlede pris for deltagelse på KAB's beboerhold, dvs. beboerens egenbetaling plus tilskud fra boligorganisationen, udgør i alt 4.900 kr. for deltagelse på seniorophold og for deltagelse på familieophold er prisen i alt 4.600 kr. for voksne og 2.800 kr. for børn.

Egenbetaling

I 2016 er prisen for deltagelse på Senioropholdet i alt 3.900 kr. i egenbetaling. Det dækker udgiften til en uges ophold på Hotel Storebælt i Nyborg. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til seniorhøjskolen. Egenbetalingen for deltagelse på Familieopholdet vil i 2016 udgøre i alt 3.600 kr. for voksne og 1.800 kr. for børn.

Tilskud fra boligorganisationen

Den enkelte boligorganisation kan - i lighed med tidligere år - gennem tilskud til afvikling af selve opholdene, reservere det antal pladser, boligorganisationen vil råde over på de i alt to beboerophold. Boligorganisationens tilskud er med til at finansiere transport, udflugter og specielle foredrag, nedbringelse af deltagerens egenbetaling for opholdet, omkostninger ved deltagelse for de deltagende ledere m.v. Boligorganisationerne er dermed med til at sikre, at familier og seniorer, der ellers ville have vanskeligt ved at afholde ferie, får mulighed for et sommerophold med andre beboere fra KAB-fællesskabet.

Boligorganisationens pris vil være op til 1.000 kr. pr. plads i 2016, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager.

I 2015 deltog 5 beboere fra Ballerup Ejendomsselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Bilag 10: Koncept for KAB's beboerophold

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter;

- at beboerne i Ballerup Ejendomsselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.000 kr. pr. plads.
- at boligorganisationen beslutter, hvor mange familiepladser og seniorpladser den ønsker at råde over.

Organisationsbestyrelsen godkendte at beboerne i Ballerup Ejendomsselskab skal have tilbudt beboeropholdene med et tilskud på indtil 1.000,00 kr. pr. plads. Organisationsbestyrelsen besluttede at man ønsker at råde over 10 pladser og bemyndigede ydermere formanden til at udvide rammen med enkelte pladser, hvis der bliver behov herfor.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

11. Tilbud om KAB's konfliktmægling lokalt

Under projektet "En hånd til alle" har der fra marts 2014 - juli 2015 været gennemført et forsøg med mægling i nabokonflikter i KAB. Projektet er nu evalueret, og da der er opnået gode resultater er det besluttet, at KAB også fremadrettet skal tilbyde konfliktmægling.

Vedlagt er et resumé af evalueringen. Selve evalueringen kan findes på www.kab-bolig.dk, og er også distribueret til alle organisationsbestyrelsesformænd i KAB fællesskabet.

Der er mindst to gode grunde til at tilbyde konfliktmægling. Den ene grund er, at brug af konfliktmægling skaber bedre trivsel hos beboere. Desværre kan konflikter mellem naboer være af en karakter, hvor parterne har behov for hjælp til at løse disse selv.

Den proces kan være særdeles belastende både for den, der klager, og for den, der klages over, samt for afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der også ofte involveres. Fra evalueringen ved vi, at mæglingerne kan være med til at løse konflikter og dermed højne bo- og livskvalitet hos de involverede beboere. Den anden gode grund er, at mæglingerne kan være med til at forhindre dyre boligretssager.

KAB har valgt at definere, at tilbuddet om konfliktmægling i sin nuværende form er et tilbud til beboere, der har konflikter med hinanden. Tilbuddet omfatter altså ikke konflikter med eller mellem ansatte. Konfliktmæglingen er frivillig og tilbydes efter et fagligt skøn til relevante sager, som et alternativ til den almindelige klagesagsbehandling. Hvis en part i en sag ønsker at droppe mæglingen og i stedet fortsætte behandlingen af klagen ad normal vej, kan dette til enhver tid ske.

KAB vurderer, at konfliktmæglingen også kan være en støtte til det lokale driftspersonale, som dermed kan sende svære sager videre. Visitering af mæglingssager foregår i et samarbejde mellem lokale driftsfolk, de, der normalt behandler beboerklager i KAB, samt KAB's konfliktmægler.

KAB's konfliktmægler vil ud over at varetage mæglinger også bidrage til, at personalet ude i afdelingerne selv bliver bedre rustet til at løse konflikter.

KAB's konfliktmægler er ansat 20 timer ugentligt. Konfliktmæglerens ressourcer vil derfor kun kunne anvendes i et begrænset antal egentlige mæglingssager. For egentlige mæglinger vil afdelingen blive opkrævet et beløb på 5000 kr. plus moms for ydelsen. Hertil kan komme udgifter til tolkebistand. Telefonisk rådgivning vil være gratis for boligafdelinger med stor pakke. Andre vil blive opkrævet efter medgået tid.

Bilag 11: Sammenfatning af evaluering af forsøg med mægling i nabokonflikter i KAB

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at KAB tilbyder boligorganisationens beboere mægling i sager, hvor det vurderes relevant.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

De berørte afdelinger træffer i den konkrete situation beslutning om konfliktmægling i samarbejde med den driftsansvarlige, som det sker i dag.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at man ønsker at beboerne i afdelingerne bliver tilbudt KAB's konfliktmægling i de tilfælde/sager, hvor det måtte være relevant.

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
- 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 byggeudvalgsmøde, hvor det nye projektforslag er blevet drøftet og tilpasset afdelingens ønsker.

På baggrund af den tilrettede helhedsplan, er der i maj måned indsendt ansøgning til Landsbyggefonden. Landbyggefonden og Rambøll har haft en dialog henover sommeren 2015, som har afstedkommet en række kommentarer fra Landbyggefonden side. Tilbage meldingen fra Landsbyggefonden har afstedkommet en række ekstra bygningsmæssige undersøgelser samt et par mindre tilretninger af projekt materialet.

Resultater af disse undersøgelser foreligger medio november 2015, hvorefter byggeudvalget skal godkende det samlede projekt. Der forventes afholdt endnu et par byggeudvalgsmøde i den forbindelse.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Seniorbofællesskab på Banegårdspladsen

Repræsentantskabet godkendte, på ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 13. oktober 2015, byggeriet af et seniorbofællesskab med 15-20 boliger på Banegårdspladsen og bemyndigede organisationsbestyrelsen til at tage beslutninger i sagen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

Ballerup Kommune ønsker, at der hurtigst muligt afholdes et informationsmøde for interesserede beboere, så beboergruppen kan udvælges tidligt i processen og have indflydelse på boligindretning mv. Der er aftalt møde den 30. november 2015.

KAB har møde med Ballerup Kommune om tidsplan m.v. den 12. november 2015 og igangsætter et foreløbigt volumenstudie af bygningen.

Følgegruppen vil blive indkaldt, så snart der foreligger noget konkret.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at punktet ikke længere er et lukket punkt.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

15. Ellebo - helhedsplan, status

Ballerup Kommune har behandlet Skema-A ansøgning for nybyggeriet på kommunalbestyrelsesmøde den 28. september 2015.

Statiske 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.

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

Miniudbud af bygherrerådgiver er afsluttet med Kuben som vinder. Indstilling blev godkendt på byggeudvalget den 28. oktober 2015.

Der er afleveret dispositionsforslag den 1. oktober 2015. Dette er blevet gennemgået for byggeudvalget og endeligt kommenteret af Kuben.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

Projektforslag er startet planmæssigt op og forventes afleveret omkring nytår 2015 til granskning og godkendelse.

Bygherrerådgiver er i gang med fastlæggelse af bygherrebeslutningsplan samt udkast til udførselstidsplan.

Genhusningsprocessen er i gang og der vil blive gennemført samtaler med de fleste beboere indtil slutningen af november 2015.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Nybyggeri på Egebjerggård - status

Ballerup Kommune har godkendt Skema-A ansøgning på kommunalbestyrelsesmødet 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. Efter magelæg sælges kommunens andel til byggesagen.

Kammeradvokaten har på vegne af Ballerup Ejendomsselskab forhandlet en betinget grundkøbsaftale med Ballerup Kommune.

Aftalen er klar og underskrift afventer kommunens magelæg med ejerne af nabogrunden, boligforeningen Kirstinevang, afdeling Egebjerghaven v/ Almenbo og k/s Algade v/CPM Invest. Bemyndigelser er fremsendt til underskrift hos parterne.

Ballerup Kommune har i forbindelse med udarbejdelse af den betingede grundkøbsaftale ladet Franck Geoteknik udføre geotekniske undersøgelser på grunden for at afklare jordbundsforhold og risiko for blød bund. Af de 6 udførte borer blev der konstateret et enkelt sted, hvor det må påregnes at ramme pæle til en dybde af 10 meter.

Franck Geoteknik har ligeledes udført miljøundersøgelser. Her er konklusionen at de udførte analyser ikke indikere, at der er nogen miljøtekniske problemer forbundet med jorden. Omkostningerne til magelægget mellem K/S Algade og Egebjerg Bygade og Boligselskabet Kirstinevang og Ballerup Kommune afholdes af kommunen.

Kommunen har udarbejdet købsaftalerne omkring magelægget og vil også tage sig af arealoverførselsskøderne.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

Forudsætning for kommunens godkendelse af Skema-A er, at der gennemføres arkitektkonkurrence efter Nordic Built Charter i forbindelse med KAB's miniudbud.

Miniudbud er udsendt den 23. oktober 2015 til deltagerne i rammeaftalen om nybyggeri, som med udgangspunkt i den tidlige analyse af bebyggelsesmulighed samt principperne i Nordic Built, skal udarbejde skitseforslag til byggeriet.

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 vurdering af de stillede forslag der afleveres den 16. november 2015.

Der indkaldes til byggeudvalgsmøde, hvor vinderen forventes indstillet til godkendelse af byggeudvalget ultimo november 2015.

Bilag 16: Miniudbudsbrev

Bilag 16.1: Tidsplan

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Skotteparken - energi og ventilation, status

Mulighederne skal drøftes med afdelingsbestyrelsen på møde den 11. november 2015.

Enten skal opgaven udføres via optagelse af lån med kommunal garanti eller også skal opgaven udføres via langtidsplanen og fordeles over nogle år. Hvis denne mulighed beslattes, vil udskiftningen starte der hvor anlægget virker dårligst.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Driftschef John Petersen oplyste, at det på nuværende tidspunkt drøftes med afdelingsbestyrelsen, om der lægges op til en lånoptagelse eller til at opgaven lægges ind i langtidsplanen/budgettet - eventuelt over en 5-årig periode.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

18. Tøndehvælv - fugtskader

I forbindelse med vores ansøgning hos Landsbyggefonden om økonomisk støtte til gennemførelse af udskiftning af facader og vinduer/vinduespartier i afdelingen Tøndehvælv, har det vist sig nødvendigt, at vi overfor Landsbyggefonden kan belyse de forventede energibesparelser, som kan opnås ved at gennemføre den påtænkte udskiftning af vinduer og glaspartier til tidsvarende elementer med energiruder samt ved at øge isoleringstykkelsen i ydervæggene med 100 mm.

Sådanne oplysninger kræver, under normale omstændigheder, at der indkøbes en beregning hos en ingeniør. Tilfældigvis forholder det sig sådan, at afdelingen netop er i gang med, med hjælp fra Rambøll, at få udarbejdet et energimærke. Dette vil, når det er på plads, indeholde oplysninger som forventes at kunne give svar på lige præcis det, som vi og Landsbyggefonden efterlyser.

Energimærket forventes at være KAB og afdelingen i hænde den 23. november 2015, og ansøgningen til Landsbyggefonden forventes at være endeligt på plads umiddelbart herefter.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Søfryd - varmesagen og mangelfhjælpsningen

Energiforbrug

Varmeforbruget i byggeriet er større end beregnet og KAB har reklameret over forholdet. Der er modtaget underskrevet suspensionserklæring fra garantistiller Atradius, sådan at bygherren ikke fortaber sin ret til reklamation og træk på garantien, selvom sagen endnu ikke er endeligt afklaret.

Atradius bekræfter endvidere, at afhjælpningsforanstaltningerne for varme anlægget som beskrevet i rapporterne fra Balslev og TI er dækket under garantien.

KAB har sammen med garantistiller iværksat granskning ved Teknologisk Institut af forslag til udbedring ved sagsingeniør Balslev.

KAB's energikonsulenter har sammen med bygherrerådgiver Bascon defineret succeskriterier for udbedring af anlægget.

Der afholdes den 25. november 2015 møde med alle sagens parter, herunder også formand for afdelingsbestyrelsen, John Olsen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

Vandskade i penthouse bolig

En ny vandskade i Søfryd er blevet udbedret. Besigtigelse på stedet har konstateret, at årsagerne ikke er de samme som ved tidligere udbedret vandskade.

Der arbejdes med en model, hvor garantistiller forlænger garantiperioden i form af en suspensionserklæring for tagene, således at hvis en yderligere skader skulle opstå, vil de være dækket af garantien.

Garantistiller har tilkendegivet, at der skal arbejdes videre med en sådan aftale, på baggrund af det, af Bascon, fremsendte budget.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

John Olsen og Marianne Vittrup orienterede kort herom og organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Lundegården - korrigeret Skema-C godkendelse

KAB har i juni 2015 indsendt endelig reservationsopgørelse for byggesagen i Lundegården.

Opgørelsen viser et mindre forbrug af det ved Skema-C reserverede beløb på i alt 344.366 kr., som realkreditlånet reduceres med.

Ballerup Kommune har fremsendt korrigeret Skema-C godkendelse (se **bilag 20**).

Bilag 20: Korrigeret skema-C godkendelse

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Lundegården - grundsalg, Rema1000

De sidste relaxationsgodkendelser er ved at være på plads.

Det forventes derfor, at grundkøbesummen, fratrukket administrationsomkostninger, kan udbetales indenfor de nærmeste måneder.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

22. Seminar 2015

Der er den 6. november 2015 udsendt indkaldelse samt endeligt program for Ballerup Ejendomsselskabs seminar, til alle deltagerne.

Der er i alt 33 tilmeldte deltagere til seminaret som afholdes på Metalskolen i Slangerup fra fredag den 20. november 2015, kl. 14.30 til lørdag den 21. november 2015, kl. 15.00.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Kundetilfredshedsmåling i organisationsbestyrelserne

I KAB's målsætningsprogram 2015 - 2018 er der under temaet kernerdrift opstillet følgende indikator:

- Organisationsbestyrelsernes tilfredshed med KAB som administrator skal hvert år være mindst 4,0 på en skala fra 1 - 5, hvor 5 er højest.

I den forbindelse vil KAB gennemføre en årlig digital tilfredshedsmåling blandt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer i KAB-fællesskabet i årene 2015 til og med 2018. Tilfredshedsmålingen vil årligt blive gennemført i 4. kvartal.

Et link til spørgeskemaet vil blive sendt til hver enkelt organisationsbestyrelsesmedlems e-mail.

Der er 8 spørgsmål, og det tager ca. 2-3 minutter at besvare dem. Alle besvarelser er anonyme, og vil blive behandlet fortroligt.

Bestyrelsesmedlemmerne vil få en orienteringsmail en uge inden linket til spørgeskemaet fremsendes.

Den enkelte boligorganisations resultat og det samlede resultat for KAB-fællesskabet vil blive forelagt organisationsbestyrelsen til orientering og drøftelse.

Det er naturligvis vigtigt for det endelige resultat, at svarprocenten er så høj som muligt.

KAB vil benytte resultaterne af kundetilfredshedsmålingen til at udvikle og forbedre kerne-driften og dermed betjeningen af KAB-fællesskabets boligorganisationer.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og at organisationsbestyrelsen sikrer en høj svarprocent.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Orientering om driftssager

Andrè Kappel er den 1. august 2015 startet som ejendomsservicetekniker elev i Ballerup Ejendomsselskab. Andrè er 26 år gammel og har tidligere stiftet bekendtskab med jobbet som ejendomsfunktionær fra en ansættelse hos FSB. Idet Andrè har gennemført grundforløbet, vil hans læretid blive afkortet med 26 uger. Driftschefer John Petersen og Jens Løth udarbejder en plan for Andrés praktik i afdelingerne.

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. Desværre har det vist sig, at YouSee har ændret deres interne måder at håndterer beboerhenvendelser på, hvilket har resulteret i, at mange beboere er blevet afvist når de har henvendt sig for at bestille kanaler etc. Driften har omdelt en skrivelse, der forklarer problemet og medsendt et nyt telefonnummer, der fremadrettet skal benyttes.

Lindevang

Intet nyt.

Ellebo

Varmecentralen "Ellegården" er nedlagt og Rambøll er i gang med arbejdet i afdelingens varmecentral. Vestforbrænding skal fremadrettet levere fjernvarme direkte til Ellebo.

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.

Den 2. november 2015 startede en ny deltids servicemedarbejder i en tidsbegrænset periode, som afløser for Ninna Larsen der er på barsel.

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.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

Skotteparken

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

Afdelingsbestyrelsen og driften arbejder på en løsning med afdelingens ventilationsanlæg.

Tøndehvælv

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

Afdelingsbestyrelsen har modtaget rapporten og er informeret om processen fremadrettet. Sammen med afdelingsbestyrelsen er det aftalt, at Driftschef John Petersen laver et infoskriv om sagen der omdeles til alle husstande, sådan at alle er informeret og rygter/utryghed undgås.

Egestrædet

Der har været afholdt markvandring med afdelingsbestyrelsen.

Thermologica

Intet nyt.

Sønderhaven

Der har været forsøg på indbrud i maskine/redskabshuset fra bagsiden af huset. Udbedringen er godkendt af forsikringen og vil blive udbedret uden omkostning for afdelingen.

Udgået beplantning vil blive udskiftet medio november 2015.

Derudover pågår almindelige drift og oplæring i anlæg og bygninger.

Søfryd

Vedrørende brud på kabel (jordkabler) aftales det med Atradius, at fejlårsagen konstateres i forbindelse med udbedringen, og at udgiften til såvel fejlfinding som udbedring i første omgang afholdes af Ballerup Ejendomsselskab, hvis der er tale om "ydre påvirkninger". I modsat fald afholdes nævnte omkostninger af Atradius.

Udgået beplantning vil blive udskiftet medio november.

Derudover pågår kun almindelige drift.

Lundegården

Driftschef John Petersen og afdelingsbestyrelsen arbejder med at ensarte tv-aftalerne i afdelingen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

Der er i øjeblikket 2 forskellige aftaler, en for gamle Lundegården I og en for gamle Lundegården II. Vi arbejder på at få tilrettet priser og pakker, så der kan afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde, gerne inden det ordinære afdelingsmøde den 3. marts 2016.

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.

Servicemedarbejder Knud Volsing har søgt nye udfordringer og har sidste arbejdsdag den 30. november 2015. Arbejdet med at finde en ny servicemedarbejder er i gang.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Beboerklagenævnsager

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

Bilag 25: Oversigt over beboerklagenævnsager 2012-2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Eventuelt

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

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2015

Udsendt den 3. december 2015

Afdelingsmøder 2016

Mandag den 8. februar 2016, kl. 19.00 i Stationsgården

Tirsdag den 9. 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 Tønnehvælv

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

Marianne Vittrup orienterede om en tabt beboerklagenævns sag i Lundegården.

Skotteparken har desværre været plaget af en række indbrud i flere lejemål. Man ønsker at tage dette op, på næste møde i driftsfællesskabet og eventuelt benytte det materiale KAB har udarbejdet.

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 19.20.