

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 20. september 2016
Udsendt den 4. oktober 2016

Organisationsbestyrelsesmøde den 20. september 2016, kl. 17.00 i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85, 2750 Ballerup

Til stede: *Inge Støvring Petersen, John Olsen, Jette Engel Andersen, Ole Andersen, Hanne Wittus, Bent Gregersen, Tom Nielsen og Nils Bøtner (fra punkt 5)*

Fra KAB: *John Petersen, Jens Løth og Marianne Vittrup*

Afbud fra: *Susann Taha og Gert Jensen*

Indholdsfortegnelse


Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. First Agenda.....	4
Sager til beslutning:.....	5
4. Målsætningsprogram.....	5
5. Ballerup Ejendomsselskab - fordeling af administrationsbidraget	5
6. Seniorbofællesskab på Banegårdspladsen	6
■ [REDACTED]	8
8. Nye normalvedtægter.....	10
9. KAB's sommerophold 2017	11
Sager til orientering:.....	12
10. Ballerup Ejendomsselskab - hjemmeside, status.....	12
11. Ballerup Kommune - godkendelse af årsregnskab 2013/2014.....	13
12. Forsikring	13
13. Stationsgården - helhedsplan, status	14
14. Sønderhaven og Søfryd - tilbagebetaling af skat	14
■ [REDACTED]	15
16. Egebjerggård - Nybyggeri, status.....	15
17. Egebjerggård - fjernvarme.....	16
18. Tøndehvælv - fugtskader, status.....	17
19. Søfryd - varmesagen og mangelfhjælpsningen, status	17
20. Ballerup Kommune - dialogmøde.....	18
21. Tilbageførsel af indskud i BoligButikken.....	19

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 20. september 2016
Udsendt den 4. oktober 2016

22. Orientering om driftssager.....	19
23. Beboerklagenævns sager	22
24. Eventuelt.....	22

Bilagsfortegnelse

Bilag 4: Udkast til målsætningsprogram.....	5
Bilag 5: Oversigt over hvad afdelingerne betaler i 2016/2017	5
	10
Bilag 8: Normalvedtægter for en almen boligorganisation - med ændringer.....	10
Bilag 11: Skrivelse fra Ballerup Kommune af den 11. juli 2016	13
Bilag 11.1: Skrivelse fra KAB til Ballerup Kommune af den 12. august 2016.....	13
Bilag 12: Forsikring - beslutningsoplæg	13
Bilag 12.1: Forsikring - tilbudssammenligning.....	13
Bilag 16: Parkering - fremtidige forhold.....	16
Bilag 20: Referat af dialogmøde hos Ballerup Kommune den 4. april 2016	18
Bilag 21: Regnskabserklæring til endeligt likvidationsregnskab	19
Bilag 23: Statistik for beboerklagenævns sager 2013-2016.....	22

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 20. september 2016
Udsendt den 4. oktober 2016

Selskabet:

Formanden bød velkommen til organisationsbestyrelsesmødet og foreslog Tom Nielsen som dirigent. Tom Nielsen blev valgt som dirigent.

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens seneste afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 21. juni 2016 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Der er fremkommet en enkelt kommentar til det udsendte referat.

Formand Inge Støvring Petersen har pr. mail den 4. juli 2016 fremsendt kommentar til referatets punkt 3 - Seniorbofællesskab på Banegårdspladsen.

Inge Støvring Petersen ønsker indført i referatet, at indflytning sker i maj 2019, og ikke i 2018.

Ydermere står Gert Jensen noteret som, at han deltog i pågældende organisationsbestyrelsesmøde, hvilket ikke er tilfældet. Dette ønskes ligeledes tilrettet.

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referatet og dette 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.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 20. september 2016
Udsendt den 4. oktober 2016

3. First Agenda

Organisationsbestyrelsen besluttede på organisationsbestyrelsesmødet den 21. juni 2016, at prøve e-dagsordensprogrammet First Agenda. KAB har købt licens til First Agenda for at kunne tilbyde organisationerne et møderedskab, som giver større overblik og nemmere adgang til mødematerialerne.

Nærværende dagsorden er derfor udgivet på First Agenda, parallelt med udsendelse på mail.

Der er sendt en mail med link og vejledning til de organisationsbestyrelsesmedlemmer, som har en KAB-mail og har opgivet mobiltelefonnummer.

First Agenda er et elektronisk værktøj til afholdelse og forberedelse af digitale møder i byråd, udvalg, bestyrelser, direktioner og ledergrupper.

First Agenda er Danmarks mest udbredte digitale mødeløsning i kommuner, regioner og andre organisationer. Løsningen har en enkel og intuitiv brugerflade, der gør det muligt at bruge den for mødedeltagere, administratorer og dagsordensansvarlige uden særligt IT-kendskab. First Agenda kan bruges både på iPad og web.

App'en giver mulighed for hurtigt overblik og gør det let at navigere gennem dagsordenspunkter og bilag.

Mødedeltagere kan lave noter til sig selv eller vælge at dele sine noter med enkelte mødedeltagere eller en gruppe af mødedeltagere.

Kundechef Marianne Vittrup giver på organisationsbestyrelsesmødet en kort introduktion til brugen af First Agenda.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter, at First Agenda fremadrettet anvendes til udsendelse af dagsordener og referater til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at alle medlemmer af organisationsbestyrelsen skal have en KAB-mail, så First Agenda kan anvendes. Til næste organisationsbestyrelsesmøde udsendes igen på pr. mail samt via First Agenda. Punktet tages op igen på næste organisationsbestyrelsesmøde.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 20. september 2016
Udsendt den 4. oktober 2016

Sager til beslutning:

4. Målsætningsprogram

På sidste organisationsbestyrelsesmøde den 21. juni 2016 besluttede organisationsbestyrelsen, at der med det planlagte kursus for afdelingsbestyrelser den 2. oktober 2016, om afdelingsbestyrelsernes kompetencer og beslutningen om at gennemføre 360° analyser, ikke er behov for yderligere tiltag på nuværende tidspunkt.

Arbejdsgruppen bestående af Nils Bøtner, Hanne Wittus og John Petersen orienterer om kurset på mødet.

Bilag 4: Udkast til målsætningsprogram

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter at drøfte behovet for yderligere tiltag på næste møde, når kurset den 2. oktober 2016 er afholdt.

Arbejdsgruppen fortalte, at der er udsendt en påmindelse om kursusdagen på grund af manglende tilbagemeldinger.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at drøfte behovet for yderligere tiltag på næste organisationsbestyrelsesmøde, når kurset den 2. oktober 2016 er afholdt.

5. Ballerup Ejendomsselskab - fordeling af administrationsbidraget

Ballerup Ejendomsselskab betaler til KAB et grundbidrag pr. afdeling og et bidrag pr. lejemålsenhed. KAB's administrationsbidrag afspejler på denne måde, at der både er udgifter relateret til afdelingen (budget, regnskab, afdelingsmøde m.v.), og udgifter som er relaterede til størrelsen af afdelingen (flyttesager, beboersager, ledelse af personale m.v.)

I Ballerup Ejendomsselskab er det tidligere besluttet at fordele det samlede administrationsbidrag for alle afdelingerne på lejemålsenheder, så alle lejere i boligorganisationen betaler det samme. Dette betyder en beskyttelse af de små afdelinger, hvor lejerne ellers pr. lejemålsenhed ville betale mere i administrationsbidrag. Omvendt gælder naturligvis, at de større afdelinger, som er relativt billigere i drift, betaler en relativt større andel.

Vedhæftet som **bilag 5** er en oversigt over, hvad afdelingerne betaler i 2016/2017, samt hvad betalingen ville være, hvis hver afdeling betalte grundbidrag.

Bilag 5: Oversigt over hvad afdelingerne betaler i 2016/2017

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter fordelingen af administrationsbidraget og beslutter, om der ønskes et oplæg fra administrationen til ændret fordeling til senere beslutning.

Organisationsbestyrelsen drøftede fordelingen af administrationsbidraget og besluttede at fastholde det solidariske princip. Organisationsbestyrelsen ønsker dog at have fokus på, at det kan være en udfordring at have mange små afdelinger og vil diskutere dette i forbindelse med 360° evalueringerne. Der planlægges et seminar for organisationsbestyrelsen om fremtidige løsninger i foråret 2017.

6. Seniorbofællesskab på Banegårdspladsen

Den nye afdeling opføres som en del af den samlede renoveringsplan for Banegårdspladsen. Grundideen i projektet er, at der i stueetagen indrettes nogle udadvendte butikker og caféer, som henvender sig til den nye banegårdsplads. Ovenpå butikkerne etableres en selvstændig almen boligafdeling indrettet som et seniorbofællesskab.

Ballerup Kommune har på byrådsmødet i august 2016 godkendt skema A for projektet. I forhold til det, af organisationsbestyrelsen, godkendte skema A-materiale er driftsudgifterne justeret en smule. Huslejeniveauet er således lidt højere i det godkendte skema A (1.091,00 kr.).

Herefter arbejdes efter følgende tidsplan:

Tidsplan:

Godkendt skema A	31. august 2016
Skitsering	august-november 2016
Projektering og udbud	november 2017
Licitation	december 2017
Skema B ansøgning indsendes	april 2017
Godkendt skema B	maj 2017
Byggestart	1. januar 2018
Indflytning	Primo 2019

Skitsering og projektering frem mod udbud er nu i fuld gang.

Beboerindflydelse

Der skal tages stilling til, i hvilket omfang de kommende beboere skal have indflydelse på projektet.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Det foreslås, at beboerindflydelsen kan deles op i 3 kategorier:

1. Individuelle valg for beboerne
 - For eksempel køkken/bad inventar, hvis det vælges at give mulighed for dette
 - Flisefarver til køkken/bad
 - Andet

2. Valg, som overlades til bofællesskabsforeningen
 - Signaludbyder - TV/bredbånd
 - Inventar og indretning af tagterrasser
 - Inventar og indretning af fælleslokale
 - Andet

3. Valg, hvor bofællesskabsforeningen høres, men følgegruppen/organisationsbestyrelsen tager beslutningen
 - Selve bygningen - for eksempel facader, gulve, boligindretning osv.
 - Husorden
 - Vedligeholdelsesreglement

Det foreslås, at der afholdes 2-3 workshops, hvor beboerne vil få lejlighed til at komme med input og forslag til indretning af byggeriet. Derudover afholdes der hen over efteråret en række informationsmøder med beboerne, hvor de ligeledes vil kunne komme med input. Et forslag kunne også være, at følgegruppen mødes med bestyrelsen for foreningen, eksempelvis hver 2. måned i forbindelse med følgegruppemøderne.

Forslaget bliver ligeledes drøftet på det førstkommende byggeudvalgsmøde den 14. september 2016.

Anvisning

Da byggeriet opføres som et seniorbofællesskab, hvor beboerne allerede er fundet, vil udlejningskriterierne være specielle for denne afdeling.

Det forventes derfor, at Ballerup Kommune og Ballerup Ejendomsselskab efter godkendt skema A vil indgå forhandling, med henblik på at lave en aftale for anvisning og genudlejning.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender ny m²-husleje i skema A. Organisationsbestyrelsen godkender forslag til proces for indflydelse for kommende beboere.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte den nye m²-husleje i skema A. Formanden gjorde opmærksom på, at mødet i kommunalbestyrelsen var den 29. august 2016.

Organisationsbestyrelsen godkendte processen for indflydelse for de kommende beboere og lagde vægt på, at der skal være størst mulig indflydelse og information.

Foreningen har valgt navnet Vinkelbo, hvilket organisationsbestyrelsen godkendte.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 20. september 2016
Udsendt den 4. oktober 2016

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

8. Nye normalvedtægter

Udlændinge-, Integrations og Boligministeriet har, med ikrafttrædelse pr. den 1. juli 2016, vedtaget nye normalvedtægter for almene boligorganisationer med almene boliger.

De væsentligste ændringer omfatter:

- Muligheden for at afholde digitale afdelingsmøder som supplement til det traditionelle afdelingsmøde
- Efter aftale med en lejer kan denne indkaldes elektronisk til afdelingsmødet
- Delegation af kompetence fra repræsentantskabet til organisationsbestyrelsen. Der er flere muligheder for delegation (se **bilag 8** -Normalvedtægter for en almen boligorganisation kapitel 3 stk. 5 og 6)

Derudover er der foretaget en række mindre ændringer.

Med hensyn til de digitale afdelingsmøder, vil KAB på et senere tidspunkt informere om mulighederne for afholdelse af disse og med hensyn til delegationen skal selskabets repræsentantskab tage stilling til, hvor meget det vil delegere i forhold til de nye bestemmelser.

Det fremgår af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets vejledning, at ændringerne i normalvedtægten er obligatoriske, og derfor gælder uanset om boligorganisationen ændrer sine vedtægter.

Bilag 8: Normalvedtægter for en almen boligorganisation - med ændringer

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender vedtægtsændringerne og indstiller til repræsentantskabet at godkende disse samt delegere beslutningskompetencen til organisationsbestyrelsen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 20. september 2016
Udsendt den 4. oktober 2016

Organisationsbestyrelsen godkendte vedtægtsændringerne og indstillede til repræsentantskabet at godkende disse samt at delegere beslutningskompetencen for punkterne i § 6, stk. 5 til organisationsbestyrelsen.

9. KAB's sommerophold 2017

De to afholdte sommerophold for henholdsvis familier og seniorer i sommeren 2016 havde i alt 201 deltagere. Heraf deltog 153 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Også i 2017 forventer KAB at kunne tilbyde sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond og eventuelt andre fonde om midler hertil.

For nuværende forventes senioropholdet fastholdt, men det besluttet først endeligt i efteråret 2016 efter evalueringen. KAB's familieophold i Helsingør Ferieby i hytter fik en flot evaluering af deltagerne og forventes gennemført i 2017.

Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.050 kr.
Tilskud fra organisationen	1.050 kr.
Egenbetaling	4.000 kr.

Økonomi familieophold

	Voksne	Børn
Pris i alt	4.700 kr.	2.900 kr.
Tilskud fra organisation	1.050 kr.	1.050 kr.
Egenbetaling	3.650 kr.	1.850 kr.
Egenbetaling med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond*	100 kr.	100 kr.

* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp

Senioropholdet er en uges ophold på et handicapvenligt hotel eller højskole. Prisen dækker en plads i et dobbeltværelse med bad og toilet samt alle måltider m.v. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Tilskud fra boligorganisationen

Boligorganisationen kan reservere et antal pladser til de to sommerophold gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: transport, udflugter og foredrag m.v.

Boligorganisationens pris vil være op til 1.050 kr. pr. plads i 2017, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 20. september 2016
Udsendt den 4. oktober 2016

I 2016 deltog 5 beboere fra Ballerup Ejendomsselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Ballerup Ejendomsselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads og hvor mange familiepladser og seniorpladser, de ønsker at råde over.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at beboerne i Ballerup Ejendomsselskab skal have beboeropholdene tilbudt og råde over 10 pladser. Formanden bemyndigedes til at tildele enkelte ekstra pladser.

Sager til orientering:

10. Ballerup Ejendomsselskab - hjemmeside, status

På sidste organisationsbestyrelsesmøde, som blev afholdt den 21. juni 2016, besluttede organisationsbestyrelsen, at organisationsbestyrelsernes referater skal lægges på Ballerup Ejendomsselskabs hjemmeside.

Der blev på mødet valgt en arbejdsgruppe bestående af Ole Andersen og John Olsen. Arbejdsgruppen påtog sig at lave indholdet klar inden den 1. september 2016.

Der blev på ovennævnte organisationsbestyrelsesmøde ydermere bevilget 5.000 kr. til færdiggørelsen af hjemmesiden samt 36.000 kr. til opdateringer i et år, som arbejdsgruppen kan anvende til at bestille arbejdet hos KAB.

Arbejdsgruppen påtog sig yderligere, at udarbejde en opfordring og vejledning til afdelingsbestyrelserne om indhold til de afdelingsspecifikke sider.

Arbejdsgruppen orienterer om status på mødet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Arbejdsgruppen orienterer på næste organisationsbestyrelsesmøde.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 20. september 2016
Udsendt den 4. oktober 2016

11. Ballerup Kommune - godkendelse af årsregnskab 2013/2014

Ballerup Kommune har den 11. juli 2016 fremsendt godkendelse af Ballerup Ejendomsselskabs årsregnskab for 2013/2014 (**bilag 11**).

Ballerup Kommune har godkendt regnskaberne med bemærkning om:

- At underskuddene i afdelingerne Lindevang og Lundegården afvikles over en periode på højst 3 år
- At henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning i Stationsgården fremover søges forøget, samt at henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning samt henlæggelse til tab ved lejeledighed og fraflytning i Lundegården, fremover søges forøget

Regnskabet er gennemgået og godkendt af Center for By, Erhverv og Miljø efter bemyndigelse fra Kommunalbestyrelsen.

KAB har på vegne af Ballerup Ejendomsselskab svaret Ballerup Kommune (**bilag 11.1**).

Bilag 11: Skrivelse fra Ballerup Kommune af den 11. juli 2016

Bilag 11.1: Skrivelse fra KAB til Ballerup Kommune af den 12. august 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Forsikring

Udbuddet vedrørende forsikring blev vundet af Gjensidige bortset fra motorkøretøjsforsikring, som fremover vil ligge hos Codan.

Kundechef Marianne Vittrup har på vegne af Ballerup Ejendomsselskab accepteret tilbuddet, som bemyndiget på sidste organisationsbestyrelsesmøde. Tilbuddet indebærer stort set samme, og på nogle områder lidt bedre, dækninger end i den eksisterende aftale. Samlet for boligorganisationen indebærer tilbuddet en besparelse på i alt 254.000 kr.

Willis vurderer, at det er blevet muligt at få en billigere pris, fordi skadesstatistikken i KAB-administrerede afdelinger generelt er forbedret som følge af Tryg Bolig-projektet.

Bilag 12: Forsikring - beslutningsoplæg

Bilag 12.1: Forsikring - tilbudssammenligning

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 20. september 2016
Udsendt den 4. oktober 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bekræfter accepten af forsikringstilbuddet.

Organisationsbestyrelsen bekræftede accepten af forsikringstilbuddet, som blev afgivet den 11. august 2016 af kundechefen.

13. Stationsgården - helhedsplan, status

Der er nu enighed i byggeudvalget omkring den samlede helhedsplan for Stationsgården. Det er aftalt med byggeudvalget, at der indkaldes til et informationsmøde om sagen.

På nuværende tidspunkt arbejdes der på, at afklare enkelte ting i forhold til lovgivning og eventuelle kommentarer fra Ballerup Kommune og Landsbyggefonden.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Sønderhaven og Søfryd - tilbagebetaling af 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".

Yderligere 2 afdelinger under Ballerup Ejendomsselskab har i regnskabsåret 2015/2016 fået ændret deres grundværdiberegninger, hvilket har ført til tilbagebetaling af for meget betalt skat i de foregående år.

Tilbagebetalingerne fordeler sig således:

Sønderhaven:	28.557,11 kr. inkl. renter
Søfryd:	93.240,19 kr. inkl. renter

Tilbagebetalingerne er bogført i afdelingen 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.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 20. september 2016
Udsendt den 4. oktober 2016

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

16. Egebjerggård - Nybyggeri, status

Totalrådgiver har planmæssigt udbudt hovedprojekt efter den nye udbudslovgivning og der er gennemført prækvalifikation af de 5 hovedentreprenører, der skal give tilbud på byggeriet. Én enkelt entreprenør har desværre trukket sig ud af feltet på grund af travlhed. Licitation afholdes den 19. oktober 2016.

Grundkøbsaftale

Betinget grundkøbsaftale er nu underskrevet og modtaget i KAB.

Byggeudvalget

Der er afholdt 8 byggeudvalgsmøder.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Totalrådgiver har senest gennemgået parkeringskravene til det nye byggeri og de hermed følgende konsekvenser for eksisterende parkering, herunder udlæg til parkering på ejendommen.

Reglerne for parkeringsdækning har ændret sig betragteligt fra 1983 til 2016. I 1983 var der krav om en parkeringsdækning på 0,6 bil/bolig for rækkehuse og 0,5 bil/bolig for etagehuse. I 2016 er kravet på 2,0 bil/bolig for alle boliger, heraf 80 % anlagte og 20 % udlagte.

Da den samlede bebyggelse er en kombination af nye og gamle krav, forlanger Ballerup Kommune, at dækningen for de 34 nye boliger overholder de nye parkeringskrav, og antallet af de anlagte p-pladser i den eksisterende bebyggelse fastholdes på de 83 p-pladser, som der er i dag.

Det betyder, at der skal anlægges 18 nye p-pladser i den eksisterende bebyggelse til erstatning for de p-pladser som i dag er beliggende på det område, hvor den nye bebyggelse anlægges.

Ny bebyggelse: 54 anlagte p-pladser + 14 udlagte p-pladser

Eksisterende bebyggelse: 18 nye p-pladser til erstatning for p-pladser ved ny bebyggelse + 65 eksisterende p-pladser = 83 p-pladser

Uden for BE's grund: 44 nye p-pladser til erstatning for nedlagt p-plads ved Netto

Forslaget blev godkendt af byggeudvalget.

Bilag 16: Parkering - fremtidige forhold

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Egebjerggård - fjernvarme

KAB afventer svar fra Vestforbrænding, der i øjeblikket forhandler med E.on om, hvem der skal være forsyningsselskab for hele Egebjergområdet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, men efterlyste tilbagemeldinger fra Vestforbrænding om status og fremskridt.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 20. september 2016
Udsendt den 4. oktober 2016

18. Tøndehvælv - fugtskader, status

Landsbyggefondens besigtigelse vedrørende fugtskaden i Tøndehvælv er, ifølge Helle Schaumburg fra Landsbyggefondens, udsat til tidligst udførelse i februar-marts 2017 grundet travlhed i Landsbyggefondens.

Yderligere tiltag fra Center For Byggeri afventer denne besigtigelse.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der tages jævnligt prøver i boligerne. Der er på nuværende tidspunkt ikke skimmelvækst i boligerne.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Søfryd - varmesagen og mangelfhjælpsningen, status

Byggesagen er senest behandlet til orientering på organisationsbestyrelsesmødet den 21. juni 2016.

Varmeanlæg

Balslev har for garantistillers (Atradius) regning udarbejdet projekt for ombygning af varme- og ventilationsanlæggene.

Arbejdet er udført og afleveret.

Balslev har ført tilsyn med udførelsen, og de ændrede anlæg indgår i as-built materialet, som forventes medio september 2016.

Øvrige fejl og mangler

Vand i kælderen efter kraftig regn

Utætheder besigtiget den 8. februar 2016, og rørgennemføringer lovet tætnet ved garantistiller efterfølgende uge, men endnu ikke udført.

På mødet i Søfryd den 9. juni 2016 blev udbedring aftalt til inden den 1. juli 2016. Dette er ikke udført og der rykkes.

Klaprende skiferplader på penthouse facader

KAB har den 17. november 2015 til garantistiller fremsendt reklamation over de klaprende skiferplader på penthouse-facaderne.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 20. september 2016
Udsendt den 4. oktober 2016

Esben Kirkegaard, Rådgivende Ingeniører A/S har på foranledning af KAB den 12. januar 2016 undersøgt skiferpladerne.

Der er jævnfør notat af den 5. februar 2016 fundet mangler i ophængningssystemet, som skal udbedres.

På møde i Søfryd den 9. juni 2016 blev aftalt, at der inden den 1. juli 2016, skulle afholdes møde. Mødet er blevet aflyst på grund af sygdom og ferie flere gange.

Facader bliver besigtiget af garantistiller med henblik på at aftale afhjælpningsforslag. Esben Kirkegaard, Rådgivende Ingeniører A/S deltager for bygherren.

I første omgang eftergås penthouse, der er umiddelbar tilgængelig, herefter tages stilling til resten. Entreprenør DK Totalentreprise skal udbedre arbejdet.

Møde mellem parterne er aftalt til den 14. september 2016.

Opfugtet murværk

KAB har den 9. januar 2016 til garantistiller fremsendt reklamation over opfugtet murværk ved sålbænke og altaner.

På møde i Søfryd den 9. juni 2016 blev facader besigtiget, og det blev aftalt, at afhjælpningsforslag vurderes af garantistiller sammen med de oprindelig projekterende JJW arkitekter. Dette besigtiges sammen med skiferfacader.

Møde mellem parterne er aftalt til den 14. september 2016.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Ballerup Kommune - dialogmøde

Ballerup Ejendomsselskab var mandag den 4. april 2016 inviteret til det årlige dialogmøde hos Ballerup Kommune. Referatet fra dette møde er vedhæftet som **bilag 20**.

På dialogmødet deltog formand Inge Støvring Petersen og kundechef Marianne Vittrup.

Bilag 20: Referat af dialogmøde hos Ballerup Kommune den 4. april 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 20. september 2016
Udsendt den 4. oktober 2016

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Tilbageførsel af indskud i BoligButikken

Som en del af den endelige likvidation af Boligbutikken for Hovedstadsområdet a.m.b.a. vil Ballerup Ejendomsselskab få tilbageført deres oprindeligt indskudte kapital på i alt 44.940 kr.

Den indskudte kapital er 30 kr. pr. lejemål, og samtidig baseret på boligselskabets samlede antal lejemål pr. den 31. december 1996.

Revisorerklæringen for det endelige likvidationsregnskab er vedhæftet som **bilag 21**.

Beløbet er blevet bogført på konto 611 i de respektive afdelinger.

Bilag 21: Regnskaberklæring til endeligt likvidationsregnskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Orientering om driftssager

Vores ejendomsservicetekniker elev André Kappel er desværre stoppet pr. den 29. august 2016 efter eget ønske. Der igangsættes snarest proces for ansættelse af ny elev.

Driftsfællesskabet "Centrum"

Afdelingsleder Gert Jensen er raskmeldt.

Stationsgården

Der er markvandring med afdelingsbestyrelsen og driften torsdag den 8. september 2016.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

Lindevang

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

Ellebo

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

Driftsfællesskabet "Egebjerggård"

Servicemedarbejder Nina Larsen er tilbage efter endt barselsorlov.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Egebjergvang

Opgaven med at ændre afdelingens tv-anlæg fra et sløjfeanlæg til et stikledningsanlæg er i gang. Der startes med de forberedende arbejder i kældre og terræn og afsluttes med arbejderne i lejemålene. Når opgaven er færdig har afdelingen et opdateret anlæg, hvor alle beboere har mulighed for en række individuelle valg i forhold til tv-pakker etc.

Efter et ønske fra afdelingsbestyrelsen arbejder driften på, at få undersøgt økonomien i forhold til opsætning af individuelle vandmålere i alle lejemål.

Ligeledes arbejdes der med ny affaldsløsning med nedgravede beholdere.

Skotteparken

Der arbejdes med at få tilrettet reglementet for opgange/glashusene i forhold til, hvad der må opbevares. Kommunen og brandinspektøren skal inddrages i dialogen, så vi i fællesskab kan få nogle bud på eventuelle ændringer i konstruktionen af de fælles glashuse, så de kan bruges til sociale formål med begrænset møblement.

Afdelingsbestyrelsen og driften arbejder fortsat på en løsning med afdelingens ventilationsanlæg. Der sigtes mod et afdelingsmøde i september 2016, hvor det skal afklares hvordan beboerne ønsker opgaven udført i forhold til udskiftningen/økonomi.

Tøndehvælv

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

Egestrædet

Driftschef John Petersen har afholdt et "opstartsmøde" med rådgiver, hvor det blev aftalt, at budgettet rettes til, og der søges godkendelse af tagløsningen hos kommunen. Når denne godkendelse er i hus, indkaldes følgegruppen til møde omkring det videre forløb.

Der har været brand i et lejemål i Egebjerg Bygade 98 med vand- og sodskader til følge i 2 andre lejemål. Der er aftalt genhusning med alle 3 lejemål. Det forventes, at opgaven med istandsættelse af de 3 lejemål strækker sig over 2-3 måneder. I forbindelse med dette arbejde er der konstateret gul tømmer svamp i dele af tagkonstruktionen omkring taghætten. Der er udtaget prøver, der heldigvis påviser, at svampen ikke er sundhedsskadelig, samt heller ikke er særligt omfangsrig. Skaden kan relativt let udbedres efter den medfølgende anvisning.

Der er lavet ny tv-aftale med YouSee, sådan at alle beboere får kollektiv grundpakke med digitale tilvalg.

Thermologica

Der er lavet ny tv aftale med YouSee med ombygning af afdelingens anlæg til et stikledningsanlæg. Aftalen indeholder mulighed for individuelle valg af pakker, kanaler samt mulighed for fravalg.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 20. september 2016
Udsendt den 4. oktober 2016

Sønderhaven

Intelligent Bygningsservice er i gang med at tilrette CTS-systemet i Sønderhaven, så ejendomskontoret kan følge beboernes forbrug i systemet.

Der er opstået en vandskade i bygning I, hvor der en gang imellem løber vand ned ved nummer 2. 21. Kornerup arbejder på sagen.

Varmefladen i ventilationen er endnu ikke skiftet. Kemp & Lauritsen rykkes jævnlige.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

Søfryd

Opstart af fastgørelse af skiferplader, der larmer, er planlagt til den 14. september 2016.

Der er lavet en prøve med afdækning på en altan, for at forhindre at vand løber ned til underbo, men i stedet løber ned i nedløbsrøret.

Der pågår almindeligt drift og vedligehold.

Lundegården

Arbejdet med at ensarte afdelingens tv-aftale med YouSee er færdigt. Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 22. august 2016, hvor beboerne skulle tage stilling til aftalen. Desværre var vi nødt til at suspendere afdelingsmødet grundet for stort fremmøde i forhold til det tilladte antal personer i lokalet. Der er indkaldt til nyt møde den 26. september 2016, hvor vi forsøger igen. Denne gang har afdelingsbestyrelsen lånt passende lokaliteter på Højagerskolen. Aftalen betyder, at YouSee ombygger afdelingens anlæg, sådan at alle lejemaal i afdelingen får samme muligheder for tilvalg til samme priser. YouSee afholder udgiften på 1,7 mio. mod en bindingsperiode på 48 måneder. Aftalen indeholder desuden mulighed for fravalg, som er blevet lovkrav fra pr. den 1. juli 2016.

Af større opgaver kan nævnes, at driften er i gang med at få udskiftet energi- og vandmålere i 628 lejemaal. Det er en stor opgave, der forløber planmæssigt.

Formanden for afdelingsbestyrelsen Nils Bøtner har valgt at udtræde af afdelingsbestyrelsen af personlige årsager. Der vælges ny formand på det ekstraordinære afdelingsmøde den 26. september 2016.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Ventilationen i Skotteparken søges indarbejdet i langtidsbudgettet. Der indkaldes derfor ikke til ekstraordinært afdelingsmøde.

Der er lidt problemer med varmefladen i Sønderhaven.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab
Møde den 20. september 2016
Udsendt den 4. oktober 2016

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 23** oversigt over beboerklagenævnsager i Ballerup Ejendomsselskab for perioden 2013-2016.

Bilag 23: Statistik for beboerklagenævnsager 2013-2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøder i 2016:

Tirsdag den 15. november 2016, kl. 17.00, i KAB (Billedsalen)

Repræsentantskabsmøde i 2016:

Tirsdag den 22. november 2016, kl. 19.00, i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85, Ballerup

Organisationsbestyrelsesmøder i 2017:

Tirsdag den 21. marts 2017, kl. 17.00, i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85, Ballerup

Tirsdag den 20. juni 2017, kl. 17.00, i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85, Ballerup

Tirsdag den 19. september 2017, kl. 17.00, i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85, Ballerup

Tirsdag den 21. november 2017, kl. 17.00, i KAB (Billedsalen)

Repræsentantskabsmøde i 2017:

Tirsdag den 28. november 2017, kl. 19.00, i fælleshuset Teglværket, Egebjergvang 85, Ballerup

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Ordinære afdelingsmøder i 2017:

Thermologica - onsdag den 1. februar 2017, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)
Skotteparken - torsdag den 2. februar 2017, kl. 19.00 (i Mosaikhuset, Skotteparken 51)
Stationsgården - mandag den 6. februar 2017, kl. 19.00 (i beboerlokalet, Centrumgaden 35)
Lindevang - tirsdag den 7. februar 2017, kl. 17.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)
Tøndehvæl - tirsdag den 7. februar 2017, kl. 19.00 (i beboerhuset, Egebjerg Bygade 115)
Ellebo - torsdag den 9. februar 2017, kl. 19.00 (i beboerhuset, Baltorpevej 51B)
Egestrædet - mandag den 20. februar 2017, kl. 19.00 (i Glashuset, Agernskrænten 33)
Egebjergvang - tirsdag den 21. februar 2017, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)
Sønderhaven - torsdag den 23. februar 2017, kl. 19.00 (i Caféen, Søndergårds Alle 100)
Søfryd - mandag den 27. februar 2017, kl. 19.00 (i Caféen, Søndergårds Allé 100)
Lundegården - tirsdag den 7. marts 2017, kl. 19.00 (på Bondegården, Kattens kvarter 33)

Byggechef Michael Nielsen-Elgaard fra KAB har haft 50 års fødselsdag. Formanden var til reception og gav en gave på boligorganisationens vegne.

John Olsen gjorde opmærksom på, at YouSee har besluttet at stoppe for radiokanalerne. Organisationsbestyrelsen opfordrede KAB's bestyrelse til at tage sagen op.

Formanden oplyste, at indeklimakortet snarest udsendes til beboerne i selskabet med et følgebrev indeholdende anvisning samt gode råd.

Formanden gjorde opmærksom på kampagnen "Hjælp fisken". Afdelingsbestyrelserne beslutter hver især, om de vil have skiltene sat op.

Formanden er igen blevet kontaktet af et firma som vil lave brochure. Formanden melder tilbage, at boligorganisationen ikke har brug for en brochure på grund af hjemmesiden.

Nils Bøtner oplyste, at han fratræder som formand for afdelingsbestyrelsen i Lundegården ved ekstraordinært afdelingsmøde den 26. september 2016.

Hanne Wittus spurgte til brevet om muligheder for energibesparelser. KAB sender data til kommunen, som udvælger eventuelle afdelinger. Afdelingerne vil derefter få besked. Det er åbent at deltage i informationsmødet.

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 20.16.