

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

## Organisationsbestyrelsesmøde den 19. september 2017, kl. 17.00 i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

**Medlemmer:** *Inge Støvring Petersen, Jette Engel Andersen, John Olsen, Ole Andersen, Bent Gregersen, Hanne Wittus, Carsten Bardram og Susann Taha*

**Afbud fra:** *Tom Schiermer Nielsen og Gert Jensen (observatør)*

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

### Indholdsfortegnelse

Selskabet: .....	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Mødeplan.....	3
3. Revisionsprotokol.....	4
Sager til beslutning:.....	4
4. Ellegårdens varmecentral - likvidation .....	4
5. Tøndehvælv - fugtskader, status.....	5
6. Brug af vedligeholdelseskonto ved B-ordning.....	5
7. KAB's sommerophold 2018.....	6
Sager til orientering:.....	7
8. Ballerup Ejendomsselskab - hjemmeside, status.....	7



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

## Selskabet:

### 1. Godkendelse af referat

Referaterne fra organisationsbestyrelsens seneste afholdte organisationsbestyrelsesmøder den 20. juni 2017 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

Der er ikke modtaget kommentarer og/eller rettelser til referaterne, og disse vil blive fremlagt til formandens underskrift.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referaterne og disse underskrives af formanden.

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.*

### 2. Mødeplan

KAB har udarbejdet udkast til mødeplan for 2018. Mødeplanens formål er at give organisationsbestyrelsen et overblik til planlægning og prioritering af punkter.

Mødeplanen er vedlagt som **bilag 2**.

Bilag 2: Mødeplan

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter mødeplanen og tager stilling til eventuelle ændrede prioriteringer og ønskede punkter.

*Mødeplanen blev godkendt med følgende kommentar:*

*Seminaret i april 2018 skal være en lang lørdag og kun for organisationsbestyrelsen. Det afgøres senere, om det vil være relevant med et seminar for afdelingsbestyrelser.*

*Organisationsbestyrelsen gav samtidig deres samtykke til, at mødedeltagerne efter godkendelse af mødeplanen bookes i Outlook, samt at der ikke vil blive sendt påmindelsesmail. Alle bestyrelsesmedlemmer opfordres til at sikre, at KAB-mailen videresendes til anden mail, hvis man ikke ser den ofte, idet der fremover kun modtages notifikationer fra First Agenda om møderne. Disse udsendes automatisk, når dagsordenen er klar, eller hvis der laves ændringer.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

## 3. 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:

## 4. Ellegårdens varmecentral - likvidation

Der er afholdt afsluttende møde om likvidation af Ellegårdens varmecentral den 6. september 2017. Leo Pedersen, som har været udpeget som Ballerup Ejendomsselskabs repræsentant, deltog i mødet.

På mødet blev likvidationsregnskabet og byggeregnskab for nedrivning fremlagt. Likvidationsregnskabet viser en samlet udgift på 1.127.962 kr., som fordeles mellem AAB, Baldersbo, Ballerup Kommune og Ballerup Ejendomsselskab. Ballerup Ejendomsselskabs andel heraf udgør 239.127, 94 kr.

Byggeregnskabet for nedrivning viser en samlet udgift på 2.067.148,00 kr., som fordeles mellem AAB, Baldersbo og Ballerup Ejendomsselskab. Ballerup Ejendomsselskabs andel heraf udgør 358.236,75 kr.

I alt udgør udgiften for Ballerup Ejendomsselskab således 512.361,36 kr., som vil indgå som en ekstraordinær udgift i Ellebos driftsregnskab.

Referat fra mødet (**bilag 4**) samt revideret likvidationsregnskab (**bilag 4.1**) og revideret byggeregnskab (**bilag 4.2**) er vedhæftet.

Bilag 4: Referat fra mødet

Bilag 4.1: Revideret likvidationsregnskab

Bilag 4.2: Revideret byggeregnskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender den endelige likvidation af Ellegårdens Varmecentral med tilhørende regnskaber.

Repræsentanten hedder Leo Andersen.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

*Organisationsbestyrelsen godkendte den endelige likvidation af Ellegårdens Varmecentral og de tilhørende regnskaber.*

## 5. Tøndehvælv - fugtskader, status

I henhold til forrige indstilling er rådgiver Ebbe T. Høyer sat i gang med de supplerende undersøgelser med henblik på endelig afklaring med Landsbyggefonden. Undersøgelserne udføres i løbet af september 2017.

Til rådgivers undersøgelser er samlet bevilget 95.000 kr., hvoraf der er forbrugt 63.000 kr.

Rådgiver har tilbudt at udføre de supplerende undersøgelser for 56.250 kr. inkl. moms. Der er således brug for flere midler for at kunne få de supplerende undersøgelser udført, således at der kan opnås støtte fra Landsbyggefonden.

Til rådgiverhonorar samt eventuelle mindre uforudsete udgifter, skal således bruges yderligere 30.000 kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt bevilger 30.000 kr. til udførelse af supplerende undersøgelser.

*Organisationsbestyrelsen tog orientering til efterretning og godkendte bevillingen, da de supplerende undersøgelser er undersøgelser, som Landsbyggefonden har forlangt ved besigtigelsen i foråret 2017.*

*Midlerne bevilges som et udlæg fra arbejdskapitalen.*

## 6. Brug af vedligeholdelseskonto ved B-ordning

SAB har med succes forsøgt sig med en ny praksis for brug af vedligeholdelsesmidler i flyttesituationen. Formålet er at sikre vedligeholdelsen af lejemålene og samtidig passe på huslejen. En sidegevinst er, at boligerne fremstår pæne for nyindflytter. Den nye praksis bliver nu et tilbud til alle boligorganisationer med afdelinger med B-ordning.

Den nye praksis er, at der, efter vurdering fra driftschefen, kan trækkes på vedligeholdelseskontoen i op til 5 hverdage efter opsigelse af et lejemål. Derefter går den almindelige udlejningsprocedure i gang. Det er kun relevant for boliger med en høj saldo på vedligeholdelseskontoen, da der her kan være mistanke om manglende vedligeholdelse.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

SAB har besluttet, at der efter et eventuelt brug fortsat skal stå mindst tre års henlæggelser på kontoen til den nye lejer. Vedligeholdelseskontoen kan kun bruges til normalvedligehold og ikke til mislighold, det vil sige, at det kun er arbejder, der også ville kunne godkendes i boeperioden, der kan falde ind under ordningen.

Alle boligorganisationer har mulighed for, at ovenstående bliver fast praksis for afdelinger med B-ordning. Det er dog en forudsætning, at det vælges for alle boligorganisationens afdelinger med B-ordning.

Ordningen kræver, at driftschefen er skarpe på adskillelsen mellem almindeligt vedligehold og mislighold. Administrativt betyder indførelsen, at der går nogle dage fra et lejemål opsiges til det sendes i tilbud. Det er driftschefen, der er ansvarlig for at melde tilbage, hvis ordningen skal benyttes.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, at alle boligorganisationens afdelinger med B-ordning fremover kan benytte 5 dage til brug af vedligeholdelseskontoen og i givet fald at organisationsbestyrelsen beslutter, at der minimum skal stå 3 års henlæggelser på vedligeholdelseskontoen.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

*Alle afdelinger i Ballerup Ejendomsselskab har A-ordning på nuværende tidspunkt.*

## 7. KAB's sommerophold 2018

De to afholdte sommerophold for henholdsvis familier og seniorer i sommeren 2017 havde i alt 200 deltagere. Heraf deltog 145 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2018 forventer KAB at kunne tilbyde sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil.

Senioropholdet afholdes i år først i oktober på en seniorhøjskole i Nørre Nissum, men der er stor tilmelding med godt 55 ansøgere. KAB's familieophold i Helsingør Ferieby fik en flot evaluering af deltagerne og forventes gennemført igen i 2018. I Helsingør eller andetsteds.

### Økonomi seniorophold

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

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

## Økonomi familieophold

	Voksne	Børn
Pris i alt	4.700 kr.	2.700 kr.
Tilskud fra organisation	1.050 kr.	1.050 kr.
Egenbetaling	3.650 kr.	1.650 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 en handicapvenlig højskole. Prisen dækker en plads i et dobbeltværelse med bad og toilet samt alle måltider mv. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

### Tilskud fra boligorganisationen

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde 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 2018, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne om deltagelse er indkommet.

I 2017 deltog 9 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 samt anfører, hvor mange familiepladser og seniorpladser, de ønsker at kunne tilbyde.

*Organisationsbestyrelsen bevilgede 10 pladser, som fordeles efter behov. Formandskabet er bemyndiget til at bevilge enkelte ekstra pladser om nødvendigt.*

### Sager til orientering:

#### 8. Ballerup Ejendomsselskab - hjemmeside, status

På organisationsbestyrelsesmødet den 21. juni 2016 bevilligede organisationsbestyrelsen 5.000 kr. til færdiggørelsen af hjemmesiden. Derudover blev der yderligere bevilliget 36.000 kr. til opdatering af hjemmesiden i et år, som arbejdsgruppen kunne anvende til at bestille arbejdet hos KAB.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

På organisationsbestyrelsesmødet som blev afholdt den 20. juni 2017 blev det oplyst, at arbejdsgruppen ville følge op og sende påmindelse samt vejledning ud til afdelingsbestyrelserne vedrørende indhold til de afdelingsspecifikke sider.

Arbejdsgruppen fremlægger status på mødet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Ole Andersen fremviste skabelon for sider for afdelingerne og gennemgik arbejdsgange for opdatering. John Olsen gennemgik indholdet - og mangler - for alle afdelingerne.*

*Organisationsbestyrelsen drøftede retningslinjerne og blev enige om, at tekster til hjemmesiden - herunder nyheder og begivenheder til kalenderen - sendes til Ole Andersen, som sender videre.*

*Driftschefen sikrer, at listen over bestyrelsesmedlemmer opdateres. Reglementer oprettes ved link til KAB's nye web, når det er etableret.*

*Ole Andersen sender alle retningslinjer til organisationsbestyrelsen samt alle afdelingsformænd sammen med opgørelsen over afdelingssiderne.*

## 9. Pas på huslejen - effektiviseringsmål

Organisationsbestyrelsen vedtog mål for Ballerup Ejendomsselskabet på det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 2. maj 2017. **Bilag 9** er skema over de mål som blev vedtaget, samt en status i forhold til processen med implementering af målene.

De første mål er allerede implementeret. Indskuddet er reguleret i overensstemmelse med BL's satser i de afdelinger hvor det lå under, dog afventer Ellebo og Lundegården. Driftschefen har udpeget de indkøbsansvarlige, som skal være specialister i KAB's indkøbsportal.

Siden organisationsbestyrelsesmødet i maj 2017, er der afholdt møde i Stationsgården, Ellebo, Egebjergvang, Lindevang, Tøndehvælv, Egestrædet og Lundegården. Status på mål for de enkelte afdelinger medtages på organisationsbestyrelsesmødet den 20. marts 2018.

### Status på effektiviseringsmål

Landsbyggefonden har på baggrund af regeringens krav udarbejdet et redskab, som viser besparelspotentialer og opnåede besparelser. Disse er opstillet i en såkaldt baselinemodel, som tager udgangspunkt i 2014. Modellen sammenligner de faktiske udgifter med de modelberegnedes udgifter og viser forskellen på disse tal og synliggøre udgiftsniveauet samt besparelspotentialer.



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

Udgangspunktet for Ballerup Ejendomsselskab viste at der i 2014 sammenlignet med bolig-selskab på regionalt plan allerede var opnået en besparelse på 12 mio. kr., se vedlagte **bilag 9.1**. Baselinemodellen trækker dette tal fra i besparelspotentialet de efterfølgende år, så der derefter sammenlignes med udgangspunktet.

**Bilag 9.2** viser at de faktiske driftsudgifter i Ballerup Ejendomsselskab ligger 24 kr. pr. m<sup>2</sup> under de modelberegnete udgifter i 2016. Det betyder at selskabet samlet set er godt med i forhold til regeringens krav. Af bilaget ses desuden udviklingen på afdelingsniveau og hvordan den enkelte afdelings besparelspotentiale ser ud. Modellen viser at der er besparelspotentiale i 5 af afdelingerne sammenlignet med udgifterne på regionalt plan.

**Bilag 9.3** viser et diagram over de faktiske udgifter i de enkelte afdelinger sammenlignet med det regionale og det landsdækkende gennemsnit. Desuden vises en graf hvor de samlede udgifter for selskabet sammenlignes med den regionale og nationale udvikling.

360° analyserne baserede sig på tal fra 2015 regnskabet og konkluderede at afdelingerne samlet set vil kunne spare 1.574.233 kr. om året eller 12,15 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år ud fra analysens anbefalinger. De afgrænsede driftsudgifter var i 2014 på 399 kr. pr. m<sup>2</sup> ifølge analysen, 8,2 % af dette vil være 33 kr. pr. m<sup>2</sup> for 2014. Ifølge baselinemodellen var de faktiske driftsudgifter i 2014 lidt lavere 357 kr. pr. m<sup>2</sup>, 8,2 % udgør heraf 29,27 kr. pr. m<sup>2</sup>. De faktiske driftsudgifter i 2016 udgør 349 kr. pr. m<sup>2</sup> ifølge baselinemodellen, det svarer til en opnåede besparelse på 8 kr. pr. m<sup>2</sup> sammenlignet med udgifterne i 2014 og en opnået besparelse på 50 kr. pr. m<sup>2</sup> sammenholdt med analysen.

Bilag 9: Status på vedtaget mål for Ballerup Ejendomsselskab

Bilag 9.1 Besparelspotentiale i mio. kr.

Bilag 9.2 Ballerup Ejendomsselskab - afgrænsede driftsudgifter i kr. pr. m<sup>2</sup>

Bilag 9.3 Ballerup Ejendomsselskab - afgrænsede driftsudgifter 2016 diagram og graf

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 10. Stationsgården - helhedsplan, status

Carina Borum fra KAB er ny projektleder på sagen.

Der er aftalt et møde mellem KAB, Mari Brandl (rådgiver) og Ballerup Kommune mandag den 2. oktober 2017, hvor de forskellige dele af helhedsplanen skal drøftes. Der vil blive afholdt byggeudvalgsmøde umiddelbart efter mødet med kommunen, hvor byggeudvalget orienteres. Der er ikke indkaldt til mødet i skrivende stund.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 11. Vinkelbo - seniorbofællesskab på Banegårdspladsen

På organisationsbestyrelsesmødet den 20. juni 2017 blev der redegjort for udfordringerne med økonomien i denne sag, og organisationsbestyrelsen besluttede at standse sagen.

Der har efterfølgende været afholdt et møde med borgmester og kommunaldirektør i august 2017, hvor sagen er blevet drøftet. De orienterede om, at der muligvis kunne være andre mulige byggegrunde til bofællesskabet, såfremt Ballerup Ejendomsselskab var interesseret. Udfordringen er jo de på nuværende tidspunkt opskruede byggepriser, hvorfor en anden lokation i sig selv næppe kan løse op for økonomien.

Derfor skal der måske tænkes i et fælles udbud af dette bofællesskab sammen med andre lignende sager i KAB-fællesskabet. Det kunne hjælpe på økonomien. Administrationen er ved at undersøge denne mulighed.

Umiddelbart efter mødet med borgmesteren og kommunaldirektøren blev der afholdt informations- og dialogmøde med seniorbofællesskabsgruppen. Formålet med mødet var at orientere om situationen og naturligvis dybt beklage, at det forventede projekt ikke kunne realiseres. Borgmesteren orienterede også, om kommunens tanker om de alternative byggegrunde, uden dog at blive konkret.

Mødet blev afsluttet med, at vi stadig holder kontakten, og at KAB vil holde gruppen orienteret, hvis der viser sig alternative muligheder.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 12. Lindevang - renovering, status

Carina Borum fra KAB er ny projektleder på sagen.

Der er aftalt et møde mellem KAB, Mari Brandl (rådgiver) og Ballerup Kommune mandag den 2. oktober 2017, hvor de forskellige dele af projektet skal drøftes. Der vil blive afholdt byggeudvalgsmøde umiddelbart efter mødet med kommunen, hvor byggeudvalget orienteres. Der er ikke indkaldt til mødet i skrivende stund.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

Laila Hessner og Jette Engel Andersen, medlemmer af byggeudvalget for helhedsplanen i Stationsgården, deltager i byggeudvalget for renoveringen af Lindevang.

Den seneste udmelding fra Landsbyggefonden lyder på, at renovering af Lindevang skal finansieres som en nybyggerisag. Da det er nødvendigt med kapitaltilførsel i både Stationsgården og Lindevang, er det en forudsætning, at afdelingerne efterfølgende sammenlægges. Begge sager kommer dog til at køre som to selvstændige byggesager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede at invitere en repræsentant fra Lindevang til følgegruppen. Der opfordres til, at afdelingsbestyrelsen udpeger formanden. Hvis der ikke er en fungerende formand, kan en anden fra den sidst valgte afdelingsbestyrelse udpeges.*

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

[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]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

## 16. Thermologica - kuldeproblemer samt støjgener, status

Alle lejemål har haft besøg af tekniker der har indreguleret lejemålenes Nilan-anlæg, sådan at de støjer mindst muligt og afgiver bedst mulig varme. Ejendomskontoret har efterfølgende ikke modtaget nogen henvendelser vedrørende støjgener fra anlæggene. Driftschef John Petersen har modtaget tilbagemeldinger fra to afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der begge bekræfter at anlæggene kører optimalt og at der ikke længere er støjgener.

Den 30. august 2017 blev der holdt møde med afdelingsbestyrelsen, driften, teknisk chef i KAB Torben Trampe samt energi- og varmetekniker Brian Kaarsberg. Mødet blev afholdt i en bolig i afdelingen, så forholdene samtidig kunne besigtiges. Mødet forløb fint, og det blev aftalt at der arbejdes på, at undersøge om der kan "trækkes" mere varme ud af Nilan anlægget. Det skal også undersøges, hvor meget isolering der er under gulvene i stuelejlighederne, da de er ekstremt kolde i vintermånederne. Brian Kaarsberg lovede afdelingsbestyrelsen en tilbagemelding indenfor ca. 3 uger.

Afdelingen har ligeledes modtaget energirapporten fra energitjenestens besøg. Afdelingsbestyrelsen og driften arbejder videre med nogle af forslagene, som eksempelvis en vinduesudskiftning, der bedre kan holde varmen inde og kulden ude.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Det er afklaret, at det ikke er muligt at trække mere varme ud af Nilan-anlægget. Der arbejdes sammen med afdelingsbestyrelsen på andre muligheder.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

## 17. Sønderhaven - 5-års eftersyn

Der er afholdt 5-års gennemgang i Sønderhaven den 22. august 2017. Her blev Byggeskade-fondens eftersynsrapport gennemgået sammen med fejl og mangler indmeldt af driften.

De fleste fejl og mangler er aftalt udbedret inden den 6. oktober 2017. Der udestår dog uenig-hed om enkelte klagepunkter. Herunder er der uenighed om en reklamation på elevatorerne, hvor det ikke længere er muligt at få reservedele til styring.

Garantien nedskrives først når alle punkter er afklaret.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 18. Søfryd - varmesagen og mangelfhjælpingen, status

### Varmeanlæg

Til brug for vurdering af om de for udbedringen af varmeanlægget aftalte succeskriterier er opfyldt, har bygherrerådgiver Jørgen Klokkedal, COWI udarbejdet oversigt for varmeåret 2016/2017, på baggrund af KAB's varmeregnskab for varmeåret 2016/2017 (**18 bilag samt bi-lag 18.1**). Oversigten viser forbruget, dels som det månedsvist er aflæst, og dels som det samlede årsforbrug i henhold til varmeregnskabet. Der er en lille difference på de to visninger, som skyldes forskelle i aflæsningstidspunkterne jævnfør oplysninger fra KAB.

Det fremgår af oversigten, at kriteriet om procentvis fordeling mellem henholdsvis el- og gas-forbrug er opfyldt på årsbasis for anlæg 5 og 9, mens det ikke er opfyldt på årsbasis for anlæg 3.

Det bør bemærkes, at kriteriet er opfyldt på årsbasis for anlæg 5 og 9 til trods for, at disse anlæg kun har fungeret optimalt i de sidste 7 måneder af varmeåret, og at anlæg 3 kun har fungeret optimalt i de sidste 2 måneder af varmeåret.

Det fremgår endvidere, at kriteriet om, at den samlede årlige varmeudgift omregnet til et normalår ikke må overstige kr. 180.000 kr. ved regningsmæssige priser på 7,05 kr./m<sup>3</sup> for gas og 1,80 kr./kWh for el, er opfyldt for det samlede varmeanlæg.

På baggrund af de modtagne aflæsninger foreslås det, at succeskriterierne anerkendes som opfyldte, dog under forudsætning af, at den procentvise fordeling mellem henholdsvis el- og gasforbrug for anlæg 3 i perioden marts 2017 – februar 2018 vil opfylde succeskriteriet. Den endelige konklusion vil således kunne træffes i forbindelse med 5-års eftersynet i 2018.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

## **Klaprende skiferplader på penthouse facader**

Udbedring af alle skiferplader, der kan nås fra tagterrasserne, er nu gennemført. Besigtiget d. 15. juni 2017, det er efterfølgende besluttet at alle øvrige skiferfacader skal udbedres på samme møde.

## **Opfugtet murværk - inddækning af altanplade**

Der er foretaget prøveafvaskninger og hvis prøvemontagen viser sig at forhindre smudsafsætning, skal udformningen optimeres før udførelse på alle altaner. Der udføres nye fugtmålinger i murværket, før der tages endelig stilling til udførelsesmetode for samtlige altaner.

## **Vandskade**

Der er tidligere konstateret en vandskade i nr. 11, 3. th. Der er fortsat intet nyt fra beboeren og forholdet holdes under observation af ejendomsfunktionærene.

## **Garantiforhold**

Alle de ovenstående forhold er under udbedring i samarbejde med garantistiller Atradius. KAB har indgået suspensionserklæring med Atradius sådan, at der fortsat kan reklameres. Der afholdes nyt møde hos Kammeradvokaten den 20. september 2017 for generel opfølgning overfor garantistiller Atradius.

## **Opgørelse over restbeløb på garantisum**

Garantistiller Atradius har pt. afholdt udgifter for 1.749.130 kr. Der resterer endnu 4.876.000 kr. på garantien.

Bilag 18: Varmeregnskab 2016-2017

Bilag 18.1: Oversigt over forbrug 2016-2017 i forhold til succeskriterier

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **19. Udlejningstal 2014-2016**

KAB udarbejder årligt en statistik fra Center for beboerservice. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for Ballerup Ejendomsselskab, og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-fællesskabet.

### **Udlejninger 2016 for Ballerup Ejendomsselskab**

Tabellen viser hvor mange udlejninger, boligorganisationen har haft i 2016 fordelt på typer af boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt).



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

Kontrakter i alt		Familieboliger %		Ældreboliger %		Ungdom/Kollegier %		Erhverv %		Bilejemål %	
171	5.142	8,2	8,1	18	17,7	47	39,9	67	8,8	2	12,4

## Anvisninger 2014-2016

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2014-2016 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste - Almindelig %		Venteliste - Oprykning %		Venteliste - Fleksibel %		Andet* %		Bytte %		Kommunal anvisning %	
	2014	118	4.021	13,6	18,1	17,8	25,2	14,4	21,9	0	6	6,8	4,8	47,5
2015	63	3.855	6,3	20,4	22,2	29,2	19,0	18,1	1,6	7,3	3,2	4,1	47,6	21
2016	124	3.197	2,4	11,9	7,3	35,6	2,4	17,9	59,7	6	5,6	4,8	22,6	23,7

\*(Andet + byfornyelse + særboliger + kombineret)

## Migration mellem selskaberne 2016 og 2012-2016

	Flyttet til andet boligselskab	Modtaget fra andet boligselskab
2016	11	3
2012-2016	25	20

I bilaget "Migration mellem selskaberne 2016" og "Migration mellem selskaberne 2012-2016" er oplyst flytning mellem din boligorganisation og andre boligorganisationer via oprykningsslisten i fællesventelisten.

## Fleksibel udlejning af almene familieboliger 2011-2016

Fleksibel udlejning anvendes, hvor der er indgået aftaler mellem boligorganisationen og kommunen. Udlejningen efter de fleksible regler sker efter, at den pågældende bolig har været tilbudt til opnoterede på oprykningssventelisten.

	11	11 %	12	12 %	13	13 %	14	14 %	15	15 %	16	16 %
Familieboliger	4.547	11,4	4.758	11,9	4.407	10,9	4.111	10,2	3.919	9,6	3.197	8,1
Fleksibel udl	1.227	27	1.166	25	1.005	23	879	21,4	697	18,1	571	17,9

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

## Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 6.237 boliger pr. 1. januar 2017. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For Ballerup Ejendomsselskab er der pr. 1. januar 2017 105 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

## Udsættelser 2014-2016

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser, der har været i Ballerup Ejendomsselskab og samlet i KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser restance i alt		Heraf ud- sættelser fastholdt	
2014	1.649	43.941	9	252	1	45
2015	1.649	44.205	4	166	1	32
2016	1.649	44.288	4	126	1	34

\*(familie, ældre og ungdom)

Bilag 19: Migration mellem selskaberne 2016

Bilag 19.1: Migration mellem selskaberne 2012-2016

Bilag 19.2: Fraflytningsårsager familieboliger

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 20. Forsikringsforhold

I løbet af sommeren 2016 blev der afholdt udbud på alle forsikringer, da Topdanmark havde varslet en prisstigning på godt 8 %. Pr. den 1. oktober 2016 overgik alle bygningsforsikringer i KAB-fællesskabet derfor til Gjensidige, med en besparelse på mellem 5 og 15 % afhængig af selvrisiko og selskabernes skadesbillede.

Der har i KAB-fællesskabet været et skadesforløb, med en række dyre skader bl.a. vandskader på grund af rørskader (ikke skybrudsskader). Derudover er gennemsnitsskaden i KAB-fællesskabet højere end gennemsnittet af hele porteføljen hos Gjensidige. Gjensidige har på denne baggrund varslet en ekstraordinær stigning på 3 % plus indeksstigningen. Den samlede prisstigning er varslet til ikrafttrædelse pr. den 1. oktober 2017 og udgør i alt 4,43 %.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

KAB har sammen med Willis haft drøftelser med Gjensidige omkring denne ekstraordinære stigning på 3 %, der kommer meget tidligt efter udbuddet. Gjensidige henviser til skadesbilledet og fastholder derfor deres varsel, hvorfor det ikke har været muligt at ændre på Gjensidiges varsel. KAB har overfor Gjensidige udtrykt stor utilfredshed med deres tiltag og anmodet om tættere samarbejde og forebyggelse for at begrænse skadesomfanget.

I KAB-fællesskabet har der været stor fokus på forebyggelse af skybrudsskader og tiltag i driften, der kan forhindre dette. Initiativet har båret frugt. Der er derfor brug for yderligere initiativer for at forebygge det generelle skadesomfang.

Der vil i den kommende tid, udover forebyggelse af vandskader, være ekstra fokus på erhvervslejemål, og forebyggelse af brandskader i disse.

KAB har i efteråret 2016 udarbejdet retningslinjer for ind- og fraflyttersyn i erhvervslejemålene, så eventuelle ulovlige installationer opdages. KAB er i samarbejde med Gjensidige og Willis ved at udarbejde en tjekliste over forhold, man skal være opmærksomme på, for at forebygge brand i erhvervslejemålene.

Tjeklisten sammen med en kampagne, hvor der sættes fokus på risikoen, vil kunne reducere skadesomfanget.

Ud over dette initiativ besigtiger Gjensidige flere afdelinger for at vurdere det generelle risikobillede og særligt i forhold til brand. De første besigtigelser har været meget positive, og der har været stor tilfredshed med det, Gjensidige observerer.

Der vil blive foretaget yderligere gennemgange, og Gjensidige vil komme med input til tiltag, der kan forebygge, og sammen med KAB og Willis vil der blive udviklet nye sikringskoncepter til beboelsesejendomme.

Det er KAB's håb, at de initiativer, der bliver sat i gang, kan reducere skadesomfanget og dermed fastholde priserne på bygningsforsikringerne fremover.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 21. Ny digital platform i KAB

Mandag den 27. november 2017 går KAB-fællesskabet i luften med en ny digital platform. Med den nye digitale platform skaber KAB fundamentet for en hurtigere og billigere løsning af kerneopgaver og en bedre service for kunderne.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

Den digitale platform er baseret på standardsystemer. Det betyder, at vi nemmere kan tage nye systemer i brug, og dermed vil vi kunne tilbyde nye services hurtigere. Det gør desuden, at KAB er mindre afhængige af enkeltpersoners viden og kompetencer og dermed mindre sårbare.

Beboervalgte, beboere og boligsøgende vil få adgang til en ny selvbetjening. Her vil man kunne det samme som i dag plus noget mere. F.eks. vil boligsøgende fremover kunne modtage og besvare boligtilbud digitalt, og beboere vil gennem selvbetjeningen – og i 2018 en beboerapp – kunne indberette opgaver til ejendomskontoret. Brugeroplevelsen vil også være forbedret i forhold til det nuværende.

En større del af kommunikationen med KAB og ejendomskontorerne vil også kunne foregå digitalt.

Beboervalgte, beboere og boligsøgende bliver mindre afhængige af åbningstider, breve, telefoner og mails. Til de kunder, der ikke er stærke i digitale løsninger, vil KAB fortsat levere god personlig service.

I forbindelse med overgangen er alle standardbreve blevet gennemskrevet med fokus på at gøre dem let forståelige, og layoutet er forbedret væsentligt. Der har for nogle selskaber og afdelinger været behov for at tilpasse logoet til det nye systems formater.

Alle medarbejdere vil før overgangen få en grundig oplæring i de nye systemer, og der er et omfattende katalog af videoguides. Men der vil altid være udfordringer med at tage nye systemer i brug. Derfor kan der også være steder, hvor teknik og rutiner vil drille i starten. Der er etableret procedurer, der vil hjælpe med at sikre den bedst mulige overgang til den nye platform og en hurtig fejlretning.

Beboervalgte vil i tiden op til den 27. november 2017 få tilsendt information og videoguides til den nye selvbetjening, og de vil kunne tilmelde sig kurser i KAB, hvis de ønsker yderligere instruktion.

KAB-administrationen holder lukket for personlig og telefonisk henvendelse torsdag den 23., fredag den 24. og mandag den 27. november 2017 frem til kl. 12.00. Den almindelige ejendomsdrift vil køre i perioden, og ejendomskontorerne vil kunne kontakte administrationen.

Der kan forventes en implementeringsfase frem til udgangen af december 2017, hvor nogle opgaver vil tage lidt længere tid. Derefter forventer vi at være oppe på fuld drift.

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 22. Orientering om driftssager

### **Stationsgården**

Kommunen har været i gang med omlægning af vandledninger i forbindelse med renoveringen af Banegårdspladsen, hvilket har betydet gravearbejde på afdelingens areal.

Afdelingsmødet besluttede at etablere 2 stk. gæsteparkeringspladser i Banetoften. Der er udarbejdet et regelsæt til brug for de 2 pladser. Pladserne er ledige og tages i brug primo september 2017.

Driften og afdelingsbestyrelsen arbejder på at få ombygget afdelingens sløjfeanlæg til et stikledningsanlæg. Afdelingsbestyrelsen ønsker 3 bud på opgaven, som skal præsenteres på et afdelingsmøde, gerne i 2017.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

### **Ellebo**

Driften har modtaget tilbud fra YouSee på udskiftning af afdelingens sløjfeanlæg til et stikledningsanlæg. Planen er, at anlægget skal skiftes i forbindelse med renoveringen og idriftsættes blokvis, sådan at det følger byggerytmen. Inden vi kommer så langt skal det dog godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde, der afholdes onsdag den 13. september 2017 i beboerhuset i Ellebo.

Der pågår almindelig drift og vedligehold, dog i begrænset omfang grundet byggesagen.

### **Lindevang**

Desværre er 2 af 3 bestyrelsesmedlemmer fraflyttet afdelingen, hvorfor der på nuværende tidspunkt ikke er en beslutningsdygtig afdelingsbestyrelse. Der indkaldes snart til et ekstraordinært afdelingsmøde med suppleringsvalg på dagsorden. Der arbejdes med at ombygge afdelingens sløjfeanlæg til et stikledningsanlæg.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

### **Egebjergvang**

Afdelingen er ved at få udskiftet tagrender, der mange steder er utætte. Opgaven løber over de næste 7 år og der er afsat 100.000 kr. årligt. I forbindelse med dette arbejde har det vist sig at nogle blyinddækninger er utætte, disse udskiftes samtidig.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

Der udskiftes faldstammer i krybekældre, da disse ikke har et korrekt fald, hvilket betyder at vask, toilet etc. oftere stopper til. De udvendige trapper til 1.sals lejlighederne er også i gang med at blive udskiftet. De skiftes over en 4-årig periode.

## **Skotteparken**

De sidste detaljer/tilrettelser i forbindelse med ventilationsudskiftningen i afdelingen er ved at være på plads, således at der kan indkaldes til et afdelingsmøde, hvor beslutningen endeligt træffes så projektet kan realiseres. Der arbejdes fortsat på en løsning i Glashusene, så man 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. Ejendomskontoret har indhentet tilbud på rådgivning til dette arbejde hos Gaihede, som har afholdt møde med afdelingsbestyrelsen for at uddybe det fremsendte tilbud. Afdelingsbestyrelsen har godkendt tilbudet og Gaihede begynder så småt at arbejde på mulige løsninger.

## **Tøndehvælv**

Landbyggefonden var på besigtigelse i Tøndehvælv den 22. marts 2017. Besigtigelsen gik godt og Landbyggefonden meddelte efterfølgende, at de giver støtte til stort set alle de forhold, der var beskrevet i den fremsendte ansøgning. Ydermere giver Landbyggefonden drifts/huslejestøtte, således at huslejestigninger begrænses og i bedste fald kan undgås. Den 11. og 12. september 2017 udføres supplerende tagundersøgelser i 3 udvalgte boliger.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Egestrædet**

Det er aftalt med afdelingsbestyrelsen at der arbejdes på at slå udskiftningen af Glashusets tag sammen med sagen vedrørende udskiftning af afdelingens vinduer/døre. Der skal udarbejdes et samlet budget med huslejekonsekvens på sagen som beboerne skal godkende på et afdelingsmøde. Sagen er på nuværende tidspunkt ved at få tildelt en projektleder fra KAB.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Thermologica**

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Sønderhaven**

Der er konstateret bagfald på et afløb i køkkenet ved genoptræningen. Forholdet er videregivet til Lars Poulsen som står for 5-års eftersynet.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Søfryd**

Fastgørelsen af skifferplader pågår stadig.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

Der pågår stadig fugtmåling i facaderne.

Der er indkøbt og udlagt ny flis i alle bedene.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

## **Lundegården**

Arbejdet med at udskifte alle 325 "toppe" på afdelingens lamper i terræn til en LED model er færdigt. Der er stor tilfredshed med de nye lamper, der gerne skulle nedsætte strømforbruget markant.

Afdelingen har modtaget sin trivselsrapport, der viser et meget flot resultat og tyder på at alle medarbejdere i afdelingen trives og har en fornuftig balance i deres arbejdsdag.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Driftscheferne har sat ansættelsesproces for ny elev i gang.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning*

## **23. Beboerklagenævnssager**

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 23** oversigt over beboerklagenævnssager i Ballerup Ejendomsselskab for perioden 2014-2017.

Bilag 23: Statistik for beboerklagenævnssager 2014-2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **24. Eventuelt**

### **Organisationsbestyrelsesmøder i 2017:**

Tirsdag den 28. november 2017, kl. 17.00, i KAB (mødelokale 2)

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 19. september 2017

Udsendt den 5. oktober 2017

## **Organisationsbestyrelsesmøder i 2018:**

Tirsdag den 20. marts 2018, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Tirsdag den 19. juni 2018, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Tirsdag den 18. september 2018, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Tirsdag den 20. november 2018, kl. 17.00, i KAB (mødelokale 2)

## **Repræsentantskabsmøde i 2017:**

Tirsdag den 5. december 2017, kl. 19.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

## **Repræsentantskabsmøde i 2018:**

Tirsdag den 4. december 2018, kl. 19.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

## **Ordinære afdelingsmøder i 2018:**

Lindevang - mandag den 29. januar 2018, kl. 17.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Tøndehvælv - mandag den 29. januar 2018, kl. 19.00 (i beboerhuset, Egebjerg Bygade 115)

Ellebo - tirsdag den 30. januar 2018, kl. 19.00 (i beboerhuset, Baltorpvej 51B)

Thermologica - onsdag den 31. februar 2018, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Stationsgården - torsdag den 1. februar 2018, kl. 19.00 (i beboerlokalet, Centrumgaden 35)

Skotteparken - tirsdag den 6. februar 2018, kl. 19.00 (i Mosaikhuset, Skotteparken 51)

Egestrædet - mandag den 5. februar 2018, kl. 19.00 (i Glashuset, Agernskrænten 33)

Søfryd - mandag den 19. februar 2018, kl. 19.00 (i Caféen, Søndergårds Allé 100)

Egebjergvang - tirsdag den 20. februar 2018, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Sønderhaven - torsdag den 22. februar 2018, kl. 19.00 (i Caféen, Søndergårds Alle 100)

Lundegården - onsdag den 28. februar 2018, kl. 19.00 (på Bondegården, Kattens kvarter 33)

*Organisationsbestyrelsesmødet den 28. november 2017 ændres, således at det starter allerede kl. 15.00, i stedet for kl. 17.00 og flyttes til afholdelse i Ellebo (i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup). Der bestilles mad til levering.*

*Formanden bemærkede, at organisationen betaler for én repræsentant fra hver afdelingsbestyrelse til KAB-konference.*

*Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 20.55.*