

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

Organisationsbestyrelsesmøde den 28. november 2017, kl. 15.00 i Beboerhuset, Baltorpevej 51 B, 2750 Ballerup

Medlemmer: *Susann Taha, Inge Støvring Petersen, Jette Engel Andersen, Carsten Bardram, Tom Nielsen, John Olsen, Hanne Wittus, Gert Jensen (observatør) og Ole Andersen (fra punkt 8)*

Afbud fra: *Bent Gregersen*

Fra KAB: *Marianne Vittrup, John Petersen, Jens Løth, Mick Holm Kristensen, Sanne Kjær, Finn Larsen og Pia Søndergaard*

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 2016/2017.....	5
6. Selskabets driftsbudget 2018/2019.....	7
7. Forvaltningsrevisionen	8
8. TEMA-drøftelse: Ballerup Ejendomsselskab - udlejningsregler	10
9. Stationsgården - helhedsplan	10
10. Teglvangen - udlejningsbudget.....	11
11. [REDACTED]	12
12. Bestyrelseshonorar 2017/2018.....	14
Sager til orientering:.....	15

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

13. Opfølgning på målsætningsprogram	15
14. Ballerup Kommune - forberedelse af styringsdialog	16
█	16
█	17
17. Ellegårdens varmecentral - likvidation	17
18. Lindevang - renovering	18
19. Teglvangen - nybyggeri.....	18
20. Thermologica - kuldeproblemer samt støjgener	19
█	20
█	21
23. Søfryd - nybyggeri.....	21
24. Lundegården - udlejning af erhverv.....	22
25. Orientering om driftssager.....	23
26. Beboerklagenævns sager	26
27. Eventuelt.....	26
Bilag 2: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 4: Udkast til årsberetning 2016/2017	5
Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2016/2017.....	7
Bilag 6: Selskabets budget for 2018/2019	8
Bilag 7: Nøgletal for forvaltningsrevision 2016-2017 for Ballerup Ejendomsselskab	9
Bilag 8: Udlejningsregler i Ballerup Ejendomsselskab	10
Bilag 9: Nyt medlem af byggeudvalg for Stationsgården/Lindevang	11
Bilag 10: Udlejningsbudget for 2018/2019	12
Bilag 10.1: Lejeforslag 1 - med differentieret leje	12
Bilag 10.2: Lejeforslag 2 - uden differentieret leje	12
Bilag 10.3: Sammenligning af lejeforslag 1 og 2	12
Bilag 13: Målsætningsprogram	15
Bilag 26: Statistik for beboerklagenævns sager 2014-2017	26

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens seneste afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 19. september 2017 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

Der er ikke modtaget 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 og dette blev underskrevet af formanden.

2. Revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i den seneste bekendtgørelse af lov om almene boliger 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.

Alle regnskaber er revideret med blanke påtegninger.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

3. Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsens sammensætning for nærværende:

Navn:	På valg i år:
Inge Støvring Petersen, formand	2018
Susann Taha, næstformand	2017
Bent Gregersen	2017
Carsten Bardram	2017
Hanne Wittus	2018
Jette Engel Andersen	2018
John Olsen	2018
Ole Andersen	2018
Gert Jensen, personalerepræsentant, observatør	2018
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 2017: Susann Taha, Bent Gregersen og Carsten Bardram.

Tom Nielsen er af Ballerup Kommune udpeget som organisationsbestyrelsesmedlem. Tom Nielsen er derfor ikke på valg, da det er Ballerup Kommune der udpeger medlem til organisationsbestyrelsen i forbindelse med konstituering efter kommunalvalget den 21. november 2017.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at opfordre Ballerup Kommune til at genudpege Tom Nielsen på baggrund af hans indsigt i de igangværende bygge- og renoveringssager.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

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 2016/2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning inklusiv eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 5. december 2017.

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetning med den redaktionelle rettelse, at "skudt i gang" rettes til igangsat.

5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2016/2017

Årets resultat pr. 30.6.2017 for boligorganisationen udviser et overskud på 995.285 kr., som henlægges til arbejdskapitalen, således at denne udgør 8.345.312 kr.

Den samlede egenkapital for boligorganisationen er herefter 41.711.121 kr., hvoraf dispositionsfonden udgør 33.365.808 kr.

Den samlede balancesum for boligorganisationen er på 131.653.227 kr.

Resultatopgørelsen for de enkelte afdelinger udgør følgende:

Selskabets og afdelingernes regnskab for 1.7.2016 - 30.6.2017

4700-9 Ballerup Ejendomsselskab

Selskabets regnskab for tiden 1.7.2016 til 30.6.2017 balancerer med 23.113.975 kr. og slutter med et overskud på 995.285 kr., der henlægges til arbejdskapitalen.

Selskabets dispositionsfond udgør 33.365.808 kr. inklusiv indskud i Landsbyggefonden, hvilket svarer til 19.934 kr. pr. lejemålsenhed. Den disponible andel udgør 13.087.992 kr., hvilket svarer til 7.819 kr. pr. lejemålsenhed.

4701-6 Stationsgården

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2016 til 30.6.2017 balancerer med 7.988.511 kr. og slutter med et overskud på 26.865 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

Status balancerer med 22.915.869 kr.

4702-3 Ellebo

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2016 til 30.6.2017 balancerer med 17.926.756 kr. og slutter med et overskud på 430.852 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 148.368.563 kr.

4709-4 Egebjergvang

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2016 til 30.6.2017 balancerer med 11.531.873 kr. og slutter med et overskud på 297.667 kr., der anvendes til:

Afvikling af egenfinansiering:	13.885 kr.
Overføres til opsamlet resultat:	283.782 kr.

Status balancerer med 132.541.271 kr.

4710-4 Lindevang

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2016 til 30.6.2017 balancerer med 837.787 kr. og slutter med et overskud på 66.043 kr., der anvendes til:

Afvikling af egenfinansiering:	63.190 kr.
Overføres til opsamlet resultat:	2.853 kr.

Status balancerer med 9.225.703 kr.

4712-9 Skotteparken

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2016 til 30.6.2017 balancerer med 7.322.742 kr. og slutter med et overskud på 353.942 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 125.493.672 kr.

4713-6 Tøndehvælv

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2016 til 30.6.2017 balancerer med 3.028.473 kr. og slutter med et overskud på 204.373 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 33.663.874 kr.

4714-3 Egestrædet

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2016 til 30.6.2017 balancerer med 3.211.952 kr. og slutter med et overskud på 45.362 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

Status balancerer med 52.455.359 kr.

4715-0 Thermologica

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2016 til 30.6.2017 balancerer med 596.601 kr. og slutter med et overskud på 459 kr., der anvendes til afvikling af underfinansiering.

Status balancerer med 10.458.018 kr.

4716-8 Sønderhaven

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2016 til 30.6.2017 balancerer med 8.929.060 kr. og slutter med et overskud på 300.136 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 146.086.100 kr.

4717-5 Søfryd

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2016 til 30.6.2017 balancerer med 6.043.640 kr. og slutter med et overskud på 64.098 kr., der anvendes til:

Afvikling af egenfinansiering:	26.815 kr.
Overføres til opsamlet resultat:	37.283 kr.

Status balancerer med 125.257.956 kr.

4730-5 Lundegården

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2016 til 30.6.2017 balancerer med 81.550.727 kr. og slutter med et resultat på 0 kr.

Status balancerer med 1.416.101.894 kr.

Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2016/2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender de fremlagte regnskaber med ovenstående bemærkninger.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingernes regnskaber.

6. Selskabets driftsbudget 2018/2019

Selskabets budget for 2018/2019 vedlægges som **bilag 6**. Budgettet indeholder en budgetreserve på 191.000 kr. og forudsætter et fald i nettoadministrationsbidrag på 25 kr., således at nettoadministrationsbidraget for 2018/2019 vil udgøre 4.823 kr. pr. lejemålsenhed.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

Bilag 6: Selskabets budget for 2018/2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender Ballerup Ejendomsselskabs budget for 2018/2019.

Organisationsbestyrelsen godkendte Ballerup Ejendomsselskabs budget for 2018/2019.

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. Den sidste forvaltningsrevision blev gennemgået på organisationsbestyrelsesmødet den 15. november 2016.

I 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. Der gøres opmærksom på, at der kan forekomme uoverensstemmelser mellem forvaltningsrevision og regnskaberne, idet forvaltningsrevisionen i nogle tilfælde bruger en anden kvadratmeteropmåling som beregningsgrundlag, for at muliggøre denne sammenligning.

I forbindelse med sidste års forvaltningsrevision satte organisationsbestyrelsen følgende mål:

Fokus på afdelingernes henlæggelsesniveau

Sammenlignet med andre afdelinger i KAB-fællesskabet er opsparingen af henlæggelser på konto 401 stadig lavere i flere af afdelingerne. Men 4 afdelinger lå på niveau med eller over KAB-fællesskabet det var Ellebo, Tøndehvælv, Sønderhaven og Søfryd. Det skal bemærkes, at sammenligningen med andre afdelinger ikke kan stå alene, da behovet for henlæggelser kan variere.

Der er i regnskabsåret sket ekstraordinære henlæggelser i Lindevang og Sønderhaven. I Lindevang blev en del af årets overskud afsat til ekstra henlæggelser, da opsparingen var lav. I Sønderhaven er der foretaget en ekstraordinær henlæggelse, idet den resterende del af den såkaldte afdragsfrie termin til disposition er indtægtsført.

Det er KAB's vurdering, at niveauet af henlæggelser i forhold til de planlagte aktiviteter i afdelingernes langtidsbudgetter er fornuftigt. Set over de næste 10 år er niveauet for opsparingen stigende i alle afdelingerne.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

Renovering af Lindevang

KAB har afholdt møde med Landsbyggefonden og der har været besigtigelse. KAB har videre en dialog i gang med Ballerup Kommune og Landsbyggefonden. Der er oprettet en sag i Landsbyggefonden.

Undgå huslejetab på Lundegårdens erhvervslejemål

Der har været fokus på udlejning af erhvervslejemålene i Lundegården. KAB har været i Ballerup for at besigtige erhvervslejemålene i Hestens Kvarter. Efter drøftelse af kvadratmeterprisen og rådgivning fra en mægler blev prisen sat ned. Efterfølgende er 3 ud af 4 lejemål blevet udlejet til henholdsvis en Statsautoriseret fodterapeut, en negleklub og et havecenter. Vaskeriet er i gang med at blive istandsat og forventes udlejet til en frisør.

Fokus på tab ved fraflytning

Udgifterne til tab ved fraflytning har generelt været lavere end sidste år. Der er 2 afdelinger med meget høje udgifter. Lindevangen havde i regnskabsåret udgifter på 2.167,08 kr. pr. lejemålsenhed. Afdelingen havde udgifterne i forbindelse med 3 fraflytninger. Egestrædet havde et tab på 3.553,52 kr. pr. lejemålsenhed. Tabet skyldes et enkelt lejemål, hvor der var tale om et dødsbo

Dertil har forvaltningsrevisionen følgende punkter af interesse:

Huslejeudviklingen i familieboliger

Huslejeniveauet i de forskellige afdelinger i Ballerup Ejendomsselskab ligger generelt tæt op ad gennemsnittet af sammenlignelige afdelinger i KAB-fællesskabet. Den generelle udvikling i KAB-fællesskabet ligger for 2016 på indeks 103 sammenlignet med 2014. I Ballerup Ejendomsselskab var den gennemsnitlige udvikling på indeks 104.

Udlejning

Antallet af genudlejninger er generelt steget meget i afdelingerne. Det skyldes, at der er sket en midlertidig fremleje af nogle af de lejemål, som har været holdt tilbage til genhusning i Ellebo-sagen.

Tomgangsmåneder i Ballerup Ejendomsselskab

Antallet af tomgangsmåneder er generelt højt i afdelingerne. Det skyldes Ellebo-sagen, hvor der er et stort behov for intern genhusning. Tomgangslejen dækkes af byggesagen.

Derudover giver forvaltningsrevision ikke anledning til bemærkninger.

Bilag 7: Nøgletal for forvaltningsrevision 2016-2017 for Ballerup Ejendomsselskab

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

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og satte følgende mål for det næste år:

- *Der skal gennemføres udbud på flyttelejligheder*
- *Organisationen gennemfører en analyse af organisationsændringer, som kan effektivisere driften og sikre god service*

8. TEMA-drøftelse: Ballerup Ejendomsselskab - udlejningsregler

Vedhæftet som **bilag 8** er notat der gennemgår, hvordan udlejning af boligorganisationens boliger foregår, hvor boligorganisationen har beslutningskompetence enten alene eller sammen med Ballerup Kommune.

Boligorganisationen har det overordnede ansvar for, at udlejningsreglerne overholdes. Udlejning af almene boliger er et særdeles lovreguleret område. Reglerne følger af lov om almene boliger, lov om leje af almene boliger samt udlejningsbekendtgørelsen.

Udgangspunktet for notatet er ovenstående regler samt tidligere truffne beslutninger. Notatet bliver gennemgået på mødet.

Bilag 8: Udlejningsregler i Ballerup Ejendomsselskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og tager stilling til eventuelt behov for ændringer af udlejningsregler for Ballerup Ejendomsselskab.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og ønskede ikke ændringer af udlejningsreglerne.

9. Stationsgården - helhedsplan

Der er udpeget ny projektleder. Hun hedder Carina Borum og har erfaring både fra den almene sektor og fra Landsbyggefonden.

KAB og Rambøll afholdt et møde med Ballerup Kommune den 2. oktober 2017 angående de forestående renoveringer i henholdsvis Stationsgården og Lindevang.

Ballerup Kommune startede mødet ud med en klar udmelding om, at der ikke må nedlægges små boliger. I den oprindelige plan for Stationsgården var tanken, at der skulle nedlægges 18 stk. 1-rums boliger.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

Efter mødet med Ballerup Kommune har Rambøll lavet om i projektet, så man bibeholder alle 1-rums boliger i kælderen. På den måde nedlægges 12 stk. 1-rums fremfor 18 stk., som det var planen i første omgang.

Alt i alt vil der efter rettelserne i projektet blive nedlagt 8 boliger. Der bliver lige nu arbejdet på at lave en mere detaljeret opgørelse over nedlæggelser og størrelser på de fremtidige lejemaal. Derefter kontaktes kommunen for et nyt møde omkring projektet.

Nyt medlem af byggeudvalg for Stationsgården/Lindevang

Afdelingsbestyrelsen fik på mødet den 2. november 2017 oplyst, at Anja Clemmensen trækker sig fra byggeudvalget af private årsager. Bestyrelsen har derfor efterfølgende udpeget Mogens Lønnqvist (Banetoften 8, 1. th.) som nyt medlem af byggeudvalget for Stationsgården/Lindevang. Afdelingsbestyrelsen imødeser at organisationsbestyrelsen godkender ovennævnte.

Bilag 9: Nyt medlem af byggeudvalg for Stationsgården/Lindevang

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender valget af nyt medlem til byggeudvalget.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og udpegede Mogens Lønnqvist til byggeudvalget.

10. Teglvangen - udlejningsbudget

Revideret udlejningsbudget for 4722-4 Teglvangen er udarbejdet.

For at fastsætte den kommende husleje for de enkelte boliger, er der udarbejdet et lejeforslag med differentieret leje og et uden. Fælles for begge forslag er, at lejen fastsættes ved at 15 % af totallejen udgør basisinstallationer, og fordeles pr. bolig og ikke pr. m².

I forslag 1, differentieres lejen, hvilket betyder at boliger med altan betaler 3 % af totallejen for en altan og boliger med have betaler 5 % af totallejen for en have. Der er 18 boliger med altan, 14 boliger med have og 2 boliger, der hverken har have eller altan. Den resterende del af totallejen fordeles pr. m².

I forslag 2, differentieres lejen ikke, hvilket betyder at alt leje udover basisinstallationer, fordeles pr. m².

I lejeforslag 1, vil lejen variere fra 8.473 kr. pr. måned til 10.403 kr. pr. måned (eksklusiv vand og varme), afhængig af størrelsen på boligen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

I lejeforslag 2, vil lejen variere fra 8.263 kr. pr. måned til 10.489 kr. pr. måned (eksklusiv vand og varme), afhængig af størrelsen på boligen.

Forskellen på de to lejeforslag vil være markant størst for de 2 lejemaal der hverken har have eller altan, da disse i lejeforslag 2 vil betale ca. 323 kr. mere i leje om måneden end i forslag 1.

Det må forventes, at boligsøgende vil opleve en forskel på brugsværdien afhængigt af, om der er have, altan eller ingen af delene.

Beboerinskuddet udgør 2 % af anskaffelsessummen, hvilket giver et beboerinskud på 477,86 kr. pr. m². Beboerinskuddet vil således variere fra 41.383 kr. for den mindste bolig til 55.002 kr. for den største.

Bilag 10: Udlejningsbudget for 2018/2019

Bilag 10.1: Lejeforslag 1 - med differentieret leje

Bilag 10.2: Lejeforslag 2 - uden differentieret leje

Bilag 10.3: Sammenligning af lejeforslag 1 og 2

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender lejefordelingen, som den fremgår i lejeforslag 1, hvor huslejen er differentieret efter, om boligen har have, terrasse eller ingen af delene. Alternativt godkender organisationsbestyrelsen lejeforslag 2.

Organisationsbestyrelsen godkendte lejeforslag 1.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

[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 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018



12. Bestyrelseshonorar 2017/2018

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. juli 2017.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 79,62 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 47,76 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2017. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 80.585 kr. til ca. 81.942 kr.

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles ligeligt mellem alle organisationsbestyrelsens medlemmer således, at formanden i 2016 har modtaget 8.953 kr., næstformanden 8.953 kr. og de øvrige medlemmer 8.953 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 bestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales honorar fra førstkommende kvartal.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

Sager til orientering:

13. Opfølgning på målsætningsprogram

På det ordinære møde i 2016 vedtog repræsentantskabet et målsætningsprogram med 3 temaer: trivsel, effektiv drift med kvalitet og bæredygtighed. Målsætningsprogrammet er vedhæftet som **bilag 13**. Siden vedtagelsen har organisationsbestyrelsen gennemført følgende tiltag, som relaterer sig til målsætningsprogrammet:

- Boligorganisationen har gennemført 360 graders analyser, som understøtter en effektiv drift og igangsat møder mellem drift og afdelingsbestyrelser med dialog om sammenhængen mellem økonomi og kvalitet/serviceniveau
- Ballerup Ejendomsselskab har tilsluttet sig KAB's nye indkøbsportal
- Organisationsbestyrelsen har besluttet udbud af alle flyttelejligheder. Dette indebærer en 3D-opmåling af alle lejlighedstyper i selskabet
- De to igangværende byggesager arbejder efter Norcic Built Charteret. Eksempelvis gennemføres Teglvangen som 2020-byggeri, og der etableres LAR. I renoveringen af Ellebo er det i foråret 2017 besluttet at indarbejde solcelleanlæg i renoveringen
- Organisationsbestyrelsen har arbejdet videre med opbygningen af egen hjemmeside

Status er indarbejdet i udkastet til årsberetning.

Bilag 13: Målsætningsprogram

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter prioriteringer for det næste år.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at tage prioriteringerne op igen på organisationsbestyrelsesmødet den 20. marts 2018.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

14. Ballerup Kommune - forberedelse af styringsdialog

Der er indkaldt til styringsdialogmøde den 28. februar 2018. Årets tema er effektivitet.

Organisationsbestyrelsen bedes komme med input til emner, som ønskes drøftet på styringsdialogmødet samt udpege deltagere.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen kommer med input til mødet og beslutter deltagere.

Formanden og kundeforvalteren deltager. Afdelingerne kan melde relevante punkter ind, som opstår i perioden.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

17. Ellegårdens varmecentral - likvidation

Advokatfirmaet Nyborg & Rørdam har af mail den 23. oktober 2017 meddelt, at de sidste indbetalinger nu er modtaget, således at der er indbetalt 3.195.110 kr. i overensstemmelse med opgørelsen i referatet af afsluttende møde af 6. september 2017.

Beløbet er overført AAB, der har afholdt de i likvidationsregnskabet indeholdte omkostninger.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

Varmecentralens registrering i CVR og momsregistrering er ophørt. Hermed er likvidationen afsluttet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Lindevang - renovering

Som ny projektleder er udpeget Carina Borum.

KAB og Rambøll afholdt et møde med Ballerup Kommune den 2. oktober 2017 angående de forestående renoveringer i henholdsvis Lindevang og Stationsgården.

Ballerup Kommune foreslog en renovering i Lindevang, hvor man bygger en etage ovenpå den eksisterende bygning. Derudover blev mulighederne for at bygge en vinkel på bygningen drøftet.

Hvis der bygges nyt, kan der være en mulighed for at få en mere blandet beboersammensætning i afdelingen Lindevang. Der arbejdes på en planløsning, hvor der kommer små 2-rums lejemål.

På byggeudvalgsmødet afholdt den 26. oktober 2017 blev det aftalt, at der arbejdes videre med planen om at rive bygningen ned til soklen og bygge op igen med en ekstra etage, så bygningen bliver lige så høj som Stationsgården.

Alle forundersøgelser til Lindevang er gennemført og ligger klar til at fremsende til Landsbyggefonden.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Teglvangen - nybyggeri

Organisationsbestyrelsen er senest blevet orienteret om sagen i september 2017.

Projekt

Arbejdet forløber planmæssigt, og montage af betonelementer forestår.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

Parkeringspladser til naboer i Kirstinevang/Netto og Egebjergvang er ibrugtaget. Der blev afholdt rejsegilde den 7. november 2017 kl. 15-17, hvor borgmester Jesper Würtzen deltog.

Jordbundsforholdene har vist sig at have en ringere bæreevne, end de geotekniske rapporter har vist, hvorfor der skal udføres mere pilotering end beregnet. Der er tillige fundet omfattende forurening på grunden, hvilket heller ikke har fremgået af den miljørapport, der er udarbejdet ved køb af grunden.

Omfanget er så stort, at KAB har anmodet om genforhandling af grundkøbsaftalen med Ballerup Kommune i forbindelse med, at der vil blive søgt refusion for begge forhold i henhold til købsaftalerne.

Ballerup Kommune er endnu ikke vendt tilbage med stillingtagen til det fremsendte forslag til fordeling af udgifterne.

Arealoverførselsaftale mellem afdelingerne er under udarbejdelse og forventes behandlet på et kommunalbestyrelsesmøde, så snart der er indgået en aftale vedrørende forureningsudgifterne.

Tidsplan

Tidsplanen er som følger:

- Aflevering 1. oktober 2018
- Indflytning 1. november 2018
- Skema C 1. april 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Thermologica - kuldeproblemer samt støjgener

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. Driftschefen har modtaget tilbagemeldinger fra 2 bestyrelsesmedlemmer 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

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

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.

Dette blev undersøgt, men det viste sig desværre ikke at være muligt at eftermontere yderligere varmeplader på det eksisterende anlæg.

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 samt at fjerne hækken foran stuevinduerne, så sollys og varme lettere kan trænge ind i boligerne og bidrage til opvarmning.

Helt aktuelt er det aftalt med afdelingsbestyrelsen, at der indkøbes en række mobile el-radiatorer, der her og nu kan hjælpe til opvarmningen. En beslutning Afdelingsbestyrelsen har udtrykt tilfredshed med.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

[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]

23. Søfryd - nybyggeri

Organisationsbestyrelsen er senest orienteret om sagen i september 2017.

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

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

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.

Klaprende skiferplader på facader på penthouse

KAB gennemfører spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne. Endelig beslutning træffes ved 5-års eftersynet.

Opfugtet murværk - inddækning af altanplade

Byggeskadefonden har godkendt udbedringsforslag. Der udføres nye fugtmålinger i murværket, inden endelig beslutning træffes ved 5-års eftersynet.

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 blev afholdt møde hos Kammeradvokaten den 20. september 2017 for generel opfølgning overfor garantistiller Atradius. Nyt møde afventer 5-års eftersyn.

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.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Lundegården - udlejning af erhverv

KAB har været i Ballerup for at besigtige erhvervslejemålene beliggende på Hestens Kvarter. Kvadratmeterprisen blev drøftet og mægleren blev forhørt, og man blev enige om, at sætte kvadratmeterprisen ned.

Efterfølgende er de 3 erhvervslejemål udlejet til henholdsvis en Statsautoriseret fodterapeut, en negleklub og et havecenter. Vaskeriet er i gang med at blive istandsat og vil blive udlejet til en frisør.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

25. Orientering om driftssager

Ballerup Ejendomsselskab

Amer Berbic er ansat som ejendomsserviceteknikerelev pr. den 1. februar 2018. Amer er 33 år, gift og har 1 barn (og 1 mere på vej). Amer har blandt andet en kontoruddannelse og er i gang med grundforløb 2 som ejendomsservicetekniker. Grundforløb 2 slutter den 16. januar 2018 og Amer starter hos Ballerup Ejendomsselskab den 1. februar 2018. Vi er meget tilfredse med valget og sikre på, vi får stor glæde af Amer.

Stationsgården

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

Et ekstraordinært afdelingsmøde den 13. september 2017 vedtog beslutningen om at få ombygget anlægget med YouSee som udbyder.

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

Lindevang

Desværre er 3 af 3 bestyrelsesmedlemmer fraflyttet afdelingen, hvorfor der på nuværende tidspunkt ikke er en afdelingsbestyrelse. Vi afventer det ordinære afdelingsmøde, hvor der forhåbentligt vælges en ny afdelingsbestyrelse.

Der arbejdes med at ombygge afdelingens sløjfeanlæg til et stikledningsanlæg.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

Driftsfællesskabet Egebjerggård

Servicemedarbejder Lars Juul Petersen har opsagt sin stilling og har sidste arbejdsdag den 30. november 2017. Vi er i gang med at finde hans afløser og har første samtalerunde den 23. november. Vi satser på at finde en ny servicemedarbejder der kan starte den 2. januar 2018.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

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.

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.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

Skotteparken

Ventilationsprojektet er fremsendt til godkendelse hos Ballerup Kommune. På nuværende tidspunkt afventes deres godkendelse så vi kan indkalde til et afdelingsmøde, hvor beslutningen endeligt træffes så projektet kan realiseres.

Der arbejdes fortsat på en løsning i Glashusene, så driften og afdelingsbestyrelsen 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 var til møde med afdelingsbestyrelsen for at uddybe det fremsendte tilbud. Afdelingsbestyrelsen har godkendt tilbuddet og Gaihede begynder så småt at arbejde på mulige løsninger.

Afdelingsbestyrelsen og driften har holdt møde med det øvrige vejlaug i Skotteparken. Et fint møde, hvor afdelingens budskab blandt andet var, at man ønsker at bruge Ballerup Ejendomsselskabs medarbejdere til at udføre arbejde i Ballerup Ejendomsselskabs regi. Som minimum skal der ske en regulering af den takst, de øvrige opkræves for arbejdet. Den er på 300 kr. og har aldrig været reguleret.

Tøndehvælv

Afdelingsbestyrelsens formand er fraflyttet sin bolig og efterlader således en ledig formandspost. Der holdes ekstraordinært afdelingsmøde tirsdag den 14. november 2017, hvor der vælges ny formand.

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

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

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

Afdelingens formand fraflytter afdelingen og efterlader således en ledig formandspost. I skrivende stund vides ikke om der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde eller om vi afventer det ordinære afdelingsmøde til januar 2018.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

Sønderhaven

Der er konstateret en utæthed på varme anlægget i bygning I. Forholdet er meldt til Lars Poulsen og Kornerup.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

Søfryd

Der udestår stadig nogle forhold fra byggefasen:

Klaprende skiferplader på facader på penthouse - KAB gennemfører en spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne i forbindelse med 5-års eftersynet. Den endelige beslutning vedrørende skiferpladerne træffes ved 5-års eftersynet.

Opfugtet murværk - inddækning af altanplade - Byggeskadefonden har godkendt udbedringsforslag. Der udføres nye fugtmålinger i murværket inden endelig beslutning træffes ved 5-års eftersynet.

Der er indkøbt og udlagt ny flis i alle bedene.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

Lundegården

Afdelingsbestyrelsesmedlem Erik Hulkvist har af personlige årsager forladt afdelingsbestyrelsen. Suppleant Kenneth Nielsen overtager Erik Hulkvist plads i afdelingsbestyrelsen.

Der pågår almindelig drift og vedligehold.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med følgende tilføjelser:

Ved 5-års eftersynet i Sønderhaven har det vist sig, at de sten, som skal bruges til at udbedre revner i murene, ikke produceres mere. Der arbejdes videre med forholdet.

Projektleder til Egestrædet er i gang med at blive udpeget.

26. Beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 26** oversigt over beboerklagenævnsager i Ballerup Ejendomsselskab for perioden 2014-2017.

Bilag 26: Statistik for beboerklagenævnsager 2014-2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen drøftede en sag, hvor beboerklagenævnet havde afovist at sanktionere på grund af formalia. KAB er ikke enig i, at formalia ikke var opfyldt, og har meddelt beboerklagenævnet dette. Sagen er uaktuel, da beboeren er fraflyttet.

27. Eventuelt

Repræsentantskabsmøde i 2017:

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

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 2018:

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

Ordinære afdelingsmøder i 2018:

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

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

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 28. november 2017

Udsendt den 4. januar 2018

Ellebo - tirsdag den 30. januar 2018, kl. 19.00 (i beboerhuset, Baltorpvej 51B)
Thermologica - onsdag den 31. januar 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 26. 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)

Der var ingen punkter til eventuelt.

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 18.10.