

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

Organisationsbestyrelsesmøde den 29. september 2020, kl. 17.00 i Teglværket, Egebjergvang 85, 2750 Ballerup

Til stede: *Inge Støvring Petersen, Carsten Alexander Bardram, Ole H. Andersen, Hanne Wittus, Tom Schiermer Nielsen, John Olsen og Gert Jensen (observatør)*

Afbud fra: *Jette Engel Andersen, Susann Taha og Kenneth Solhof-Nielsen*

Fra KAB: *Michael Glenvad Andersen og Sanne Kjær*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Godkendelse af mødeplan for 2021	4
Sager til beslutning:.....	4
4. Udlejningstal 2019	4
6. Forberedelse af styringsdialog.....	9
7. Målsætningsprogram.....	9
8. Anmodning om fortrinsret til seniorbofællesskab.....	13
9. Digitale møder og ejendomskontoret åbningstid	14
10. Servicecenter - følgegruppe samt status.....	16

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

11. Godkendelse af bygherrerådgiver til Ellebo II.....	17
12. Fuldmagt, tilmelding til afdelingsmøder samt aflysning af afdelingsmøde (Sønderhaven).....	18
13. Sager til orientering.....	19
Pas på huslejen - med LBF effektivitetstal	19
Ballerup Ejendomsselskab - administrativ fejl 2018/2019	22
Ellebo - status	22
Egebjergvang - 5-års eftersyn, udskiftning af døre og vinduer	23
Orientering om driftssager.....	24
14. Eventuelt.....	28
Bilag 3: Mødeplan 2021.....	4
Bilag 3.1: Mødeplan 2020.....	4
Bilag 7: Målsætningsprogram - status september 2020.....	13
Bilag 13: Opfølgningsskema "pas på huslejen - status sep. 2020.....	22
Bilag 13.1: Administrativ fejl 2018/2019 – oversigt	22

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referater fra de seneste 3 møder fremlægges til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at referaterne godkendes og underskrives af formanden.

Referat fra organisationsbestyrelsens ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 3. marts 2020, ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 13. maj 2020 samt organisationsbestyrelsesmøde den 16. juni 2020 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

Der er ikke fremkommet kommentarer. Derfor fremlægges til godkendelse og formandens underskrift.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet. For at undgå misforståelser bliver det præciseret at tilbud om "Vild med vilje" ikke blev godkendt, men blev lagt ud til den enkelte afdelings beslutning om deltagelse.

2. Revisionsprotokol

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Der er ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde foretaget indførelse i protokollen.

Revisionsprotokollen blev taget til efterretning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

3. Godkendelse af mødeplan for 2021

Organisationsbestyrelsen planlægger næste års møder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter mødeplanen og tager stilling til eventuelle ændrede prioriteringer samt ønskede punkter.

KAB har udarbejdet udkast til mødeplan for 2021. Mødeplanens formål er at give organisationsbestyrelsen et overblik til planlægning samt prioritering af punkter i 2021.

Mødeplanen er vedlagt som **bilag 3**. Mødeplanen for den resterende del af 2020 er til orientering vedlagt som **bilag 3.1**.

Bilag 3: Mødeplan 2021

Bilag 3.1: Mødeplan 2020

Organisationsbestyrelsen godkendte mødeplanen. John Olsen meldte på forhånd afbud til organisationsbestyrelsesmødet den 15. juni 2021.

Sager til beslutning:

4. Udlejningstal 2019

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter punktet og overvejer, om der skal tages nye initiativer på baggrund heraf.

Sagsfremstilling

Udlejninger 2019 for Ballerup Ejendomsselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2019 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt).

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

Der er i 2019 i alt indgået 7.801 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Ballerup Ejendomsselskab er der i 2019 indgået 285 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
15,7	9,6	35,5	27,8	38,7	38,4	11,1	4,7	6,1	9,0

Anvisninger 2016 - 2019

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2016 - 2019 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
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
2017	180	3.506	0,6	9,3	10,6	34,3	5,0	11,9	67,2	16,9	7,8	6,1	8,9	21,6
2018	152	3.229	57,8	15,5	5,92	33,8	9,21	15,4	2,63	5,5	6,58	6,2	17,7	25,5
2019	115	4.840	51,1	17,4	8,89	27,5	6,22	19,9	7,11	4,6	4,89	4,8	22,2	26,7

*(Andet = byfornyelse + særboliger + kombineret)

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 5.621 (uden 3B) boliger pr. 1 januar 2020. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling. Med 3B lyder tallet på 6.670 boliger pr. 1. januar 2020.

For Ballerup Ejendomsselskab er der pr. 1. januar 2020 52 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2015 - 2019

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

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2015	1649	44.205	4	181	1	38
2016	1649	44.288	4	126	1	34
2017	1649	44.570	9	153	4	34
2018	1649	45.200	3	187	0	23
2019	1573	57.699	3	194	1	50

*(familie, ældre og ungdom)

De permanente genhusninger er indeholdt i tallene. Organisationsbestyrelsen udtrykte tilfredsstilles med at der kun har været to udsættelser.

Organisationsbestyrelsen ønsker ingen initiativer på nuværende tidspunkt og de tog punktet taget til efterretning.

5. Tøndehvælv - udskiftning af facader og vinduer – nyudpegning til følgegruppe og status

Organisationsbestyrelsen orienteres om sagens stade og bedes tage stilling til ændring af følgegruppen samt procedure.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at afdelingsmødet afholdes efter Skema A-tilsagn samt udpeger Ann Pernille Sjøberg til følgegruppen i stedet for Linda Gallina.

Sagsfremstilling

Status

Organisationsbestyrelsen blev i november 2019 informeret om, at Pålsson Arkitekter blev valgt til at udarbejde supplerende materiale i forhold til Landsbyggefondens bemærkninger til tidligere undersøgelser foretaget af Tegnestuen Ebbe T. Højer. Pålsson Arkitekter har udarbejdet en rapport på baggrund af nedenstående.

Rapportens væsentligste punkter omhandler følgende:

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

- Facadernes tilstand, hvor råd- og svampeskader er forårsaget af manglende luftspalte mellem facadeplader og bagvedliggende isolering
- Vinduernes tilstand, som fremstår med afskallet maling, råd og kraftig opfugtning
- Defekte tætningslister, som derved ikke fungerer, som de skal
- Hårde og sprøde fuger, som derved ikke fungerer, som de skal

Rapporten kommer med følgende forslag til renoveringstiltag:

- Udskiftning af facadeplader
- Udbedring af bagvedliggende skeletkonstruktion, udskiftning af eksisterende isolering
- Påbygning af skeletkonstruktion for at isolere facaderne yderligere, og evt. forstærkning af fundament i forbindelse med udvidelse af facade
- Udvidelse af tagudhæng for at beskytte facaderne, nye tagbrædder, tagpap, tagrender og nedløb
- Etablering af luftspalte mellem facadeplader og skeletkonstruktion
- Ændring af eksisterende tagrendeløsning ved franske altaner, da disse giver anledning til vandindtrængen
- Udskiftning af vinduer og døre
- Efterisolering af tage

Ny proces

Sagen fremgår af Landsbyggefondens fremrykkede renoveringsprojekter, hvilket betyder, at der skal laves en Skema A-ansøgning i 2020.

I forlængelse af udmeldingen fra Landsbyggefonden, har administrationen modtaget en oversigt over sagens forventede økonomi og finansiering - den såkaldte finansieringsskitse.

Hvis afdelingen skal sikres, kræver det en hurtig indsendelse af Skema A til Ballerup Kommune. Efter aftale med kommunen er deadline for indsendelse af ansøgningen primo november 2020. Eftersom tidsforløbet frem mod ansøgning til kommunen er tidspresset, kan afdelingsmødets godkendelse finde sted efter fremsendelse af ansøgning til kommunen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

Det kræver, at organisationsbestyrelsen på vegne af beboerne godkender projektet, forudsat at beboerne efter indsendelse til kommunen, godkender sagen på et afdelingsmøde.

Drøftelse med følgegruppen om behandling af sagen, vil finde sted medio oktober 2020.

På baggrund af ovenstående vil administrationen ultimo oktober fremsende en ekstraordinær indstilling til organisationsbestyrelsen.

Ændring i følgegruppen

Den tidligere formand for afdelingsbestyrelsen, Linda Gallina, er afgået som formand. Derfor foreslår KAB, at Lindas post i følgegruppen i stedet besættes med den nyvalgte formand, Ann Pernille Sjøberg. Følgegruppen vil herefter bestå af:

Ann Pernille Sjøberg, Anders Søgård, Inge Støvring Petersen og Susann Taha.

Fra KAB og driften deltager driftschefen, servicelederen og projektlederen.

Økonomiske konsekvenser

Frem mod Skema A er der bevilliget 175.000 kr. Såfremt sagen bliver stemt igennem, vil udlægget blive tilbageført til boligselskabet.

Når der foreligger en Skema A-godkendelse, vender vi tilbage med proces for det videre forløb, herunder finansiering af udgifter mellem Skema A og B.

Det videre forløb

Såfremt der gives Skema A-tilsagn, igangsættes projekteringsperioden i 2021 samt udbud og licitation frem mod Skema B, forventeligt 2021.

Kommunikation

Sammen med følgegruppen udarbejdes en kommunikationsplan, som har til formål at sikre grundig beboerinformation.

Det blev påpeget at Ole Andersen tidligere været en del af følgegruppen for Tøndehvælv. Indstillingen blev godkendt af organisationsbestyrelsen med den ændring af Ole Andersen erstatter Inge Støvring. Michael Glenvad Andersen opdaterer følgegruppe.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

6. Forberedelse af styringsdialog

Organisationsbestyrelsen forbereder det årlige styringsdialogmøde med Ballerup Kommune.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen udpeger formandskabet til at deltage i styringsdialogen sammen med kundechefen og eventuelle relevante yderligere fagpersoner fra KAB.

Der er endnu ikke modtaget indkaldelse fra Ballerup Kommune til styringsdialogmøde.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

7. Målsætningsprogram

Underoverskrift

Status på målsætningsprogrammets 20 mål, som løber til udgangen af 2020.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, grundet COVID-19-situationen, at indstille til repræsentantskabet, at målsætningsprogrammet forlænges til at gælde for 2021 med, så selskabet har mulighed for at gennemføre en god proces for udarbejdelsen af nyt målsætningsprogram, hvor servicestrategien og erfaringerne fra den nuværende situation kan inddrages.

Sagsfremstilling

Af boligselskabets 20 mål er de 18 indfriet eller bliver løbende fulgt op.

Mål der er indfriet/løbende indfries under Trivsel:

- Et godt informationsniveau fra organisationsbestyrelsen til afdelingsbestyrelserne
 - Referater, relevante dokumenter og aktuelle sager findes på hjemmesiden, Mit KAB eller via beboerappen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

- En aktiv dialog mellem afdelingsbestyrelserne og beboerne
 - Blandt andet i forbindelse med følgegruppemøder og byggeudvalgsmøder, hvor afdelingsbestyrelsen bliver klædt på til at kunne besvare eventuelle beboerhenvendelser.
- Møder med et fagligt højt niveau samt indhold, der kan styrke og fastholde beboernes interesse for egen afdeling
 - Blandt andet i forbindelse med (ekstraordinære) afdelingsmøder, hvor afdelingsbestyrelser og KAB sikrer en relevant og faglig bred deltagelse af repræsentanter.
- Bestyrelsesseminarer - og fællesmøder for afdelingsbestyrelser, der sikrer en levende boligorganisation, der er observant på aktuelle problemstillinger
 - Blandt andet temadage for organisationsbestyrelse, fællesseminar for afdelingsbestyrelser, formandsmøder i driftsfællesskaberne, hvor arbejdet koordineres.
- At sikre attraktive og trygge ude- og fællesarealer, som også indbyder til ophold og aktivitet
 - Hovedparten af Lundegårdens legepladser er gennemrenoveret.
- Gennemføre sociale fælles aktiviteter for alle - og give plads til alle
 - Der gennemføres sociale aktiviteter på afdelingsniveau, i henhold til den enkelte afdelings budget for fælles aktiviteter.
- At sikre en god tone i al kommunikation
 - Understøttes blandt andet af kernefortællingen: "Vi møder beboerne med respekt, ærlighed og tillid, når vi bruger vores kompetencer til at hjælpe med deres boligopgaver. Vores mål er at løse enhver opgave, så den som et minimum holder den kvalitet og hastighed, afdelingen har vedtaget i fællesskab."

Mål der er indfriet/løbende indfries under drift:

- Effektiv, økonomisk styring af administration og byggetekniske opgaver
 - Budgetmøder med AB, som kan følge budgetterne på Mit KAB. Løbende dialog/møder med kundechef, driftschef og projektleder.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

- 3D opmåling af alle lejlighedstyper til udbud af flyttelejligheder.
- Tæt samarbejde mellem drift og afdelingsbestyrelse om budgetter og markvandringen
 - Servicerammen beskriver samarbejdet nærmere og driften afrapporterer løbende fremdrift til afdelingsbestyrelsen.
- Korte svar tider og opfølgning på alle henvendelser
 - Medarbejdernes service-regel: "Vi giver hurtig respons og løser opgaven rigtigt første gang (eller giver den videre til en der kan). Vi vurderer opgaven og er fleksibel ift. beboeren og følger op".
- Gennemføre udbud/foretage indkøb ud fra balancen af kvalitet/pris
 - Driften bruger indkøbsportalen når det er rentabelt.
- Dele ressourcer mellem afdelingerne
 - Organisationsbestyrelsen har besluttet at etablere et nyt samlet servicecenter i forbindelse med nybyggeriet i Ellebo. Bestyrelserne inviteres til et seminar med henblik på hvad servicecenteret skal rumme.

Mål der er indfriet/løbende indfries under bæredygtighed:

- Optimale energiløsninger i alle boligområder
 - Blandt andet solcelleanlæg i Ellebo, LED udebelysning i Lundegården.
- Indarbejdelse af arkitektoniske og funktionelle kvaliteter
 - Blandt andet arkitektonisk diversitet og multifunktionelle løsninger i Ellebo. LAR med attraktivt landskabelement i Teglvangen.
- Anvendelse af materialer, der kan genanvendes eller nedbrydes forsvarligt uden unødigt belastning af miljø
 - Blandt andet ved materialevalg til byggeriet af Teglvangen.
- Ressourceoptimeret vedligeholdelse

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

- Blandt andet 360 graders analyser i forhold til en effektiv drift samt dialog med AB om sammenhængen mellem økonomi og kvalitet/serviceniveau.
- Lokal afledning og nedsivning af regnvand i lokalområderne
 - Blandt andet byggesager efter Nordic Built Charteret. Byggeriet af Teglvangen er gennemført som 2020-byggeri, og der etableres LAR.
- Fremtidssikring af boliger med plads for alle
 - I nybyggeriet i Ellebo arbejdes der på at etablere seniorbofællesskaber, ungdomsboliger og små billige boliger.
- Samarbejde med kommunen om miljøtiltag
 - Der er indført kildesortering i alle afdelinger.

Tilbage er nedenstående to mål under drift, som der fortsat arbejdes på.

- At definere kvalitetsparametre, måle på dem og gennemføre kontrol af opgaver løst af eksterne leverandører og egne medarbejdere.
- For eksempel gennem evalueringsskemaer til håndværkerbesøg i boligerne. Driften arbejder på et udkast til skema.
- Gennemføre udbud på normalstandsættelse af flyttelejligheder.

Driften afventer fortsat erfaringer med 3D opmålte lejlighedstyper fra Lyngby Boligselskab samt indhentning af tilbud på opmålingen, før udbud af normalstandsættelsen af flyttelejligheder kan iværksættes.

Det videre forløb

Indeværende målsætningsprogram udløber med udgangen af 2020. Det har grundet COVID-19-situationen ikke været muligt at arbejde at planlægge og udføre et ordentligt forløb for udarbejdelsen af et nyt målsætningsprogram.

Til gengæld arbejder boligorganisationen seriøst med konkretisering og implementeringen af servicestrategien, hvor COVID-19-situationen også har nødvendiggjort flere nye tiltag.

Det foreslås derfor, at organisationsbestyrelsen indstiller til repræsentantskabet, at målsætningsprogrammet forlænges, så det gælder til og med udgangen af 2021.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

I løbet af 2021 udarbejdes forslag til nyt målsætningsprogram, som hvor servicestrategien og inddrages til lige med de erfaringer, boligorganisationen løbende gør sig med nye måder at arbejde på i lyset af COVID-19-situationen.

Bilag 7: Målsætningsprogram - status september 2020

Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille til repræsentantskabet, at målsætningsprogrammet forlænges til at gælde til udgangen af 2021.

Seminar for bestyrelserne vedrørende fælles servicecenter planlægges til start november 2021 og KAB er ved at udarbejde programmet.

Organisationsbestyrelsen vil nu prioritere:

- at alle organisationsbestyrelsesreferater lægges på hjemmesiden. KAB sikrer, at det lægges på mod betaling efter forbrugt tid.

8. Anmodning om fortrinsret til seniorbofællesskab

Organisationsbestyrelsen bedes tage stilling til en anmodning om fortrinsret til nyt seniorbofællesskab i Ellebo.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til fortrinsret til 7 husstande fra det planlagte seniorbofællesskab Vinkelbo til seniorbofællesskab i Ellebo.

KAB har modtaget henvendelse pr. mail den 31. juli 2020 fra 7 husstande vedrørende projektet, som tidligere har været med i beboergruppen til seniorbofællesskabet Vinkelbo, som desværre måtte opgives, da byggeprojektet ikke kunne hænge økonomisk sammen.

Alle 7 husstande har skrevet sig op til bolig i Ellebo og anmoder om at få fortrinsret til en bolig, da de stadig ønsker at bo i et seniorbofællesskab i centrum af Ballerup. Alle 7 husstande er fra den gamle projektgruppe fra Banegårdspladsen, og de havde alle valgt bolig, da projektet faldt.

Der åbnes for en interesseliste i Ellebo II når det nye byggeri starter.

Der er planlagt ca. 20 seniorboliger i det nye Ellebo II.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

Interesselisten ligger i kommunen og man meddeler de 7 interesserede, at de allerede nu kan rette henvendelse til kommunen. Dette fordi de har været aktive i processen og som en erkendelse af deres interesse. Det opfattes derfor ikke som en fortrinsret, men en vejledning til personer som henvender sig. Organisationsbestyrelsen er positive i forhold til at hjælpe gruppen, som har været aktive i den tidligere proces. Administrationen vil undersøge de juridiske muligheder til næste organisationsbestyrelsesmøde.

KAB vurderer, at det er inden for reglerne at tilbyde de 7 ansøgende husstande fortrinsret, naturligvis under forudsætning af, at ansøgerne opfylder kriterierne i øvrigt. Der skal dog laves en specifik aftale med Ballerup Kommune. Organisationsbestyrelsen tilkendegav, at dette er ønsket.

9. Digitale møder og ejendomskontoret åbningstid

Indledning

KAB opfordrer boligorganisationen til at evaluere erfaringerne fra Corona-nedlukningen og foreslår, at gode erfaringer bruges.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter:

- En plan for fremtidig afholdelse af organisationsbestyrelsesmøder, herunder afvikling af fysiske og digitale møder
- Erfaringer med afholdte digitale møder
- En dialog med afdelingsbestyrelserne om fremtidig afvikling af møder
- Om åbningstiderne på ejendomskontorerne skal revideres ud fra erfaringerne i perioden med Corona

Sagsfremstilling

Digitale møder

Digitale møder bliver allerede benyttet i mange sammenhænge, men Coronakrisen har fremrykket behovet for dem. Vi kan risikere, at vi ikke alle kan mødes i lang tid, fordi nogle er i risikogruppen, eller vi er for mange i forhold til regeringens udmelding om forsamlingsstørrelser.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

Digitale møder har en række fordele, da de blandt andet giver større fleksibilitet og mindsker transporttiden. De er særligt velegnede til kortere møder, informationsmøder, møder der skal indkaldes med kort frist, eller hvis deltagerne sidder fysisk langt fra hinanden.

De digitale muligheder giver afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser chancen for at revurdere mødeform og kadence.

Vil det for eksempel give mening med korte møder lidt oftere digitalt, og så kan man samle debatpunkter ved fysiske møder. Det er vigtigt at finde en god balance mellem digitale og fysiske møder.

I KAB-huset er der installeret videobar i flere mødelokaler. Den gør det muligt, at nogle kan være fysisk til stede og andre deltage digitalt.

Ejendomskontorenes åbningstider

Ejendomskontorerne i KAB-fællesskabet har i ca. to måneder været lukket for personlig henvendelse. Sager er klaret via mail, telefon eller beboerapp.

Der er nu lukket op igen, og beboerne i Ballerup Ejendomsselskab kan bestille tid enten på ejendomskontoret eller i eget hjem, så det sikres, der ikke kommer for mange på en gang.

KAB har ikke modtaget klager, men har fået en række positive tilbagemeldinger fra beboerne, f.eks. at de slipper for at stå i kø. Derudover giver det også beboerne en fleksibilitet i beboerservicen. For medarbejderne har det frigivet tid til andre opgaver og givet en større fleksibilitet i opgaveløsningen. Medarbejderne har deres mobil med sig og kan besvare opkald uden at være bundet til at sidde på kontoret. I Ballerup Ejendomsselskab er erfaringen, at mange beboere er specielt glade for ordningen med at lave aftale i hjemmet, hvilket gør det nemmere hvis man er svagt gående eller har svært ved at forklare problemet. Her kan de vise det. Derudover giver nogle beboere udtryk for, at de føler en større diskretion, da det bliver en personlig aftale. Udfordringerne har været ved nyindflytninger, hvor der kan være mange spørgsmål i den første tid.

Flere beboere har fået øjnene op for beboerapp'en, den er blevet downloadet og aktiveret 1.636 gange fra marts til april af beboere i hele KAB-fællesskabet.

Genåbning af ejendomskontorer er en lokal beslutning. KAB mener ikke, at der er hindringer for at genåbne kontorerne under forudsætning af, at sundhedsmyndighedernes retningslinjer fortsat overholdes.

Men det kan være en god anledning til at genoverveje, om der skal være de samme åbningstider som tidligere, eller om der - på baggrund af erfaringer under Corona - er mulighed for at justere åbningstid og levere service og tilgængelighed på andre måder.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

Det videre forløb

KAB tilbyder webinar om brugen af Teams (mødeværktøjet til digitale møder).

Kundecenteret indkalder til mødet og kan supportere.

- Store møde holdes digitalt når muligheden er der og vurderes i forhold til de beslutninger der skal træffes. Indtil videre vil organisationsbestyrelsen gerne afholde organisationsbestyrelsesmøder som fysiske møder og gøres kun digitale som en undtagelse, hvis omstændighederne taler for det.

- Afdelingsbestyrelsesmøder må/kan aftales individuelt i den enkelte afdeling. Afdelingsbestyrelserne træffer selv beslutning om, hvorvidt møderne skal være digitale. De kan afholdes digitalt via Skype eller Teams.

- Byggeudvalgsmøder ligges ligeledes ud til de enkelte udvalg, i respekt for situationen, størrelse og punkter på dagsordenen. Byggeudvalg undersøger selv lokalemuligheder i området.

- Der har generelt været god erfaring med afholdelse af digitale møder.

- Ønske om en vejledning til afholdelse af afdelingsmøder, situationen med covid-19 taget i betragtning.

- Der anbefales at der ikke afholdes fysiske afdelingsmøder, situationen taget i betragtning. KAB vender tilbage med bud på godkendelse af budgetter. Forslag om video-præsentation af f.eks. budget til godkendelse.

- Der bestilles stadig tid på ejendomskontorerne, hvilket der er gode erfaringer med. Beboerne har generelt taget det positivt til sig.

10. Servicecenter - følgegruppe samt status

Organisationsbestyrelsen orienteres om status på arbejdet med nyt servicecenter samt bedes bekræfte mailbeslutning om udpegninger til følgegruppe.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningen vedrørende valg til følgegruppen.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

Der er afholdt individuelle samtaler med omkring halvdelen af medarbejderne. Formålet med samtalerne har været at få et overblik over personalets uddannelser, kvalifikationer og eventuelle ønsker til arbejdsområde. Det gør arbejdet lettere, når vi begynder på en inddeling i teams. Medarbejderne er positive overfor tanken om et nyt servicecenter og har budt godt ind i forhold til samtalerne.

Organisationsbestyrelsen har pr. mail udpeget en følgegruppe bestående af John Olsen, Carsten Bardram, Ole Andersen og Inge Støvring.

Inden medio oktober forventes første skitse af det nye servicecenter på plads, som så kan fremvises for følgegruppen. KAB arbejder samtidig på programmet til det lovede seminar for bestyrelserne i efteråret 2020. Udkast til program fremlægges på mødet.

Organisationsbestyrelsen bekræftede udpegningen af følgegruppen bestående af John Olsen, Carsten Bardram, Ole Andersen og Inge Støvring Petersen.

11. Godkendelse af bygherrerådgiver til Ellebo II

Den 7. september 2020 blev der pr. mail udsendt mailhøring til organisationsbestyrelsen vedrørende godkendelse af bygherrerådgiver til Ellebo II.

Organisationsbestyrelsen blev indstillet til at godkende, at Wissenberg A/S udpeges som bygherrerådgiver for opgaven Ellebo II, ved direkte tildeling.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter udpegningen af Wissenberg A/S som bygherrerådgiver, som er besluttet via mailhøring.

I fortsættelse af processen med godkendelse af lokalplan 188 for afdelingen, blev skema A godkendt af Kommunalbestyrelsen i slutningen af maj 2020. Herfra er der en tidsmæssig ramme på 15 måneder til at udbud skal være gennemført og skema B ansøgning skal være sendt ind.

Projektet foreslås udbudt i totalentreprise med forhandling, for at sikre den bedst mulige kvalitet indenfor den økonomiske ramme. Udbudsmaterialet skal være klar til udsendelse i starten af november måned i år, hertil skal der engageres en bygherrerådgiver.

KAB har netop gennemført udbud af den nye rammeaftale for bygherrerådgivning. Den muliggør udover den kendte model med miniudbud også direkte tildeling af opgaver.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

Direkte tildeling sker efter kaskademodellen, hvor den billigste bygherrerådgiver tildeles den første opgave, den næst billigste den næste opgave og så videre.

Der er udpeget 4 firmaer i rammeaftalen og vinder er Wissenberg A/S, der også er bygherrerådgiver for KAB's nye hus, med en honorarprocent på opgaver over 80 mio. kr. på 1,35%.

Ved en entreprisum i skema A på kr. 237.985.600, og en honorarprocent på 1,35% bliver det et honorar til bygherrerådgiver på kr. 3.212.805, hvilket er indenfor grænseværdien for direkte tildeling.

Organisationsbestyrelsen bekræftede udpegningen af Wissenberg A/S som bygherrerådgiver for Ellebo II.

12. Fuldmagt, tilmelding til afdelingsmøder samt aflysning af afdelingsmøde (Sønderhaven)

Organisationsbestyrelsen har på mail taget stilling til midlertidige regler for afdelingsmøder i forbindelse med Covid-19 og bedes bekræfte beslutningerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningerne, som er truffet via mailhøring, om at acceptere maksimalt en fuldmagt pr. husstand, bede om tilmeldinger til afdelingsmøder samt aflyse afdelingsmødet i Sønderhaven.

Den 18. august 2020 blev der pr. mail udsendt høring til organisationsbestyrelsen vedrørende fuldmagt samt tilmelding til afdelingsmøder.

Grundet COVID-19 skal det lige nu være muligt at stemme ved fuldmagt til afdelingsmødet. Denne regel er ufravigelig og tilsidesætter den formulering, der står skrevet selskabets vedtægter.

Organisationsbestyrelsen blev bedt om at tage stilling til, hvordan rammerne for brug af fuldmagter skulle være.

Derudover er det lige nu tilladt at bede beboerne om at tilmelde sig afdelingsmødet på forhånd. KAB anbefalede, at Ballerup Ejendomsselskab beder beboerne tilmelde sig, så driften har en mulighed for at finde en løsning, hvis det viser sig, at der kommer flere, end lokalet kan rumme med de COVID-19 retningslinjer vi er underlagt.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

Organisationsbestyrelsen besluttede at der til afdelingsmøder kan medbringes 1 fuldmagt pr. husstand samt at der skal ske tilmelding.

Endvidere er der den 14. september 2020 pr. mail blevet udsendt høring til organisationsbestyrelsen vedrørende aflysning af det manglende afdelingsmøde i Sønderhaven. Det blev vedtaget, at man grundet det stigende smittetryk og den skærpet opmærksomhed på Covid-19, ikke ser grund til, at udsætte de i forvejen svage beboere, for en unødigt risiko. Organisationsbestyrelsen har derfor godkendt en aflysning af det manglende afdelingsmøde og godkendt budgettet, som lægger op til en huslejstigning på 0 %.

Organisationsbestyrelsen bekræftede beslutningerne. Organisationsbestyrelsen påpegede, at valget om at hver husstand højst må have fuldmagt med fra én anden husstand skal sikre, at der ikke kan komme tvivl om administrationen af fuldmagterne.

Aflysning af afdelingsmødet i Sønderhaven bekræftes ligeledes.

13. Sager til orientering

Organisationsbestyrelsen orienteres om:

Pas på huslejen - med LBF effektivitetstal

Boligselskabets fokus på effektivisering kan fortsat spores i Landsbyggefondens benchmark-effektivitetstal på landsplan.

Sagsfremstilling

Driftsudgifterne i Ballerup Ejendomsselskab lå ved baseline i 2014 væsentligt under Landsbyggefondens modelberegnete udgifter på landsgennemsnit, med 357 kr. pr. m² mod de beregnede udgifter på 432 kr. pr. m². Med boligorganisationen ønske om, at følge det gennemsnitlige sparekrav på 8,21 %, er der tale om ca. 3,8 mio. kr. for Ballerup Ejendomsselskabs vedkommende.

Med udgangspunkt i de modelberegnete udgifter, har boligselskabet som helhed i 2019 opfyldt de statsligt udmålte sparekrav, med et beregnet besparelspotentiale på -71 svarende til 9,190 mio. kr.

Det betyder fortsat, at de statsligt udmeldte sparekrav er mere end opfyldt, hvis linjen holdes, da Ballerup Ejendomsselskab har en beregnet besparelse på knap 5,44 mio. kr. mere end statslige sparekrav.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

Dette forklares med at boligselskabets faktiske driftsudgifter siden 2014, er faldet med 32 kr. pr. m2 til 325 kr. pr. m2 i 2019, kombineret med at de modelberegneede udgifter er steget med 38 kr. pr. m2 til 470 kr. i 2019.

Der arbejdes fortsat løbende med optimering af driften, selvom de statslige udmeldte sparekrav på 8.21% er indfriet.

Som følge af 360 g analysen, har Ballerup Ejendomsselskab 15 punkter, hvoraf organisationsbestyrelsen har valgt at arbejde videre med 14 af punkterne.

Status på de 14 mål som selskabet arbejder på, er oplistet nedenfor og de første 10 mål er hel/delvis indfriet eller indfries løbende:

- Indskud reguleres løbende efter BL's satser
 - Reguleringen af indskud er indført i næsten alle afdelinger, hvor indskuddet lå under det tilladte.
- Fokus på vækst – fortætning ifm. reovering af Ellebo
 - Lokalplan er udarbejdet med en byggeprocent på omkring 90%.
- Etablering af fælles servicecenter
 - Organisationsbestyrelsen har besluttet at etablere et nyt fælles servicecenter i Ellebo ifm. nybyggeriet. Beparelsespotentialerne ved bl.a. udlicitering af de grønne områder, fagentrepriseudbud samt øget robotteknologi, tænkes ind som en del af den samlede plan i forhold til bemanningen i servicecenteret.
- Beboerapp anvendes som kommunikationsværkstøj
 - Appen er implementeret primo 2019, med stor tilslutning.
- Nedsæt den faste åbningstid på ejendomskontorene
 - Pilotprojekt i Egebjergvang fortsætter med udvidet telefontid og bookning af aftale i stedet for fast åbningstid. Driften er i gang med at føre statistik i forhold til spidsbelastning samt brug af den udvidede telefontid med henblik på justering. Som følge af COVID19 har alle afdelinger måtte praktisere lignende og de gode erfaringer fastholdes.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

- Et overordnet oplæg, for eksempel om fremtidens maskinpark
 - Tænkes ind i den samlede plan for det nye servicecenter.
- Udearealer - Undersøg priser og muligheder ved udlicitering
 - Driften arbejder videre med afprøvning på de grønne områder, bl.a. "Vild med vilje" projektet i Lundegården og Ellebo.
- Fokus på udgifter og indtægter ved vaskeri og fælleslokaler
 - Driften har fokus på at ajourføre indtægter så de dækker udgifterne og flere afdelinger har ændret priser.
- Fokus på indkøb
 - Ballerup Ejendomsselskab har tilsluttet sig KAB's indkøbsportal.
- Fokus på anvendelse af energibesparende tiltag
 - De udarbejdede energirapporter peger på enkelte energioptimeringstiltag, blandt andet udskiftning af varmepumper samt udskiftning af døre/vinduer. Udskiftningerne integreres i byggesagerne og i Egestrædet udskiftes blandt andet døre/vinduer.

Der arbejdes fortsat på at indfri nedenstående fire mål:

- Udbud på flyttelejligheder
 - Udlicitering af fagentrepriser på henholdsvis maler, rengøring- og gulvarbejde, forudsætter at lejlighedstyperne bliver korrekt opmålt med 3D, hvilket ikke er iværksat endnu. Afventer Lyngby Boligselskab for erfaringer ifm. flyttesyn. Der skal afsættes midler til 3D opmålingen på budgettet.
- Fokus på sortering af affaldet
 - Ballerup kommune indførte sortering primo 2020 og der arbejdes fortsat på affaldsløsninger, som matcher i flere afdelinger. Egebjergkvarteret har således implementeret affaldsløsning med spande. I Lundegården har ejendomsteknikker-eleven affaldsløsning som sit afgangsprøje.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

- Fokus på beboernes sorteringsadfærd
 - Kampagner, nudging, konkurrencer og andre initiativer som kan understøtte korrekt sorteringsadfærd, afventer implementering af sorteringssystemer i alle afdelinger.
- Færdiggør vedtægter og driftsaftaler - Opstramning på ejerforening og grundejerforening i Søfryd og Sønderhaven
 - Endeligt udkast til vedtægter og driftsaftale for Sønderhaven afventer Ballerup Kommune. Er forsinket grundet COVID-19.

Bilag 13: Opfølgningsskema "pas på huslejen - status sep. 2020

Ballerup Ejendomsselskab - administrativ fejl 2018/2019

KAB har gennemgået alle udlejninger med tomgang i 2018 og 2019, hvor udlejningen desværre stadig havde lidt udfordringer med indkøringen af nyt system. Der er fundet i alt 7 sager, hvor KAB har forsinket processen i den 2-årige periode. KAB har derfor kompenseret selskabet samlet 11.230 kr.

Bilag 13.1: Administrativ fejl 2018/2019 – oversigt

Ellebo - status

Helhedsplan blok 4 og 1-års gennemgang blok 3, samt nybyggeri Ellebo II, etape 1.

Blok 4 er under udførelse og følger tidsplanen, der blev afholdt rejsegilde den 3. september 2020, hvor der også var mulighed for at se to færdige boliger. Opgang 79 afleveres til driften den 23. september 2020.

Blok 3 har haft 1-års gennemgang den 18. maj 2020 og den 27. maj 2020. Der er udsendt spørgeskemaer til beboerne vedrørende skjulte fejl og mangler, der er afleveret til ejendomskontoret.

Opfølgning på udbedring og tilbagemelding til beboerne er fortsat i proces, dette har trukket ud som følge af forskellige omstændigheder, en entreprenørs konkurs og COVID-19, men er undervejs.

KAB udarbejder et forslag til omfang af udbedring til drøftelse i byggeudvalget, hvorefter udbedring af de sidste mangler og tilbagemelding til hver enkelt beboer vil kunne ske.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

Første etape af nybyggeriet - i alt 176 nye boliger er sat i gang.

Ingeniørfirma Wissenberg er blevet godkendt af OB, som bygherrerådgiver (se punkt 11), og de er gået i gang med udarbejdelse af udbudsmaterialet til EU-udbud af opgaven i totalrådgivning med forhandling.

I udbudsfasen tilknyttedes Arkitekt Lars Steffensen, tidligere Henning Larsen, som konsulent i forhold til arkitektur og Thing & Brandt, som Landskabskonsulent.

Det forventes at invitation til prækvalifikation kan udsendes i starten af november 2020.

Salg af byggeretter til privat er fortsat i proces hos KAB. Der er ligeledes sat en udstykning af grunden i gang hos LE34, samt udarbejdelse af vedtægter til en grundejerforening hos Kammeradvokaten – sådan at alt kan være parat til et salg.

Egebjergvang - 5-års eftersyn, udskiftning af døre og vinduer

Center for Byggeri og Byomdannelse (CfBB) har i henhold til gældende bekendtgørelse (AB92) og efter lov om offentlig støtte og i samråd med afdelingen gennemført eftersynet efter Byggeskadefondens regler. CfBB har modtaget 5-års eftersynsrapporten i maj 2019, og der har været afholdt rettidigt 5-års eftersynsmøde den 24. oktober 2019.

Sagsfremstilling

På eftersynsmødet den 24. oktober 2019 blev følgende behandlet:

Revner i inddækningen

Der blev ved 1-års eftersynet konstateret, at der var svigt i bolig 207. Entreprenøren redegjorde for, at disse inddækninger ikke har været en del af projektet, samt at dette allerede var afklaret ved 1-års eftersynet. Reklamationen bortfalder og overgår til driften.

Ovenlys - afstand fra fals til tagsten samt mangelfuld inddækning

Der var et meget ringe grundlag for målinger af afstand mellem fals og tagsten, og da driften ikke har oplevet problemer med vandindtrængen fra ovenlysvinduerne, bortfalder reklamationerne.

Yderdør - fugebånd

Byggeskadefonden har observeret mørnet og manglende fugebånd, men da dette arbejde ikke har været en del af projektet, bortfalder reklamationen, og forholdet overgår til driften.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

Kviste - inddækninger slår fra og eller har revner

Byggeskadefonden har erfaret, at inddækningerne omkring kviste har revner og slår fra. Det erfares ligeledes, at dette arbejde ikke har været en del af projektet. Reklamationen bortfalder, og forholdet overgår til driften.

Vinduer - vinduesrammer slutter ikke tæt

Vinduesrammer ses ikke at være monteret, således at tætningslisten slutter tæt hele vejen rundt, hvilket giver anledning til trækgener og mulighed for vandindtrængen ved slagregn. Entreprenøren, Einar Kornerup, har udbedret forholdene samt de forhold, der var konstateret ved indsamling af spørgeskemaer.

Med afsæt i ovenstående afsluttes 5-års eftersynet og entreprenørens garanti frigives.

Orientering om driftssager

Generelt

Der arbejdes løbende med afdelingernes regulativer, hvor vi laver tilretninger og konverterer til nye skabeloner.

Efter at vores tidligere serviceleder i Egebjerg har søgt nye udfordringer og er stoppet, har vi allerede nu taget første skridt mod et fælles servicecenter og indledt et driftssamarbejde, der omfatter 9 afdelinger i Ballerup ejendomsselskab.

Gert som er ny serviceleder er sammen med det samlede personale i området gået til opgaven med stor passion og ildhu, hvilket flere beboere har bemærket og positivt påtalt, ved at de har bemærket flere medarbejdere i områderne til trods for ferieafholdelse m.m. Det betyder også, at vi med personalets kompetencer og ressourcer kan udføre flere opgaver selv.

Stationsgården

Varmecentralerne er blevet besøgt af KAB's energi- og varmekonsulent, som konstaterer at de stadig er kritiske og trænger til en gennemgribende reovering. Driften forsøger med den almindelige service at holde liv i centralerne, og der er derfor blandt andet behov for service på ekspansionsbeholderne.

Driften holder stadig øje med rottesituationen i de grønne arealer, og det ser ud til at der ikke er helt den samme aktivitet som tidligere.

Ellebo

Aftalen med YouSee og Verdens TV om opgangsvis opsigelse af aftalerne og opgangsvis overgang til administration hos YouSee ser ud til at forløbe uden de store udfordringer.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

Der arbejdes stadig med afhjælpning af mangler fra 1 års-gennemgangen, hvor man er ved at sammenkøre data fra afleveringsforretningen. Entreprenøren har afvist en del punkter, hvorfor en samkøring er nødvendig for at se, hvad der er af gengangere. En del fejl fra Byggeskadefondens gennemgang er allerede afhjulpet.

På havesiden i blok 3 er der gravet et langt regnvandsbassin til at opsamle vandet i forbindelse med skybrud. Det kunne konstateres, at vandet ikke kunne komme væk og derfor oversvømmede forhaverne og terrasserne ved de første skybrud.

Det ser ud til at fungere, men fortæller også, at vandet har svært ved at komme væk grundet jordbundsforholdene, hvilket vi skal være opmærksomme på når arealerne skal etableres.

Afdelingen er mere end halvvejs med de driftsmæssige renoveringer af blok 4, og det ser ud til at gå efter planen, hvilket betyder at den sidste opgang kan flytte ind den 15. november 2020, som planlagt.

De lyse timer går på hæld, hvilket har bevirket at der blive mørkt på vejen rundt i Ellebo, da lysmasterne er sat ud af drift. Vi har derfor fået etableret en midlertidig belysning, så man kan orientere sig.

Der er i afdelingen lavet udkast til nyt haveregulativ.

Egebjergvang

I forhold til problemet med larm fra skorstenen har Gastech været på sagen. For at løse problemet har driften etableret en ekstra føler ude og lavet en andet set up på kedlen. Det gør, at der kommer et kald på varme tidligere og derfor kan maxdriften minimeres på anlægget og derved også støjen.

Der er afholdt markvandring i afdelingen, hvor der bl.a. var et stort ønske om fældning og beskæring af træerne i området. Arbejdet pågår i skrivende stund og kan udføres primært med egne medarbejdere grundet driftssamarbejdet. Derudover blev der talt om udvidelse af døre på affaldsskurene, da skraldemanden ikke må tømme fra dem. Endvidere vil man afsætte midler til reparation af fodhegn på p-arealerne, som er ved at gå i forrådnelse.

Skotteparken

SEAS/NVE har den 2. september 2020 meddelt, at de inden for 3 uger er klar med et løsningsforslag til udskiftning/renovering af varmforsyning i Skotteparken samt forslag til drift og finansiering. Som tidligere nævnt, er ideen at etablere et hybridanlæg med forsyning via varmepumpe og gas.

Der er blevet afholdt møde i vejlaugget, hvor tilstanden på veje blev drøftet og beset. Der blev givet tilsagn om udskiftning af 12 lamper til gadebelysning.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

De gamle lamper sættes i depot og bruges til reservedele, da de en udgået af produktion og derfor svær at få dele til. Ladestandere til elbiler var også på dagsordenen og det er et generelt stort ønske og et stigende behov, da der bliver flere og flere elbiler. Der arbejdes videre med ønsket, og der kigges på forskellige løsninger og set-ups.

Der er ligeledes blevet afholdt markvandring i afdelingen, hvor der var fokus på vejanlæg som visse steder trænger til renovering. Udfordringen er, at det skal ske i samarbejde med Vejlauget med fordelingsnøgle, som ikke er i afdelingens favør.

Egestrædet

Udfordringer med rotter i en lejlighed har trukket ud, og beboerne har været genhuset i forløbet. Som antaget er rotterne kommet ind af et afløb på badeværelset og har derfra gnavet sig gennem til de forskellige rum. Der er pt. taget ca. 16 rotter i lejemalet. Skaden er dækket af forsikringen, da det er som følge af brud på installationerne. Bruddet er renoveret, og lejemalet er konstateret fri for skadedyr og næsten klar til indflytning igen.

Derudover er renoveringssagen med af udskiftning af afdelingens glaspartier og taget på glashuset igangsat. Dette ikke helt uden udfordringer da antallet af døre er forkert angivet i materialet, hvilket betyder at der mangler 52 døre i projektet. I første omgang gør det et stort indhug i de afsatte midler til uforudsete udgifter. Det undersøges, om der kan pålægges et rådgiveransvar for dækning af nogle af ekstraomkostningerne som følge af manglerne. Man er startet op på renovering af Glashuset, og 6 ugers varslinger er omdelt for opstart i boligerne.

Sønderhaven

Der er afholdt driftsmøde i afdelingen hvor der blev orienteret om, at kommunen gerne vil lave yderligere affaldssortering på plejecentret, hvilket bliver på bekostning af containere til småt brændbart. KAB tager kontakt til kommunen så det sikres, at det bliver gjort, så det ikke kommer til at betyde yderligere håndtering af affald for driften.

Derudover blev det på mødet besluttet at etablere postkasseanlæg ude på gavlen, da der er udfordringer med at komme ind i opgangene.

Søfryd

Et par af afdelingens terrasser har udfordringer med, at terrassebrædderne begynder at rådner. De er godt nok 7 år gamle, men det er lige tidligt nok taget i betragtning, at de er blevet behandlet tidligere. Hvis tendensen fortsætter, skal der afsættes flere midler til udskiftning og vedligeholdelse på afdelingens langtidsplan. Det tages med på den kommende markvandring.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

Teglvangen

Afdelingen har som ønsket fået etableret deres legeplads på området mellem blokkene. Ellers pågår der almindelig drift.

Lundegården

Afdelingen har fået installeret selskabets første robotklipper, hvilket ser ud til at blive en succes. Den kører på et område med multibane, og hvor der færdes mennesker. Den holder området fint, og det ser ud til, at den kan få lov til at køre i fred uden at der bliver lavet hærværk m.m. Når sæsonen er færdig, vil driften sammen med bestyrelsen evaluere forsøget med robotklipperen og evt. indkøbe nogle flere til næste sæson.

I forhold til affaldssorteringen i området har driftschefen afholdt møde med Daniel fra Vestforbrænding og selskabets elev som udarbejder projekt og oplæg til valg af affaldsløsning. Driftschefen forventer at kunne have en afklaring færdig til det ordinære afdelingsmøde, hvilket også er meddelt til kommunen og Vestforbrænding.

Afdelingens omlægning af ca. 600 m² jord ud mod Jonstrupvej til "Vild med Vilje" har vakt opsigt og stor ros, ikke mindst til kommunen som folk troede stod bag omlægning af arealet. Afdelingen har fået overfløjet området med drone, så driften nu har materiale til bl.a. opmåling og indhentning af tilbud på udskiftning af f.eks. hegn, tage og belægninger. Derudover kan det være med til at give et overblik over bygninger i de enkelte haver og få lavet en registrering af disse. Registreringen skal bruges til at lave en samlet byggeansøgning til kommunen, hvilket reelt kræves i hvert enkelt tilfælde. Derudover har både kommunen og afdelingen en interesse i at BBR bliver ajourført.

I skrivende stund er der ved at blive udført en prøveforing af kloakken i Lammets kvarter 9-10-11 og 12, hvor hoved- og stikledninger fores. Resultatet heraf skal danne grundlaget for den store entrepris med at få foret alle hoved- og stikledninger i afdelingen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

Organisationsbestyrelsen er glade for at nå deres mål, men giver også udtryk for ikke at være tilfreds med regeringens tiltag og brug af den almene sektors midler.

Orientering om status på affaldssituationen. Lundegården er den eneste afdeling, hvor Lundegården har et udestående som der arbejdes på.

Der har været lidt fejl på beboer App'en som KAB har lagt sig i selen for at løse. KAB undersøger medarbejdernes uddannelse i brug af App'en.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 29. september 2020

Udsendt den 28. oktober 2020

Organisationsbestyrelsen udtrykte bekymring i forhold til Egestrædets byggesagen og den manglende registrering af døre. Spørgsmålet er om der kan drages et ansvar, hvilket er ved at blive afklaret.

14. Eventuelt

Ordinære afdelingsmøde i 2021:

Lindevang - mandag den 25. januar 2021, kl. 17.00 (Ellebos beboerhus, Baltorpvej 51 B)

Ellebo - tirsdag den 26. januar 2021, kl. 19.00 (i beboerhuset, Baltorpvej 51B)

Thermologica - onsdag den 27. januar 2021, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Stationsgården - torsdag den 28. januar 2021, kl. 19.00 (i beboerlokalet, Centrumgaden 35)

Tøndehvælv - mandag den 1. februar 2021, kl. 19.00 (i beboerhuset, Egebjerg Bygade 115)

Egebjergvang - tirsdag den 2. februar 2021, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Skotteparken - onsdag den 3. februar 2021, kl. 19.00 (i Mosaikhuset, Skotteparken 51)

Egestrædet - mandag den 8. februar 2021, kl. 19.00 (i Glashuset, Agernskrænten 33)

Lundegården - tirsdag den 9. februar 2021, kl. 19.00 (på Bondegården, Kattens kvarter 33)

Teglvangen - onsdag den 10. februar 2021, kl. 19.00 (i Teglværket, Egebjergvang 85)

Sønderhaven - torsdag den 11. februar 2021, kl. 19.00 (i Caféen, Søndergårds Alle 100)

Søfryd - mandag den 1. marts 2021, kl. 19.00 (i Caféen, Søndergårds Allé 100)

Organisationsbestyrelsesmøder i 2020:

Tirsdag den 17. november 2020, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Organisationsbestyrelsesmøder i 2021:

Tirsdag den 16. marts 2021, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Tirsdag den 15. juni 2021, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Tirsdag den 14. september 2021, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Tirsdag den 16. november 2021, kl. 17.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Repræsentantskabsmøde i 2020:

Tirsdag den 1. december 2020, kl. 19.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Repræsentantskabsmøde i 2021:

Tirsdag den 30. november 2021, kl. 19.00, i Beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 20.50.