

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

## Organisationsbestyrelsesmøde den 17. november 2020, kl. 17.00, i Caféen (i Lundegården), Kattens kvarter 33, 2750 Ballerup

**Til stede:** *Inge Støvring Petersen, Tom Schiermer Nielsen, Jette Engel Andersen, John Olsen, Ole H. Andersen, Carsten Alexander Bardram, Kenneth Solhof-Nielsen og Susann Taha*

**Afbud fra:** *Hanne Wittus og Gert Jensen (observatør)*

**Fra KAB:** *Marianne Vittrup, Michael Glenvad Andersen, Finn Larsen (under punkt 17), Mick Holm Kristensen (deltog digitalt under punkt 2, 6 og 7) og Søren Enøe-Jensen (revisionen)*

### Indholdsfortegnelse

Selskabet: .....	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Organisationsbestyrelsen .....	4
Sager til beslutning:.....	5
4. TEMA: Årsberetning og status på målsætningsprogram for Ballerup Ejendomsselskab.....	5
5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2019/2020.....	7
6. Selskabets driftsbudget 2021/2022.....	10
7. Stationsgården - helhedsplan og tagboliger, status.....	11

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

8. Tøndehvælv - godkendelse af Skema A for helhedsplan efter ønske fra Landsbyggefonden om fremrykning af sag.....	13
9. Egestrædet - klage angående tællefejl i byggesag om renovering.....	16
10. Gaver KAB 100 år.....	17
11. Upcycling af byggematerialer.....	18
12. Bestyrelseshonorar 2020.....	20
13. Tilbud om uddannelse til medarbejdere med fokus på bæredygtighed.....	21
14. Digitale værktøjer til afdelingsmøder.....	24
Sager til orientering:.....	27
15. Organisationsbestyrelsen orienteres om:.....	27
Ellebo - status.....	27
Lindevang - status.....	28
16. Eventuelt.....	29
17. Udlejningsaftale - forsøgsordning.....	30
18. Ballerupaftalen (ekstra punkt).....	30
Bilag 2: Revisionsprotokol.....	4
Bilag 4: Udkast til årsberetning 2019/2020.....	7
Bilag 4.1: Status på målsætningsprogram 2016-2020.....	7
Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2019/2020.....	10
Bilag 6: Selskabets budget for 2021/2022.....	10
Bilag 8: Tøndehvælv, Skema A ansøgningsbrev.....	15
Bilag 8.1: Finansieringsbudget_20200929_skema A.....	15
Bilag 8.2: Beboerinformation om afstemning.....	15
Bilag 9: Klage.....	16
Bilag 9.1: Svar fra KAB's byggeafdeling.....	16
Bilag 9.2: Aftaleseddel fra entreprenøren.....	16
Bilag 11: Folder, Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet.....	20
Bilag 13: "Lad Det GRO".....	24
Bilag 18: Detailaftalen.....	31
Bilag 18.1: Konsekvensrettet bilag til detailaftalen.....	31

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

## Selskabet:

### 1. Godkendelse af referat

Referatet fra seneste afholdte organisationsbestyrelsesmøde fremlægges til godkendelse.

#### Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives af formanden.

Referat fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 29. september 2020, er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

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

*Det blev noteret, at Sanne Kjær deltog på mødet, mens Marianne Vittrup og Gert Jensen var fraværende.*

*Til punkt 8 "Anmodning om fortrinsret til seniorbofællesskab" blev det præciseret, at 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.*

*Med disse kommentarer godkendte organisationsbestyrelsen referatet.*

### 2. Revisionsprotokol

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

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

*Regnskaberne er revideret med blanke påtegninger.*

*Revisor roste årsberetningen, som er fornuftig og gennemarbejdet.*

*Organisationsbestyrelsen er tilfredse med henlæggelsesniveauet, men ønsker fokus på at formindske tab ved fraflytning.*

*Med de kommentarer tog organisationsbestyrelsen revisionsprotokollen til efterretning.*

### 3. Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsens sammensætning for nærværende:

Navn:	På valg i år:
Inge Støvring Petersen, formand	2020
Susann Taha, næstformand	2021
Carsten Alexander Bardram	2021
Hanne Wittus	2020
Jette Engel Andersen	2020
John Olsen	2020
Ole H. Andersen	2020
Kenneth Solhof-Nielsen	2021
Gert Jensen, personalerepræsentant, observatør	2020
Tom Schiermer Nielsen, udpeget af Ballerup Kommune	2021

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

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

Følgende organisationsbestyrelsesmedlemmer er på valg i 2020: Inge Støvring Petersen, Hanne Wittus, Jette Engel Andersen, John Olsen og Ole H. Andersen.

Serviceleder Gert Jensen blev på personaleforeningens møde den 26. juni 2018 genvalgt, for en 2-årig periode, som personalerepræsentant i Ballerup Ejendomsselskabs organisationsbestyrelse (Gert sidder som observatør i organisationsbestyrelsen). Grundet Corona er personaleforeningsmødet desværre udskudt og afholdes først i 2021. Gert fortsætter indtil da som personalerepræsentant.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## Sager til beslutning:

### 4. TEMA: Årsberetning og status på målsætningsprogram for Ballerup Ejendomsselskab

Organisationsbestyrelsen aflægger årsberetning til repræsentantskabet. Som en del af årsberetningen fremlægges også status på målsætningsprogrammet.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning inklusiv eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 1. december 2020 samt beslutter nye mål for det kommende år.

#### Sagsfremstilling

Udkast til årsberetning vedlægges til organisationsbestyrelsens behandling med henblik på godkendelse af den endelige årsberetning (**bilag 4**).

Organisationsbestyrelsen har besluttet at indstille til repræsentantskabet forlænge nuværende målsætningsprogram til udgangen af 2021, som følge af COVID-19.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

På den måde bliver det muligt for organisationsbestyrelsen at imødekomme en inddragende proces, hvor afdelingsbestyrelserne inviteres til at bidrage til udformningen af et nyt målsætningsprogram. Et samlet seminar for alle afdelingsbestyrelserne er således sat til at afholdes i efteråret 2021.

I målsætningsprogrammets 20 mål, har boligselskabet indfriet og/eller indfrier løbende 18 mål. Der bliver således løbende arbejdet på at indfri de 7 mål under trivsel, som omhandler formidling, sociale aktiviteter samt mødeafholdelse. Af de 6 mål som er defineret under drift, er 5 af målene delvist indfriet og/eller indfries løbende. De sidste 7 mål under bæredygtighed er indfriet og/eller indfries løbende, når det viser sig muligt i forbindelse med byggesagerne.

Dertil har organisationsbestyrelsen siden sidste år, særligt arbejdet videre med de fysiske rammer af Fremtidens Service i forhold til det nye servicecenter.

Status på målsætningsprogram vedlægges til orientering som **bilag 4.1**.

Som led i Pas på huslejen, har organisationsbestyrelsen valgt at arbejde videre med 14 af de 15 mål, som blev anbefalet af 360 gr. analysen, hvoraf 10 af målene er hel/delvist indfriet og/eller indfries løbende. Selvom de udmeldte statslige sparekrav på 3.8 mio. kr. i Ballerup Ejendomsselskab, er mere end indfriet med en beregnet besparelse på lidt over 9 mio. kr., arbejder driften fortsat på løbende optimering i afdelingerne.

På basis af målsætningsprogram og egenkontrol satte organisationsbestyrelsen sidste år 5 mål for den kommende periode:

- *Den opnåede besparelse på organisationsniveau fastholdes i det kommende regnskabsår. Målet er opfyldt, og besparelsen er udbygget*
- *Der tages beslutning om eventuelt nyt, samlet servicecenter, som vil kunne give yderligere effektiviseringer i driften. Målet er opfyldt*
- *Boligorganisationen implementerer nye retningslinjer for service på servicecentrene. Boligorganisationen besluttede at afprøve et anderledes servicekoncept i et driftsfællesskab. Konceptet blev afprøvet i alle driftsfællesskabet pga. Covid-19. Der har været gode erfaringer med øget telefontid og personligt fremmøde efter aftale*
- *At definere kvalitetsparametre, måle på dem og gennemføre kontrol af opgaver løst af eksterne leverandører og egne medarbejdere: Målet er ikke gennemført*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

- *Udarbejdelse af nyt målsætningsprogram for 2021-2025.* Målet er ikke gennemført, da organisationsbestyrelsen ønsker en tæt dialog med afdelingsbestyrelserne, som ikke har været muligt pga. Covid-19

Det foreslås at arbejde videre med de to sidste mål samt tilføje to mål:

- *Boligorganisationen projekterer nyt servicecenter og får lagt plan for etablering*
- *Boligorganisationen udvikler servicestrategien med nye mål for service til både beboere og afdelingsbestyrelser*

Organisationsbestyrelsen bedes drøfte om det nye målsætningsprogram i højere grad bør udformes som en samlet strategi, hvor servicestrategien samt eksisterende mål og erfaringer med nuværende målsætningsprogram integreres.

## **Bilag**

Bilag 4: Udkast til årsberetning 2019/2020

Bilag 4.1: Status på målsætningsprogram 2016-2020

*Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen til fremlæggelse på repræsentantskabsmødet og godkendte samtidig de foreslåede mål. Dog ønskes sætningen om servicecentrets centrale placering fjernet. Der tilføjes, at lokalt kendskab og nærhed er et hovedprincip.*

*Organisationsbestyrelsen vil gerne arbejde hen i mod at udarbejde en samlet strategi for selskabet og så sætte mål årligt i forbindelse med årsberetningen og egenkontrollen. Strategien skal blandt andet omfatte service til beboere og afdelingsbestyrelser, samarbejde og kommunikation i boligorganisationen, personaleforhold og bæredygtighed.*

## **5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2019/2020**

Årets resultat pr. 30.6.2020 for boligorganisationen udviser et overskud på 346.013 kr., som henlægges til arbejds kapitalen, således at denne udgør 9.332.221 kr.

Den samlede egenkapital for boligorganisationen er herefter 34.043.593 kr., hvoraf dispositionsfonden udgør 24.711.372 kr.

Den samlede balancesum for boligorganisationen er på 199.529.400 kr.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

Generelt for alle afdelinger kan det bemærkes, at der har været et negativt afkast for investeringsforeningerne, dette betyder, at alle afdelinger har haft renteudgifter, hvor vi normalt ser renteindtægter. Dette til trods er det kun 1 afdeling der ikke kommer ud med et overskud, hvilket blandt andet skyldtes effektiviseringer/besparelser i driften.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender de fremlagte regnskaber med ovenstående bemærkninger.

Resultatopgørelsen for de enkelte afdelinger udgør følgende:

### Selskabets og afdelingernes regnskab for 1.7.2019 - 30.6.2020

#### 47 Ballerup Ejendomsselskab

Selskabets regnskab for tiden 1.7.2019 til 30.6.2020 balancerer med 31.494.857 kr. og slutter med et overskud på 346.013 kr., der henlægges til arbejdskapitalen.

Selskabets dispositionsfond udgør 24.711.372 kr. inklusiv indskud i Landsbyggefonden, hvilket svarer til 15.475 kr. pr. lejemålsenhed. Den disponible andel udgør 2.656.295 kr., hvilket svarer til 1.663 kr. pr. lejemålsenhed.

#### 47-1 Stationsgården

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2019 til 30.6.2020 balancerer med 8.063.535 kr. og slutter med et overskud på 145.577 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 22.669.212 kr.

#### 47-2 Ellebo

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2019 til 30.6.2020 balancerer med 12.353.215 kr. og slutter med et underskud på 161.604 kr.

Status balancerer med 633.179.275 kr.

#### 47-9 Egebjergvang

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2019 til 30.6.2020 balancerer med 11.622.573 kr. og slutter med et overskud på 659.176 kr., heraf anvendes 485.640 til afvikling af egenfinansiering og 173.536 overført til opsamlet resultat.

Status balancerer med 127.582.787 kr.



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

## **47-10 Lindevang**

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2019 til 30.6.2020 balancerer med 884.179 kr. og slutter med et overskud på 70.442 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 9.453.578 kr.

## **47-12 Skotteparken**

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2019 til 30.6.2020 balancerer med 7.524.036 kr. og slutter med et overskud på 550.960 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 126.278.904 kr.

## **47-13 Tøndehvælv**

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2019 til 30.6.2020 balancerer med 2.243.207 kr. og slutter med et overskud på 29.362 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 34.229.260 kr.

## **47-14 Egestrædet**

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2019 til 30.6.2020 balancerer med 3.329.175 kr. og slutter med et overskud på 165.140 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 54.254.372 kr.

## **47-15 Thermologica**

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2019 til 30.6.2020 balancerer med 591.488 kr. og slutter med et overskud på 16.678 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 10.478.875 kr.

## **47-16 Sønderhaven**

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2019 til 30.6.2020 balancerer med 7.692.456 kr. og slutter med et overskud på 60.132 kr., heraf anvendes 25.000 til afvikling af egenfinansiering og 35.132 overført til opsamlet resultat.

Status balancerer med 147.773.772 kr.

## **47-17 Søfryd**

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2019 til 30.6.2020 balancerer med 6.133.828 kr. og slutter med et overskud på 9.904 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 127.565.955 kr.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

## **47-22 Teglvangen**

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2019 til 30.6.2020 balancerer med 4.235.897 kr. og slutter med et overskud på 684.401 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 90.630.276 kr.

## **47-30 Lundegården**

Driftsregnskabet for tiden 1.7.2019 til 30.6.2020 balancerer med 78.317.973 kr. og slutter med et overskud på 56.571 kr., der anvendes til afvikling af underfinansiering.

Status balancerer med 1.415.687.006 kr.

Selskabets og afdelingernes regnskaber 2019/2020 (**bilag 5**) fremtræder uden underskrifter fra revisionen, men er revideret og vil blive underskrevet inden selve organisationsbestyrelsesmødet.

Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2019/2020

*Det blev bemærket, at Teglvangens regnskab gælder fra 1/7-2019, selv om der i teksten står 1/11-2019 (er tilrettet).*

*Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne.*

## **6. Selskabets driftsbudget 2021/2022**

Selskabets budget for 2021/2022 vedlægges som **bilag 6**. Budgettet indeholder en budgetreserve på 56.000 kr. og forudsætter ikke en stigning i nettoadministrationsbidrag, således at nettoadministrationsbidraget for 2021/2022 forsat vil udgøre 4.903 kr. pr. lejemålsenhed.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender Ballerup Ejendomsselskabs budget for 2021/2022.

Bilag 6: Selskabets budget for 2021/2022

*Organisationsbestyrelsen godkendte budgettet.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

## 7. Stationsgården - helhedsplan og tagboliger, status

### Indledning

Status for helhedsplan og nye tagboliger, samt indstilling til organisationsbestyrelsen om indhentning af rådgiverydelse for byggesagen, ny forretningsføreraftale, samt aftale om køb og salg af byggeret.

### Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender, at der tilknyttes totalrådgiver til sagen ved brug af KAB's rammeaftale for totalrådgivning
- at organisationsbestyrelsen bemyndiger formandskabet til at underskrive ny forretningsføreraftale, hvor både helhedsplan og tagboliger er indeholdt
- at organisationsbestyrelsen bemyndiger formandskabet til at godkende og underskrive aftale om køb og salg af byggeret til tagboliger

### Sagsfremstilling

Helhedsplanen i Stationsgården (skema A), herunder at 25 nye tagboliger oprettes som en del af den nuværende afdeling 47-1 Stationsgården, blev vedtaget ved urafstemning den 23. oktober 2020 med 72 % stemmer for og 28 % stemmer imod ud af en afstemningsdeltagelse på 57 %. Ballerup Kommunes godkendelse af Skema A og Landsbyggefondens tilsagn af juni 2020 er dermed ikke længere betinget.

Næste skridt er på den baggrund at få tilknyttet en totalrådgiver til at varetage byggesagen i Stationsgården for henholdsvis renovering og tagboliger. Sagerne adskilles økonomisk, på grund af særskilt finansiering, men udbydes og håndteres som én byggesag. KAB anbefaler at gøre brug af KAB's nyligt indgåede rammeaftale for større renovering.

Opgaven kan tildeles direkte til den rådgiver på rammeaftalen, der "står for tur" efter et rotationsprincip. I dette tilfælde vil det være Arkitema.

Med skema A for helhedsplanen er forudsat, at der efterfølgende opnås skema A til tagboliger/nybyggeri.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

Ballerup Kommune har bedt om, at der med ansøgningen om Skema A foreligger en aftale om køb og salg af byggeret mellem henholdsvis 47-01 Stationsgården, som sælger, og ny afdeling for tagboligerne som køber. Aftalen er under udarbejdelse ved advokatfirma.

Skema A for tagboliger/nybyggeri forventes behandlet i Ballerup Kommune i december 2020 eller januar 2021.

Den samlede byggesag kræver, at der dispenseres fra gældende lokalplanforhold for området i forhold til den tilladte bebyggelsesprocent og udnyttelse af tagrum. Ansøgning om dispensation indsendes til Ballerup Kommune mellem Skema A og Skema B. Kommunen har oplyst, at de forventer at kunne give dispensation.

Forretningsføreraftale mellem KAB og Ballerup Ejendomsselskab er indgået i februar 2019. Aftalen omfatter kun helhedsplanen, dog til en noget højere forventet anskaffelsessum end vi er kommet frem til med Skema A. KAB vil derfor udarbejde en ny forretningsføreraftale, der omfatter begge sager og vedlagt begge skema A budgetter.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ud fra en forventet anskaffelsessum i Skema A for helhedsplanen på 150.290.424 kr. inkl. moms er byggesagshonoraret beregnet til 3.616.000 kr. inkl. moms.

Ud fra en forventet anskaffelsessum i Skema A for tagboligerne på 42.724.750 kr. inkl. moms er byggesagshonoraret beregnet til 1.137.674 kr. inkl. moms.

Ny forretningsføreraftale vil dermed i alt omfatte et forventet byggesagshonorar på 4.753.674 kr. inkl. moms på baggrund af samlet anskaffelsessum af 193.015.174 kr. inkl. moms.

Byggesagshonoraret fastsættes endeligt ud fra den samlede anskaffelsessum i skema B for hhv. helhedsplan og tagboliger og ud fra det på det tidspunkt gældende byggeomkostningsindeks.

## **Det videre forløb**

Såfremt at organisationsbestyrelsen godkender, at totalrådgiver tilknyttes via rammeaftale, vil KAB igangsætte processen for tildeling og indgåelse af aftale med totalrådgiver.

KAB vil fremsende ny forretningsføreraftale samt aftale om køb og salg til formandskabet snarest.

## **Kommunikation**

Når der er indgået aftale med totalrådgiver vil der blive udarbejdet en plan for processen omkring udvikling af projektet og detailprojektering i samarbejde med følgegruppen.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at Arkitema udpeges som totalrådgiver samt bemyndigede formandskabet til at underskrive ny forretningsføreraftale samt aftale om køb og salg.*

## 8. Tøndehvælv - godkendelse af Skema A for helhedsplan efter ønske fra Landsbyggefondens om fremrykning af sag

### Indledning

Sagen fremgår af Landsbyggefondens fremrykkede renoveringsprojekter, hvilket betyder, at der skal laves en Skema A-ansøgning i 2020. Dette betyder, at sager må behandles i organisationsbestyrelser, kommuner og Landsbyggefondens betinget af, at den beboerdemokratiske proces omkring afstemning først gennemføres efterfølgende. KAB modtog i juli 2020 brev fra Landsbyggefondens (LBF) med anmodning om svar på, om helhedsplanen for Tøndehvælv kunne behandles færdig i kommune og boligorganisation inden årsskiftet med henblik på et muligt Skema A-tilsagn fra LBF umiddelbart herefter. KAB vurderede efter dialog med Ballerup Kommune og organisationsbestyrelsen, at det var muligt. En sådan fremskyndelse medfører en lidt anden proces end normalt, idet man ikke kan nå at afholde afstemning i afdelingen forud for behandling i hhv. organisationsbestyrelse, kommune og LBF.

### Indstilling

Det indstilles dermed, at organisationsbestyrelsen for Ballerup Ejendomsselskab, på betingelse af efterfølgende vedtagelse i afdelingen, godkender,

- helhedsplanen for Tøndehvælv i omfang og økonomi (Skema A budget)
- at bevilge 100.000 kr. til kapitaltilførsel
- at der bruges 190.000 kr. af egen trækingsret
- Desuden skal organisationen godkende et mankolån på 602.000 kr. som årligt skal betales som støtte til sagen jf. landsbyggefondens finansieringsskitse. Alternativt hvis der ikke er nok penge i dispositionsfonden overtager landsbyggefondens denne forpligtelse

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

## Sagsfremstilling

KAB fremsendte 2. november 2020 en ansøgning til Ballerup Kommune om godkendelse af Skema A for helhedsplanen. Omfanget af helhedsplanen er prioriteret i dialog med afdelingens følgegruppe for sagen, der også har godkendt helhedsplanen inden ansøgningen er fremsendt.

Den kommende udbedring skal i hovedtræk indeholde følgende aktiviteter:

### Facader

- Nedrivning og bortskaffelse af eksisterende facadeplader og isolering
- Udbedring af skimmel- og rådangreb i skeletkonstruktionerne bagved eksisterende facadeplader
- Påbygning af ny skeletkonstruktionen på facader, som øges med en isoleringstykkelse på ca. 150 mm
- Montering af nye facadeplader i samme farve som eksisterende
- Udskiftning af vinduer og døre
- Udgravning langs sokkel ifm. udbygning/forstærkning af fundamenterne

### Efterisolering af tag

- Ekstra isolering på eksisterende tage
- Udvidelse/etablering af udhæng på tage
- Nyt tagpap
- Nye tagrender og nedløbsrør
- Ændring af tagrendeløsning ved franske altandøre på 1. etage

### Økonomiske konsekvenser

Den samlede anskaffelsestotal for helhedsplanen inkl. moms er 18.290.889 kr. Helhedsplanen finansieres ved:

- |  |                |
|--|----------------|
| ▪ Støttede lån   | 11.197.081 kr. |
| ▪ Ustøttede lån  | 6.403.808 kr.  |
| ▪ Kapitaltilførsel (heraf 100.000 kr. fra boligorganisationen) | 500.000 kr.    |
| ▪ LBF egen trækingsret   | 190.000 kr.    |

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

Huslejestigning for helhedsplanen er dermed 76,70 kr./m<sup>2</sup>/år.

Fremtidig husleje i Tøndehvælv efter gennemført helhedsplan bliver 1.066 kr./m<sup>2</sup>/år, en huslejestigning på 7,76 %.

Tidligere udlæg bevilget af organisationsbestyrelsen til forundersøgelser vedrørende helhedsplan indgår i anskaffelsessummen for helhedsplanen.

## Det videre forløb

Afdelingen stemmer om vedtagelse af helhedsplanen den 16. november 2020. Ballerup Kommune forventes at godkende helhedsplanen i januar/februar 2021 betinget af, at helhedsplanen vedtages i afdelingen.

Herunder en foreløbig tidsplan, som viser sagens videre forløb:

- |                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| ▪ Ekstraordinært afdelingsmøde | 16. november 2020   |
| ▪ Godkendelse af Skema A       | januar/februar 2021 |
| ▪ Projektering                 | 2. kvartal 2021     |
| ▪ Udbud/kontrahering           | 3. kvartal 2021     |
| ▪ Forventet byggestart         | 4. kvartal 2021     |
| ▪ Forventet aflevering         | 4. kvartal 2022     |

## Kommunikation

Der er udarbejdet informationsfolder, som er omdelt til alle beboere. Desuden skal der oprettes en separat side under Ballerup Ejendomsselskabs hjemmeside hvor beboerne løbende kan blive informeret.

## Bilag

Bilag 8: Tøndehvælv, Skema A ansøgningsbrev

Bilag 8.1: Finansieringsbudget\_20200929\_skema A

Bilag 8.2: Beboerinformation om afstemning

*Afdelingen godkendte den 16. november helhedsplanen med 26 stemmer for, 2 imod.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte helhedsplanen, skema A. Herunder godkendte organisationsbestyrelsen den beskrevne finansiering.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

## 9. Egestrædet - klage angående tællefejl i byggesag om renovering

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til en klage fremsendt fra afdelingsbestyrelsen i Egestrædet angående byggesagen i afdelingen.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til afdelingsbestyrelsens klage.

### Sagsfremstilling

Rådgiver for udskiftningen af vinduer og døre i Egestrædet har desværre lavet en optællingsfejl i udbudsmaterialet, som betyder en ekstraregning fra entreprenøren.

Afdelingsbestyrelsen i Egestrædet har derfor indsendt en klage til organisationsbestyrelsen, hvor afdelingsbestyrelsen argumenterer for, at KAB bør kompensere afdelingen for ekstraregningen. Klagen er vedlagt som **bilag 9**.

KAB's byggeafdeling har modtaget klagen og lavet en beskrivelse af forløbet og kommentar til sagen. Byggeafdelingens svar er vedlagt som **bilag 9.1**.

Byggeafdelingen er ked af situationen, og anfører, at det er påvist, at rådgiver har lavet en beklagelig fejl i udbudsmaterialet. Det er dog lykkedes at finde finansiering inden for projektbudgettet, så ekstraregningen kan betales inden for den besluttede huslejestigning.

KAB er naturligvis enig med afdelingsbestyrelsen i, at det er beklageligt, at fejlen har kunnet ske, og har bedt rådgiver om at gennemgå resten af udbudsmaterialet grundigt. Der forventes derfor ikke flere fejl eller uforudsete udgifter.

Det har været nævnt, om rådgivers forsikring burde betale. Forsikringen dækker dog kun, hvis afdelingen har haft tab på grund af følgeskader. Der er her ikke tale om følgeskader. Afdelingen har heller ikke lidt et tab i retslig forstand, da der betales for det antal døre og vinduer, som findes i afdelingen. Det er det beløb, som under alle omstændigheder skulle betales.

### Bilag

Bilag 9: Klage

Bilag 9.1: Svar fra KAB's byggeafdeling

Bilag 9.2: Aftaleseddel fra entreprenøren



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

*Organisationsbestyrelsen deler afdelingens utilfredshed med rådgivningen i sagen, men vurderede, at der ikke er basis for at søge erstatning, da afdelingen ikke har lidt et tab. Hvis økonomien i projektet senere skrider, så bufferen overskrides, forbeholder organisationsbestyrelsen sig ret til at vende tilbage til KAB.*

## 10. Gaver KAB 100 år

### Indledning

KAB fyldte som bekendt 100 år den 26. maj 2020. Dette skulle naturligvis have været festligt holdt på forskellige vis. Men for som så mange andre fødselsdage betød COVID-19 - og den deraf følgende nedlukning - at 100-års festen i KAB blev aflyst.

Alligevel er der flere, der har ønsket at give den "gamle dame" en gave i anledning af fødselsdagen. Skulle der være flere, der har lyst til det, så er "noget grønt" til det nye KAB-Hus højt på ønskesedlen.

### Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager stilling til om der ønskes indkøbt en gave, herunder pris og evt. specifik plante.

### Sagsfremstilling

Landskabsarkitekterne SLA, der står for beplantning af udearealer og taghave i det nye KAB-Hus, har lavet en liste med forslag til velegnede planter. På træerne er det muligt at få lavet et lille skilt, hvor navnet på gavegiveren står. Og dermed kan der sættes et lille præg på det nye hus.

Planterne findes i mange prisklasser fra 700 kr. inkl. skilt.

### Det videre forløb

Skulle en boligorganisation have lyst til at give en plantegave til KAB, kan kundechefen oplyse om mulige plante/træsarter samt meddele Sekretariatet i KAB, der sørger for indkøb af såvel plante som skilt, hvad der ønskes givet.

*Organisationsbestyrelsen besluttede at give en gave. Formandskabet blev bemyndiget til at vælge et træ til en fornuftig pris.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

## 11. Upcycling af byggematerialer

### Indledning

I KAB-fællesskabet har vi mulighed for at genanvende vores byggematerialer, når vi nedriver og renoverer.

Det kræver dog en ekstra indsats at få sat skub i genanvendelse. Derfor igangsætter vi i KAB-fællesskabet en strategi- og analyseproces, som skal hjælpe os med at komme godt fra start.

### Indstilling

Der indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger 30.000 kr. inkl. moms fra selskabets dispositionsfond til strategi- og analyseprocessen for Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet.

### Sagsfremstilling

Som deltagende selskab i udviklingsprojektet, Genanvendelse af byggematerialer, vil I de kommende år være blandt de første almene boligorganisationer, der gradvist indfører mere genanvendelse i både mindre og større renoveringssager og i nybyg.

Genanvendelse af byggematerialer, et signaturprojekt i KAB-fællesskabet. Det betyder, at udviklingsprojektet knytter sig til KAB's grundfortælling, der fokuserer på økonomisk, social og miljø/klimamæssig bæredygtighed.

Med genanvendelse af byggematerialer har vi i KAB-fællesskabet mulighed for både at reducere vores klimaaftryk, leve op til kommende myndighedskrav, komme i betragtning til attraktive byggemuligheder og ikke mindst skabe fremtidssikrede og bæredygtige boligområder. *Læs desuden bilag 11.*

Det kræver dog en ekstra indsats at få sat skub i genanvendelsen af byggematerialer. Derfor igangsætter vi i KAB-fællesskabet en strategi- og analyseproces, som skal hjælpe os med at komme godt fra start. Lendager Group, som er førende indenfor for genanvendelse af byggematerialer i Danmark, skal hjælpe os igennem processen, som indebærer:

- Analyse af, hvordan man kan indføre genanvendelse af byggematerialer i KAB-fællesskabet
- Kortlægning af brugbare byggematerialer i en række kommende nedrivnings- og renoveringsprojekter
- Visions- og strategiworkshops

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

- Køreplan med konkrete handlinger
- Afklaring af mulighed for at genanvende byggematerialer i kommende byggerier

Boligselskabernes deltagelse i processen er frivillig og følger nedenstående tarif afhængig af størrelse på selskabet.

Ved deltagelse i projektet, bliver selskabet en del af strategi- og analysearbejdet, som danner grundlag for det videre arbejde med genanvendelse af byggematerialer.

Dette skal lede frem til, at selskabet på sigt, sammen med de øvrige deltagende selskaber, kan begynde at afgive og modtage byggematerialer til genanvendelse, så de kan blive brugt i afdelingernes egne bygge- og renoveringsprojekter.

Genanvendelse af byggematerialer er organiseret som et program med underliggende projekter. Projekterne fokuserer dels på (1) indsamling af data om genbrugsbyggematerialer til rådighed og (2) konkret byggeri i større og mindre skala med brug af genbrugsbyggematerialer.

## Økonomiske konsekvenser

Strategi- og analyseprocessen koster i alt ca. 1 mio. kr. inkl. moms i rådgiverhonorar til Lendager Group. Den interne projektledelse finansieres indtil videre af KAB.

KAB bidrager til strategi- og analyseprojektet med 250.000 kr. inkl. moms. Selskabernes bidrag til processen afhænger af deres størrelse:

Op til 1000 lejemål:	10.000 kr. inkl. moms
Fra 1000 – 5000 lejemål:	30.000 kr. inkl. moms
Fra 5000 lejemål og opefter:	180.000 kr. inkl. moms

De tre store selskaber har allerede tilkendegivet, at de vil deltage, og dermed er processens gennemførelse sikret. Projektet vil dog blive skaleret i forhold til, hvor mange andre selskaber, der deltager.

Ballerup Ejendomsselskab kan således deltage for en pris på 30.000 kr.

## Det videre forløb

I løbet af det tidlige efterår 2020 påbegyndes strategi- og analysearbejdet. Arbejdet leder frem til en afklaring ift., hvordan selskaberne kan genanvende byggematerialer både i mindre renoveringssager i forbindelse med driften og i større renoveringer og i nybyg. Selskaberne vil modtage en rapport om strategi- og analysearbejdet samt invitation til deltagelse i workshops og seminarer om genanvendelse af byggematerialer i løbet af 2021.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

## **Kommunikation**

Der vil løbende blive udsendt kommunikationsmateriale til selskaberne omkring status på projektet, inspirationsmateriale og information om mulighederne for genanvendelse af byggemateriale i KAB-fællesskabet.

## **Bilag**

Bilag 11: Folder, Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet

*Organisationsbestyrelsen bevilgede 30.000 kr. fra selskabets dispositionsfond til strategi- og analyseprocessen for Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet. Organisationsbestyrelsen vil også prioritere at deltage aktivt i arbejdet.*

## **12. Bestyrelseshonorar 2020**

### **Indledning**

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. juli 2020.

### **Indstilling**

Der indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 84,43 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 50,65 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2020. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 85.670 kr. til ca. 89.229 kr.

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles ligeligt mellem alle organisationsbestyrelsens medlemmer således, at formanden i 2020 har modtaget 9.704 kr., næstformanden 9.704 kr. og de øvrige medlemmer 9.704 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.

*Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

## 13. Tilbud om uddannelse til medarbejdere med fokus på bæredygtighed

### Indledning

KAB's repræsentantskab vedtog den 22. oktober 2020 den strategiske ramme "Lad det GRO". Fokus i den strategiske ramme er bæredygtighed.

Socialt, økonomisk og miljømæssigt. Med henblik på at understøtte den strategiske ramme har KAB udviklet en række undervisningstilbud målrettet ansatte i boligselskaberne. En del af disse undervisningstilbud gøres i 2021 gratis for medarbejderne i boligorganisationerne og beskrives herunder.

### Indstilling

Det indstilles at:

- Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- Organisationsbestyrelsen beslutter, at medarbejdere fra selskabet kan tilbydes de gratis ambassadørforløb
- Organisationsbestyrelsen drøfter, om den har særlige ønsker til hvilke af de 4 moduler under "Bæredygtig ambassadøruddannelsen", som medarbejderne tilbydes opkvalificering indenfor

### Sagsfremstilling

Som en del af den strategiske ramme "Lad det GRO" har repræsentantskabet besluttet, at KAB skal *"udbrede bæredygtighed som en grundlæggende kultur og tænkning blandt medarbejdere og KAB-fællesskabets boligorganisationer, og arbejde for at gøre bæredygtighed til et naturligt pejlemærke i dagligdagen"*.

Hele den strategiske ramme er bilagt denne indstilling til orientering og inspiration.

En vigtig indsats i forhold til ovenstående er uddannelse og opkvalificering af såvel centralt som lokalt ansatte. KAB har i den forbindelse udviklet en række kursustilbud, hvoraf flere er målrettet ansatte i boligorganisationerne.

I 2021 udbydes to ambassadørforløb omkostningsfrit til ansatte i boligorganisationerne. De to uddannelsesforløb er "Bæredygtig ambassadøruddannelse" og "Energi- og ressourceambassadøruddannelsen".

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

## **Præsentation af "Bæredygtig ambassadøruddannelse"**

"Bæredygtig ambassadøruddannelse" består af 4 selvstændige moduler med plads til 15 deltagere pr. modul.

Med indsatsen vil det således være muligt at tilbyde i alt 120 pladser i løbet af 2021 fordelt på 60 pladser (4 moduler med 15 deltagere i hver) i foråret og 60 pladser i efteråret. Uddannelsen er målrettet både ledere og medarbejdere i driften. Såfremt der er flere tilmeldte, end der er pladser, vil pladserne blive fordelt i henhold til boligorganisationernes størrelse og kundechefernes vurdering af behovet i de enkelte boligorganisationer.

### ***Modul 1. Bæredygtig Drift af Grønne Områder***

Kurset er praksisorienteret, og en del af dagen vil foregå udendørs. På kurset vil deltagerne opnå en allroundviden om redskaber og koncepter, der gør det let at komme i gang med en bæredygtig drift af de grønne områder. Deltagerne vil også få inspiration til at lave en miniplanteskole i afdelingen og til god kommunikation om nye tiltag.

### ***Modul 2. Effektiv Drift af grønne områder***

Kurset relaterer sig til signaturprojektet "Pas På Huslejen 2.0". En effektiv drift af de grønne områder kræver et særligt blik og stor opfindsomhed. Hvordan kan vi undgå at skulle for meget ud med kantklipperen og bruge en halv dag på vanding? Man kan planlægge sit område ud af mange kedelige og tidskrævende opgaver.

På kurset vil der være særligt fokus på maskiner og vidensdeling. Deltagerne præsenteres for typer af maskiner, og der vil være dialog om hvilke maskintyper, der kan være relevant i de enkelte deltageres afdelinger. Under kurset besøges en afdeling, hvor der allerede er gjort en masse for at optimere driften.

### ***Modul 3. Få beboerne med***

Deltagerne vil få inspiration til, hvordan de kan understøtte sociale aktiviteter i afdelingen. Det kan være aktiviteter, der aktiverer de grønne områder, fremmer bæredygtig adfærd eller styrker trivslen og fællesskabet generelt i afdelingen. Kurset tager udgangspunkt i konkrete tiltag, f.eks. byhaver, bihold eller opgangsmøder, og deltagerne får en række koncepter og værktøjer med under armen.

### ***Modul 4: Vild med Vilje***

På kurset lærer deltagerne bl.a., hvordan man skaffer planter/frø, der både trives, er smukke og giver mad og levesteder til dyr, hvordan personalet kan pleje græsset på en mere naturlig måde, hvordan driften selv kan vurdere, om der skal slås/klippes mv., hvad man gør med afklippet materiale, hvilke redskaber/maskiner, der er gode til hvilke opgaver, og hvad man i hvert fald aldrig skal gøre på området.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

## **Præsentation af "Energi- og ressourceambassadøruddannelsen".**

Energi- og Ressourceambassadøruddannelsen blev oprindeligt udviklet i 2016 og har senest været afholdt i 2019. Uddannelsen består af 5 sammenhængende moduler, hvor deltagerne bl.a. arbejder med cases fra egne boligselskaber (varmecentral).

Uddannelsen er primært målrettet ledende medarbejdere i driften. Der vil være plads til op til 15 deltagere på uddannelsen pr. semester.

Med to semestre i 2021 vil det således være muligt at uddanne 30 Energi- og ressourceambassadører i løbet af 2021. Såfremt der er flere tilmeldte, end der er pladser, vil pladserne blive fordelt i henhold til boligorganisationernes størrelse og kundechefernes vurdering af behovet i de enkelte boligorganisationer.

## **Uddannelsens indhold:**

### ***Modul 1: Energi- og ressourceforståelse***

Hvad er energi, og hvordan kan vi udnytte den

Hvad er en energi- og ressourceambassadør

En kort gennemgang af de nye krav

Bæredygtighed

Ressourceforståelse

### ***Modul 2: Varmecentralen***

Hvor er de "lavthængende frugter" i en varmecentral

Pumper og reguleringsventiler

Styring og regulering – CTS anlæg

Rør og ventiler – isolering

### ***Modul 3: Varme- og vandinstallationer i ejendommen***

Varmeanlæggets tilstand – lever det op til at kunne anvende den teknologi, som findes i dag, og som fremtidens varmeproducerende systemer kræver.

Gamle og nedslidte vandinstallationer - hvordan kan vi fremtidssikre, at disse snarest bliver udskiftet.

### ***Modul 4: Beboerpåvirkning***

Hvor kan du som energi- og ressourceambassadør medvirke til at få bestyrelser og beboere til at deltage aktivt i at spare på energien og ressourcerne.

El-besparelser på fællesareal og i boligen

Regnvandsopsamling – Affaldssortering

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

## **Modul 5: Fremtidens energiteknologi**

Solcelleanlæg

Varmepumper

Biomasse

Hybridanlæg

## **Om ambassadørkonceptet**

KAB ønsker med initiativet at sikre, at bæredygtighedsdagsordnen forankres bredt i driftsorganisationen.

Deltagerne forpligter sig derfor på at dele den viden og de kompetencer, som de opnår gennem uddannelserne, med deres kollegaer både indenfor egen driftsenhed og på tværs mellem forskellige driftsenheder. I forbindelse med de enkelte moduler vil der blive udarbejdet en specifikation af de konkrete krav til videndeling.

## **Økonomiske konsekvenser**

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser for boligorganisationen.

## **Det videre forløb**

Når organisationsbestyrelsen har godkendt indstillingen, vil relevante medarbejdere blive tilbudt de beskrevne uddannelsesforløb. Udvælgelsen af medarbejdere til kurserne vil ske af kundecheferne i samarbejde med driftschefer og ejendomsledere.

## **Kommunikation**

Uddannelserne er beskrevet i KAB's kursuskatalog.

## **Bilag**

Bilag 13: "Lad Det GRO"

*Organisationsbestyrelsen ser gerne, at medarbejdere deltager på kurserne.*

*Organisationsbestyrelsen ønsker særligt modulerne om varmecentraler, energiteknologi og energi- og ressourceforståelse prioriteret.*

## **14. Digitale værktøjer til afdelingsmøder**

### **Indledning**

Pr. den 1. januar 2021, tilbyder KAB boligafdelinger at tilkøbe digitale værktøjer som et supplement til deres afdelingsmøder.



# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

Der tilbydes to forskellige digitale værktøjer, digital dialog og digital afstemning. Anvendelse af de digitale værktøjer forudsætter afdelingsmødets godkendelse.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt tager stilling til om boligorganisationen vil dække udgiften til digitale værktøjer, eller om den enkelte afdeling selv skal dække udgiften.

## Sagsfremstilling

I juni 2016 blev normalvedtægterne for almene boligafdelinger ændret, således at afdelingsmødet, med virkning for fremtidige afdelingsmøder, kan træffe beslutning om anvendelse af digitale værktøjer i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøderne.

For at kunne imødekomme det stigende behov for anvendelse af digitale værktøjer, har KAB indgået aftale med firmaet Assembly Voting, der har stor erfaring med digitale løsninger til møder i den almene sektor.

Fra den 1. januar 2021, kan KAB således tilbyde de to digitale værktøjer, **digital dialog** og **digital afstemning**, til alle afdelinger i KAB-fællesskabet.

**Digital dialog** betyder, at man på en hjemmeside kan fremsætte og debattere forslag samt stille op til afdelingsbestyrelsen, alt sammen inden afdelingsmødet afholdes.

**Digital afstemning** betyder, at alle afstemninger foregår på en hjemmeside i 5 hverdage efter afdelingsmødet samt pr. brev efter afdelingsmødet. Det kan dog også besluttes, at der tilige stemmes skriftligt på afdelingsmødet.

Præcist hvordan de digitale værktøjer skal anvendes, bør beskrives nærmere i en forretningsorden for afdelingsmødet.

Afdelingsmødet skal fortsat afholdes fysisk, og de digitale værktøjer er udelukkende et supplement til afdelingsmødet. Beboerne vil stadig kunne stille forslag og stille op til afdelingsbestyrelsen på selve mødet som sædvanligt, men har med de digitale værktøjer en øget mulighed for at deltage i beboerdemokratiet.

En forudsætning for at kunne anvende disse digitale værktøjer er, at der på et afdelingsmøde vedtages et forslag om anvendelse af digitale værktøjer.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

## **Økonomiske konsekvenser**

De digitale værktøjer er i KAB's ydelseskatalog for 2021. Udgiften udgør 3.095 kr. ekskl. moms, der dækker over 1-års forbrug af de digitale værktøjer. I ydelsen indgår desuden:

- at KAB opretter afdelingen i systemet og sørger for at systemet bliver sat op til digital afstemning
- at KAB indkalder afdelingsmødet digitalt
- at KAB løbende følger den digitale dialog
- at KAB indsamler digitalt indkomne forslag og gør dem tilgængelige for beboerne
- at KAB sender afstemningsresultater til referenten
- Udgifter til NemID login (op til 70 logins)
- Andel af udgifter til hosting
- Tilbud om opstartsworkshop til afdelingsbestyrelsen
- Deltagelse i webinar via KAB's kursuskatalog (afholdes 1 gang i kvartalet)

## **Det videre forløb**

For at fremme anvendelsen af de digitale værktøjer, bedes organisationsbestyrelsen tage stilling til om boligorganisationen ønsker at dække afdelingens udgift hertil.

Udgiftens størrelse er afhængig af hvor mange afdelinger der konkret vedtager at ville anvende de digitale værktøjer. For Ballerup Ejendomsselskab vil udgiften årligt maksimalt kunne udgøre 46.500 kr. inkl. Moms.

Udvalgte KAB-medarbejdere vil blive oplært som superbrugere i de digitale værktøjer, så det sikres, at driftsmedarbejdere og sekretærer bliver oplært til at yde den nødvendige support til de afdelinger, der tilvælger ydelsen.

KAB's formandskab har besluttet at nedsætte en opgavegruppe som skal videreudvikle de digitale muligheder i beboerdemokratiet.

## **Kommunikation**

KAB udarbejder en kommunikationsplan, der vil sikre, at der bliver orienteret bredt om muligheden for anvendelse af digitale værktøjer til afdelingsmøder.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

*Organisationsbestyrelsen ønsker præciseret, hvad grænsen på 70 logins kan betyde økonomisk. Det ønskes samtidig præciseret, om antallet af møder pr. år har betydning for prisen. Punktet tages op igen på næste organisationsbestyrelsesmøde.*

## Sager til orientering:

### 15. Organisationsbestyrelsen orienteres om:

#### Ellebo - status

##### Indledning

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

##### Sagsfremstilling

Blok 4 er afsluttet og den sidste opgang er afleveret. Samlet aflevering er den 10. november 2020 som planlagt.

Der udføres efterfølgende nogle tilkøbs arbejder på de udvendige arealer efterfølgende.

Opfølgning på udbedring af mangler 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.

Første etape af nybyggeriet - i alt 176 nye boliger er sat i gang. Første møde i byggeudvalget har været afholdt.

Bygherrerådgiver Wissenberg er i gang med udarbejdelse af materiale og byggeprogram til EU-udbud, det forventes at invitation til prækvalifikation kan udsendes i slutningen af november måned.

Der er nu også blevet åbnet op for at almene boligselskaber selv kan opføre andelsboliger gennem sideaktivitetsbekendtgørelsen.

Hvis Ballerup Ejendomsselskab skulle være interesseret i sådan en model, vil det kræve Ballerup Kommunes godkendelse. Lokalplanen tager ikke stilling til om den del af grunden der udstykkes, skal bebygges af en anden bygherre eller i dette tilfælde et selskab under Ballerup Ejendomsselskab, blot at det skal være en anden boligtype.

Salg af byggeretter til privat er fortsat i proces hos KAB.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

Der er foreløbig 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.

## **Lindevang - status**

### Indledning

Orientering om status på byggesag for Lindevang.

### Sagsfremstilling

Sagen omkring Lindevang er endnu ikke afklaret i forhold til omfang og tiltag, herunder om der skal søges støtte fra Landsbyggefonden til en helhedsplan eller om en byggesag kan finansieres som nybyggeri og dermed udenom Landsbyggefonden.

Ved KAB's seneste møde med Ballerup Kommune den 3. september 2020 har kommunen lagt op til, at boligerne rives ned til soklen og der opføres nye familieboliger og ungdomsboliger, med finansiering som nybyggeri og med udvidet etageareal i forhold til den eksisterende afdeling. Det blev derfor aftalt at undersøge, om dette vil være muligt indenfor maksimumsbeløbet.

De gældende planforhold tillader imidlertid ikke, at etagearealet på matriklen udvides, hvilket kan være en forudsætning for at få sagen til at hænge sammen økonomisk.

På nuværende tidspunkt afventes tilbagemelding fra Ballerup Kommune, om det vil være muligt at dispensere for de gældende planforhold eller ændre disse ved tillæg eller ny lokalplan.

### Økonomiske konsekvenser

Ingen.

### Det videre forløb

Nyt møde med kommunen når afklaring omkring planforhold.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

## 16. Eventuelt

### **Ordinære afdelingsmøde i 2021 (OBS! Grundet Corona udskydes møderne til foråret 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 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 Teglværket, Egebjergvang 85, 2750 Ballerup

### **Repræsentantskabsmøde i 2021:**

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

*Trygfonden har henvendt sig med forslag om samarbejde om psykisk sårbare. Formanden omdelte forslaget til orientering. Forslaget er vedhæftet som **bilag 16**.*

*John Olsen foreslog på vegne af BL, at boligorganisationerne arbejder mere sammen om at informere politikerne om den almene sektor.*

*Bestyrelsesuddannelsen er blevet udsat på grund af Corona. Der er derfor igen mulighed for at indstille deltagere. Marianne sender indstilling ud på mail.*

*Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 20.25.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

## 17. Udlejningsaftale - forsøgsordning

Ballerup Kommune har et stort ønske om, at Ballerup Ejendomsselskab vil stille 8 boliger til rådighed til forsøgsordningen - boliger til Ph.d.er m.v., som lige nu pendler ind.

*Organisationsbestyrelsen tiltrådte forsøgsordningen.*

## 18. Ballerupaftalen (ekstra punkt)

Ballerup Kommune har ønsket nogle ændringer indføjet i udkastet til detailaftale under Ballerupaftalen. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til ændringerne.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender de ønskede ændringer og dermed den reviderede detailaftale og bilag 2 til detailaftalen med konsekvensrettelser.

### Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte på sit møde den 16. juni 2020 rammeaftale samt et udkast til detailaftale under Ballerupaftalen. Ballerup har gennemgået udkastet og er vendt tilbage med et ønske om 3 ændringer.

1. At det indføres, at der skal indhentes kommunal godkendelse for beboere fra andre boligorganisationer i KAB-fællesskabet, som søger ind gennem oprykningventelisten til Lundegården.
2. At det præciseres, at beboere fra andre boligorganisationer i KAB-fællesskabet, som søger til Stationsgården, Ellebo I og II og Lundegården gennem oprykningssøge, skal opfylde de fleksible kriterier for at kunne tildeles bolig.
3. At boligorganisationen indgår i kommunens forsøgsordning med fortrinsret for tilrejsende medarbejdere med 8 boliger som særleverance i aftaleperioden.

Detailaftalen, hvor de ønskede ændringer er indført og markeret med gult, er vedlagt som **bilag 18**.

Konsekvensrettet bilag til detailaftalen er vedlagt som **bilag 18.1**.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 17. november 2020

Udsendt den 17. december 2020

## **Bilag**

Bilag 18: Detailaftalen

Bilag 18.1: Konsekvensrettet bilag til detailaftalen

*Organisationsbestyrelsen godkendte detailaftalen med de foreslåede ændringer og bilag med konsekvensrettelser.*